



MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE E MUDANÇA DO CLIMA
INSTITUTO CHICO MENDES DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE
BASE AVANÇADA NO MUNICÍPIO DE ARACAJU, ESTADO DE SERGIPE

Av. Marechal Rondon, s/n, Cidade Universitária Prof. "José Aloísio de Campos" - Bairro Jardim Rosa Elze - São Cristóvão - CEP 49.100-000

Telefone:

Programa de Necessidades SEI nº 1/2023-TAMAR-Base Av. Aracaju/DIBIO/ICMBio

DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1. Trata-se da contratação de serviços de locação de imóvel para abrigar a sede administrativa da Base Avançada (BAV) do Centro TAMAR em Sergipe, unidade descentralizada do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade sediada no município de Aracaju, no estado de Sergipe.
2. 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.
3. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional (MANUAL), conceitua o Dimensionamento Preliminar ou Pré-dimensionamento como o cálculo de estimativas referentes a áreas e à população principal para subsidiar a ocupação de imóveis.

2. DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

1. A população principal corresponde à soma dos postos de trabalho integrais (servidores e colaboradores que realizem expediente contínuo no imóvel, cuja carga horária diária média seja igual ou superior a seis horas e que demandem estação de trabalho exclusiva) e dos postos de trabalho reduzidos (servidores e colaboradores que realizam expediente parcial ou transitório no imóvel, cuja carga horária diária seja inferior a seis horas ou realizada em teletrabalho e que demandem estação de trabalho que, neste caso, deverá ser compartilhada).
2. Esse conceito, que norteia o dimensionamento preliminar, é computado a partir dos índices de ocupação definidos pelo Ministério da Economia, que subsidiam as análises do padrão de ocupação e da área demandada.
3. Assim, para o cálculo da população principal do imóvel, a quantidade de postos de trabalho integrais será apurada de forma absoluta; já a quantidade total de postos de trabalho reduzidos será contabilizada multiplicada por 50%. A operação pode ser esquematizada da seguinte maneira: população principal = 100% dos postos de trabalho integral + 50% dos postos de trabalho reduzidos.
4. No caso em tela, conforme informação apresentada pelo BAV Centro TAMAR Sergipe, a unidade conta a previsão de um total de 7 pessoas (5 postos de trabalho considerando cálculo da população principal do imóvel), sendo dois Analistas Ambientais (1 já lotado e previsão de recrutamento de mais 1 servidor) em teletrabalho parcial, um apoio Administrativo, dois Agentes Temporários Ambientais (a serem contratados, categoria III e II), bolsistas (previsão de 02 a serem contratados por projeto especial 02044.000061/2023-91 e pelo Projeto GEF-Mar).
5. No entanto, ainda de acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, a população de apoio, que abrange o contingente de servidores, colaboradores, estagiários e terceirizados que atuam nas áreas de apoio não é computada no cálculo da população principal, por não utilizarem postos de trabalho nas áreas de escritório. Da mesma forma, a população que atua exclusivamente no interior das áreas específicas, sem outro posto de trabalho em áreas de escritório, também não é considerada no cálculo da população principal. No caso da BAV do Centro TAMAR em Sergipe tal aspecto é avaliado como aplicável apenas aos bolsistas com horário de trabalho parcial e aos ATAS que têm parte de sua rotina em trabalho externo no campo, que são contados em 50%. Portanto, a população principal total computável da unidade é de 5 pessoas.
6. A partir das informações prestadas pela BAV do Centro TAMAR em Sergipe é possível definir a população principal da seguinte maneira:

POPULAÇÃO DA BASE AVANÇADA DO CENTRO TAMAR ARACAJU/SE – FORÇA DE TRABALHO

TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO	CÔMPUTO DOS POSTOS DE TRABALHO NA POPULAÇÃO PRINCIPAL
Servidores ICMBio – População Principal	2	0,5
Agente Temporário Ambiental Trabalho Integral – População Principal	2	1
Apoio Administrativo Posto de Trabalho Integral – População Principal	1	1
Bolsistas Projeto GEF-Mar – População Principal	1	1
Bolsistas Projeto GEF-Mar – População Principal	1	0,5
Bolsista Projeto Especial – População Principal	1	0,5
TOTAL DE POSTOS COMPUTÁVEIS NA POPULAÇÃO		7

3. DA ÁREA ESTIMADA COM BASE NA POPULAÇÃO PRINCIPAL ATUAL

3.1. Áreas computáveis e não computáveis

1. O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional divide a área útil, aquela efetivamente aproveitada do imóvel, em áreas computáveis e áreas não computáveis.
2. As áreas computáveis são aquelas passíveis de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, e podem ser divididas em áreas de escritório e áreas de apoio.
3. As áreas de escritório são as áreas úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados colaboradores e estagiários. Elas são classificadas em área para trabalho individual (aquela destinada ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliário de apoio), e área para trabalho coletivo (indicada para o expediente de caráter transitório, composta por estações de trabalho compartilhadas, equipamentos e mobiliários de apoio), que podem compor salas de reunião e ambientes de trabalho colaborativo.
4. Já as áreas de apoio são aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, refeitórios, guaritas e depósitos.
5. As áreas não computáveis, por outro lado, são áreas úteis que, por atender demanda específica do órgão, legislação ou norma atinente à edificação, não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, dividindo-se em áreas técnicas e áreas específicas.
6. As áreas técnicas são aquelas destinadas à circulação vertical ou horizontal que conectam os ambientes e pavimentos que compõem a edificação e a infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens.
7. As áreas específicas, por seu turno, constituem os espaços necessários para atender demandas específicas do órgão ou entidade, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias Apreendidas, área de espera para atendimento ao público, arquivos permanentes e edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens.

3.2. Índices de Ocupação e áreas a partir da população principal

1. A Portaria Conjunta n.º 38, de 31 de julho de 2020 e o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional estabelecem que o cálculo das áreas computáveis dos imóveis deve levar em conta a população principal que fará uso dele.
2. Para tanto, estabelece que a área computável mínima resultará da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação mínima de 9 (nove) m², enquanto a área computável máxima será obtida por meio da multiplicação da população principal do imóvel pelo índice de ocupação máximo de 12 (doze) m².
3. As áreas construídas mínimas e máximas, por sua vez, devem representar 110% do resultado da divisão da área computável mínima ou máxima por 0,7.
4. Especificamente para as áreas de escritório, devem ser considerados os índices de 7 (sete) a 9 (nove) metros quadrados. A multiplicação da população principal pelo primeiro índice resulta na área de escritório mínima, enquanto a multiplicação por 9 m² resulta na área de escritório máxima.
5. Já para as áreas de apoio, define-se 2 (dois) a 3 (três metros quadrados). A exemplo das áreas de escritório, a multiplicação da população principal por 2 m² tem como resultado a área de apoio mínima, enquanto a utilização de 3 m² resulta na área de apoio máxima.
6. Os dados acima foram aplicados à população principal de 5 (cinco) pessoas, apontada no Item 2 deste documento, obtendo-se os seguintes resultados:

METODOLOGIA DE CÁLCULO RESULTADO

ÍNDICES DE OCUPAÇÃO ÁREAS	METODOLOGIA DE CÁLCULO	RESULTADO
Área computável mínima	Índice: 9,00 m ²	45,00 m ²
Área computável máxima	Índice: 12,00 m ²	60,00 m ²
Área construída mínima	Área computável mínima/0,7 x 1,1	70,71 m ²
Área construída máxima	Área computável máxima/0,7 x 1,1	94,29 m ²
Área de escritório mínima	Índice: 7,00 m ²	35,00 m ²
Área de escritório máxima	Índice: 9,00 m ²	45,00 m ²
Área de apoio mínima	Índice: 2,00 m ²	10,00 m ²
Área de apoio máxima	Índice: 3,00 m ²	15,00 m ²

4. DA ÁREA ESTIMADA TOTAL

1. O manual aqui referido estabelece, ainda, que a área construída total de imóvel objeto de novo contrato de locação não deve ultrapassar a área construída máxima, calculada conforme Dimensionamento Preliminar. Existem, entretanto, três exceções:
 - a) O limite estabelecido for ultrapassado em razão da existência justificada de áreas específicas, aquelas que atendem a demandas específicas da unidade e não são contabilizadas para fins de análise do padrão de ocupação, tais como depósito de mercadorias apreendidas, arquivos e garagens;
 - b) O contrato de locação se justificar financeiramente;
 - c) houver indisponibilidade de imóveis da União para compartilhamento ou ocupação integral e de terceiros que atendam aos requisitos legais.
2. No caso em análise a área construída máxima calculada conforme a população máxima é de 94,29 m², no entanto, existe a necessidade de espaço multiuso. A fim de que atenda satisfatoriamente às necessidades do BAV do Centro TAMAR em Sergipe. O imóvel ainda deverá contar com espaços para estruturação de ambientes de trabalho como recepção, um banheiro interno, ao menos o equivalente a uma vaga de garagem coberta para abrigar a viatura da BAV. Assim, a área poderá chegar a aproximadamente 110 m².

4.1. Áreas de escritório

1. De acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, são áreas úteis destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual, cotrabalho e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel. As áreas de escritório poderão representar de 70% a 82% da área computável total, sendo que a área mínima é de 35m² e a máxima 45,00m² a depender do tipo do espaço (aberto ou fechado) e da quantidade de divisões. Conforme detalhado abaixo, chegou-se ao valor de 45 m².

4.1.1. Áreas de trabalho individual

a) Constituem áreas úteis destinadas ao expediente contínuo e composta por estações de trabalho exclusivas.

b) Até 13 m² do total das áreas de escritório devem ser destinados ao escritório fechado para o trabalho uso dos Analistas Ambientais da Base Avançada.

4.1.2. Áreas da equipe – Escritório aberto

a) Local destinado à equipe de apoio da BAV do Centro TAMAR em Sergipe para expediente contínuo, composto por estações de trabalho em área não compartimentada. O ambiente pode ser composto por um único local ou duas ou mais salas que comportem quatro (04) pessoas (a POPULAÇÃO PRINCIPAL TOTAL menos os Analistas Ambientais que estarão em outros ambientes). Utilizamos o valor médio, de 8 m², que multiplicado por 4 pessoas resulta em 32 m².

4.1.3. Áreas para trabalho coletivo

a) São aquelas áreas úteis reservadas ao expediente de caráter transitório, de uso compartilhado.

b) Para as demandas da BAV do Centro TAMAR em Sergipe a disposição prevista das estações de trabalho não exige que haja um ambiente de cotrabalho específico, de modo que áreas de convivência ou de reunião podem suprir tal objetivo.

4.2. Áreas de apoio

a) O Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional indica que as áreas de apoio poderão representar de 18 a 30% da área computável total, o que resulta em 8,1 a 18 m². No entanto, considerada a necessidade da população principal essa área será entre 10 e 15 m².

b) As áreas de apoio dão suporte às áreas de escritório, e são representadas por copas, refeitórios, sanitários, depósitos voltados à atividade administrativa e espaços de convivência.

c) A Base Avançada do Centro TAMAR em Sergipe deve contar com 5,4 m² de área de apoio, específica para 1 sanitário interno.

4.3. Áreas técnicas

a) Áreas técnicas são áreas úteis não computáveis para análise do padrão do imóvel, destinadas à circulação e infraestrutura do imóvel, como halls, corredores, escadas, elevadores e garagens, e devem corresponder a aproximadamente 30% das áreas úteis totais do edifício.

b) O imóvel escolhido deve contar com hall ou recepção.

c) O manual ainda define o tamanho das áreas de espera ou hall de entrada utilizada por secretária ou recepcionista, contabilizando 5m² por posto de trabalho. Para a BAV do Centro TAMAR em Sergipe, sugere-se que o serviço de hall ou recepção integre as áreas comuns ou serviço fornecido de portaria pelo imóvel contratado, de modo que não é contabilizada área para esse fim no imóvel a ser alugado. A BAV do Centro TAMAR conta para esta função com um posto de APOIO ADMINISTRATIVO, portanto são contabilizados 5 m².

4.4. Áreas específicas

a) São áreas necessárias para atender às demandas específicas do órgão ou entidade para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadorias Apreendidas (DMA) e edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens.

b) O patrimônio da BAV do Centro TAMAR em Sergipe conta com equipamentos, bens e veículos que devem ser devidamente guardados em instalações cobertas e seguras. De acordo com o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional, no programa de necessidades somente poderá constar o número de vagas reservadas aos veículos oficiais. Caso possível, os carros oficiais e embarcações devem ser acondicionados em local distinto do reservado aos visitantes (caso haja), sendo preferencialmente coberto e ao abrigo das intempéries. Considerando que a Base dispõe de uma caminhonete, que deve ser em breve substituída, esse espaço deverá contar com aproximadamente 15 m² de área (equivalente a aproximadamente 1 vaga de veículo – Considerando a viatura atual).

c) Por fim, o imóvel deve contar com espaço multiuso, previsto no manual como “ambientes destinados a auditórios planos, oficinas de trabalho, treinamentos, eventos e outras atividades”. O espaço multiuso é necessário para a Base Avançada do Centro TAMAR em Sergipe para realizar reuniões e oficinas do PAN, treinamentos, atividades de educação ambiental, entre outras atividades. Sugere-se que o espaço comporte em torno de 30 pessoas. Com base no Manual (1,5m² por pessoa em unidades com população de até 250 pessoas) a área deste ambiente deve ser de aproximadamente 45m². O espaço multiuso está aqui classificado como área específica porque as atividades a que se destina (reuniões de conselho, educação ambiental e exposição de ossadas de animais, entre outras) são características do ICMBio, às vezes não cabendo no enquadramento geral das áreas de escritório ou de apoio.

5. DA ÁREA ESTIMADA TOTAL – PLANEJAMENTO ESPACIAL

1. 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, entre outros.

2. Assim o Dimensionamento Preliminar, elaborado conforme diretrizes propostas pelo já citado manual, estima as áreas necessárias ao atendimento das necessidades da BAV do Centro TAMAR em Sergipe conforme segue:

PLANEJAMENTO ESPACIAL

ÁREA ÚTIL (EFETIVAMENTE APROVEITADA): 110,40 m ²
ÁREAS COMPUTÁVEIS: 50,40 m ²
ÁREAS DE ESCRITÓRIO: 45 m ²
ÁREAS PARA TRABALHO INDIVIDUAL: 13 m ²
ÁREA PARA TRABALHO DA EQUIPE – ESCRITÓRIO ABERTO: 32 m ²
SANITÁRIO: 5,40 m ² (observando-se exigências relativas à acessibilidade/área interna ou externa)
ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS: 49 m ²
ÁREAS TÉCNICAS: 5 m ²
ÁREAS ESPECÍFICAS: 60 m ²
AUDITÓRIOS/ESPAÇO MULTIUSO: 45m ²
GARAGEM COBERTA: 15m ²
METRAGEM INTERNA ESTIMADA: 50,40 m ²
METRAGEM TOTAL ESTIMADA: 110,40 m ²

6. DAS NECESSIDADES – CONSIDERAÇÕES

1. Trata-se da contratação de serviços de aluguel de imóvel para abrigar a sede administrativa da Base Avançada do Centro TAMAR em Sergipe, unidade descentralizada do Instituto Chico Mendes localizada em Aracaju, no estado de Sergipe.

2. 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.

3. 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”.

4. Este documento contém uma relação sistematizada de ambientes cujas áreas somadas representam o total indicado 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.

7. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

1. O presente item visa detalhar as particularidades necessárias à escolha do imóvel.

2. 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. Diretrizes desejáveis para a escolha e adequação da edificação:

3.1. Generalidades

a) O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado dos diversos serviços da Base Avançada do Centro TAMAR em Sergipe, 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.

b) 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

a) O imóvel deve ser construído em alvenaria, possuir teto com forro e ter pé direito nos locais de permanência prolongada de aproximadamente 2,40 a 3 metros, ou maior, se assim for exigido pela legislação local.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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.

- f) O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, telefônica, de internet, de água encanada, esgoto e coleta de lixo.
- g) No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve ocupar um único pavimento ou pavimentos consecutivos.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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.
- k) 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.
- l) As pias, tanques e lavatórios podem ser com ou sem colunas, ou ainda apoiados em tampos de mármore ou granito.
- m) As portas internas devem ser em madeira. Todas as portas devem contar com tranca, principalmente nos banheiros.
- n) 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

- a) A escolha do imóvel deve priorizar a proximidade com vias de acesso às praias e zona litorânea, de fácil acesso, de modo que este se encontre próximo a estações ou pontos de transporte público, tendo em vista que os trabalhos de atendimento ao público são rotineiros.
- b) O imóvel e as ruas de acesso a ele devem possibilitar o deslocamento de veículos e caminhões de pequeno porte.
- c) 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

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

3.3.3. Paredes

- a) As paredes não poderão possuir imperfeições ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras).
- b) 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

- a) 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.
- b) Os forros e lajes não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

3.3.5. Acessibilidade

- a) 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.
- b) 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

- a) 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.
- b) O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor.
- c) As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, em alguns locais, serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC.
- d) 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/microcomputadores, apresentando resistência máxima de 5 ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força;
- e) 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.
- f) Os circuitos para tomadas de uso geral, tomadas de rede lógica e de iluminação deverão ser preferencialmente independentes entre si.
- g) 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.
- h) No dimensionamento do sistema elétrico do ambiente deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20%.
- i) 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.
- j) O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados.

3.4.2. Instalações Hidrossanitárias

- a) 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.
- b) As instalações hidrossanitárias deverão guardar conformidade com a ABNT NBR 5626 e normas correlatas.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) 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

- a) 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

- a) 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.
- b) Caso possível, as torneiras dos banheiros, cozinha e área de serviço devem ser do tipo temporizadoras ou com sensores, ou, ainda, possuírem arejadores.
- c) Os vasos sanitários também devem contar com caixa acoplada e descargas de acionamento duplo.
- d) Os sistemas e equipamentos instalados devem prezar pelo uso racional de água e energia elétrica.

3.6. Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio

- a) 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.
- b) 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

- a) 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.
- b) 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.
- c) O locador deverá disponibilizar o imóvel no período de no máximo 30 dias, conforme características previstas no presente Programa de Necessidades. O imóvel deverá contemplar um espaço auditório, a ser utilizado pelo ICMBio sob demanda ou agendamento.
- d) 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.

ERIK ALLAN PINHEIRO DOS SANTOS
Analista Ambiental - Base Avançada do Centro TAMAR em Sergipe

São Cristóvão, 25 de outubro de 2023



Documento assinado eletronicamente por **Erik Allan Pinheiro Dos Santos, Analista Ambiental**, em 28/12/2023, às 11:23, 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 **16591415** e o código CRC **A1E247A1**.