

ANEXO III - QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel ofertado deverá possuir as características mínimas ou correspondências descritas abaixo:

1. O Locador deverá disponibilizar o imóvel para entrega provisória ao locatário, em até 15 (quinze) dias corridos, e entrega definitiva ao locatário, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a partir da assinatura contratual, conforme requisitos previstos no presente estudo preliminar.

2. O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.

Requisitos técnicos eliminatórios:

3. O imóvel deve possuir área útil mínima em torno de 139,84 (cento e trinta e nove metros quadrados e oitenta e quatro centímetros quadrados) e máxima em torno de 170,48 (cento e setenta metros quadrados e quarenta e oito centímetros quadrados), atendendo a diretrizes da Portaria 19385/2020:

<p>ÁREA DE ESCRITÓRIO -mínimo de 7 m2 x população – máximo de 9 m2 x população</p> <p>Mínimo (m2) máximo (m2)</p> <p>45,5 58,5</p>	<p>Áreas de Escritório: aquelas destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel;</p> <p>CÁLCULO ÁREA MÍNIMA E MÁXIMA – ARTIGO 9º INCISO I PORTARIA 19385/2020</p>
<p>ÁREA DE APOIO -mínimo de 2 m2 x população – máximo de 3 m2 x população</p> <p>Mínimo (m2) máximo (m2)</p> <p>13 19,5</p>	<p>Áreas de Apoio: aquelas que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial e</p> <p>CÁLCULO ÁREA MÍNIMA E MÁXIMA – ARTIGO 9º INCISO II PORTARIA 19385/2020</p>
<p>ÁREA DE ESCRITÓRIO -mínimo de 70% da área computável – máximo de 82 % da área computável</p> <p>Mínimo (m2) máximo (m2)</p> <p>40,95 63,96</p>	<p>Áreas de escritório poderão representar de 70 a 82% (setenta e oitenta e dois por cento) da área computável total</p> <p>CÁLCULO ÁREA MÍNIMA E MÁXIMA – ARTIGO 10º PORTARIA 19385/2020 desde que respeitados os índices mínimos e máximos para as respectivas categorias de área, conforme estabelecido nos parâmetros de cálculos de áreas computáveis.</p>
<p>ÁREA DE APOIO -mínimo de 18% da área computável – máximo de 30% da área computável</p> <p>Mínimo (m2) máximo (m2)</p> <p>10,53 23,4</p>	<p>Áreas de apoio poderão representar de 18 a 30% (dezoito a trinta por cento) da área computável total</p> <p>CÁLCULO ÁREA MÍNIMA E MÁXIMA – ARTIGO 10º PORTARIA 19385/2020 desde que respeitados os índices mínimos e máximos para as respectivas categorias de área, conforme estabelecido nos parâmetros de cálculos de áreas computáveis.</p>
<p>ÁREA COMPUTÁVEL -mínimo de 9 m2 x população – máximo de 12 m2 x população</p> <p>Mínimo (m2) máximo (m2)</p> <p>58,5 78</p>	<p>A área computável do imóvel resultará da soma da área de escritório com a área de Apoio</p> <p>CÁLCULO ÁREA MÍNIMA E MÁXIMA – ARTIGO 14 INCISO V PORTARIA 19385/2020</p>
<p>ÁREA ESPECÍFICA ESPERA ATENDIMENTO 1,5X 0,25*81,3 atendimento diários</p> <p>30,49</p>	<p>Áreas específicas : aquelas necessárias para atender demandas específicas do órgão, para além de suas atividades administrativas, tais como Depósito de Mercadoria Apreendidas (DMA), área de espera para atendimento ao público, restaurante, edificações voltadas majoritariamente para abrigar garagens, arquivos permanentes, laboratórios e arsenais.</p> <p>CÁLCULO ÁREA : ARTIGO 49 DA PORTARIA 19385/2020</p>
<p>ÁREA CONSTRUÍDA -mínimo 110% X ((58,5+30,49)/0,7) – máximo 110% X ((78+30,49)/0,7)</p> <p>Mínimo (m2) máximo (m2)</p> <p>139,84 170,48</p>	<p>Área construída: somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento;</p> <p>CÁLCULO ÁREA MÍNIMA E MÁXIMA – ARTIGO 14 INCISO XVIII E XIX PORTARIA 19385/2020</p>

4. O imóvel deve possuir “Habite-se”.

5. O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes Concessionárias e empresas públicas:

- Companhia Piratininga de Força e Luz;
- Concessionárias de telefonia e dados;
- Companhia de Saneamento do Estado de São Paulo - SABESP
- Serviço de Limpeza Urbana do Guarujá

6. O imóvel deve localizar-se em um raio de 4 km (quatro quilômetros) da atual localização da Agência e deverá ter facilidade de acesso.

7. O imóvel deve estar localizado em região que possua infraestrutura de lógica e elétrica, de forma a ser econômica e tecnicamente viável a efetivação da ligação.

8. O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município do Guarujá.

9. O imóvel deve ser atendido com vagas de estacionamento público nas proximidades, haja vista que abrigará atendimento ao público.

10. O imóvel deve ter facilidade de acesso às vias públicas.

11. O imóvel deve atender às legislações vigentes de acessibilidade – NBR 9050/2015, com existência de banheiros PNE em todos os andares da edificação e rotas acessíveis externas e internas.

12. Nas proximidades do imóvel deve existir oferta de serviços de alimentação, tais como restaurante e lanchonete.

13. As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA ou acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.

14. As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

15. As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

16. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação. E deve ser permitido a utilização de elementos de comunicação visuais externos da RFB (como totens e testeira).

- 17.Os forros devem, preferencialmente, ser modulados e removíveis, e não poderão apresentar Original irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
- 18.As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
- 19.O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas à Receita Federal, por meio de relógio medidor.
- 20.O imóvel, no caso de edifício com mais de um andar, deve possuir elevador dimensionado de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 207, NBR 5.665 e NBR 13.994, com capacidade para atendimento de demanda diária de população estimada em 100 (cem) pessoas.
- 21.O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas.
- 22.O imóvel deve possuir sistema de ar-condicionado com controle de temperatura que atenda toda a área útil e com plano de manutenção preventiva atualizado.
- 23 O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações do Município do Guarujá e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
24. O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
25. O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de São Paulo. Deverá ser comprovado mediante a apresentação do Alvará e Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros atualizado, no momento da contratação.
- 26.O imóvel deve possuir cabeamento lógico estruturada categoria 6, com pontos lógicos e de telefonia; Deve possuir Infraestrutura de rede de dados e elétrica estabilizada, com n° de pontos adequados à população da RFB e atendendo as exigências previstas no manual de infraestrutura de lógica e elétrica estabelecidas na Portaria Conjunta Copol Cotec 001 2022 de 22 de dezembro de 2022
- 27.O imóvel deve, preferencialmente, possuir janelas com persianas ou cortinas independentes.
- 28.O imóvel deve ser entregue de acordo com layout aprovado pela RFB. As adaptações de layout deverão considerar o fornecimento e instalação de divisórias, e locação/remanejamento de pontos e luminárias.
- 29 O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de bicicletas.
- 30.Deve possuir uma copa
- 31.Em relação as exigências de sustentabilidade, apesar das edificações alugadas não serem objeto da obrigatoriedade da Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE), é interessante observar as questões de eficiência energética visando a redução de custos para a Administração Pública em iluminação, envoltória, ar-condicionado e recursos hídricos. Desta forma, o imóvel, preferencialmente, deve possuir itens como sensores de presença, sistemas de automação predial, desligamento automático de iluminação, divisão nos circuitos elétricos, torneiras com temporizadores.
- 32.Estar com a infraestrutura adaptada aos padrões da Receita Federal, totalmente concluídas no momento da entrega das chaves, e em condição de operação; O prazo para as adequações necessárias será de 45 dias (quarenta e cinco).