

ANEXO I
CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

1. DIMENSÃO DA ÁREA ÚTIL NECESSÁRIA:

1- Área útil coberta conforme quadro abaixo - totalizando área final aproximada entre área útil mínima de 2.295,00 m² e máxima de 2.996,00 m², incluso estacionamento coberto e/ou descoberto, sem considerar as áreas de circulação horizontal e vertical (que deverá ser de 20%).

1.1 Quadro de áreas a serem locadas

Tabela 01 - Tipos de Espaço						
Tipo de Espaço	Mínimo (m ²)			Máximo (m ²)		
	Área	Ambientes	Área Total	Área	Ambientes	Área Total
Chefe de Gabinete	18,00	4	72,00	25,00	4	100,00
Gabinete do Administrador	24,00	2	48,00	30,00	2	60,00
Hall de Espera	112,00	1	112,00	135,00	1	135,00
SEJUS (Social)	7,00	4	28,00	10,00	4	40,00
COPA	14,00	1	14,00	18,00	1	18,00
ASTEC	15,00	2	30,00	20,00	2	40,00
ASPLAN	28,00	1	28,00	36,00	1	36,00
Ouvidoria	17,00	1	17,00	22,00	1	22,00
Junta de Serviço Militar	17,00	1	17,00	22,00	1	22,00
ASCOM	17,00	1	17,00	22,00	1	22,00
CODES	15,00	6	90,00	20,00	6	120,00
Sanitários (servidores e ao público)	12,00	2	24,00	16,00	2	32,00
COAG	18,00	16	288,00	23,00	16	368,00
Sanitários (PCD)	3,00	2	6,00	4,00	4	16,00
COLOM	15,00	14	210,00	20,00	14	280,00

COMISSÕES	15,00	5	75,00	20,00	5	100,00
DML/APOIO	70,00	1	70,00	91,00	1	91,00
ARQUIVO GEPES	472,00	1	472,00	614,00	1	614,00
ESTACIONAMENTO SERVIDORES	550,00	1	550,00	715,00	1	715,00
ESTACIONAMENTO CARROS OFICIAIS	127,00	1	127,00	165,00	1	165,00
Total (parcial)	1.566,00	63	2.295,00	2.028,00	69	2.996,00
Total mais 20% de circulação	1879,00	-	2.754,00	2.433,60	-	3.595,20

NOTA: O proponente somente poderá ofertar imóvel construído, com área livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas **na data da celebração do contrato de Locação.**

1.2. **Excepcionalmente**, poderá ser classificadas propostas de imóvel em fase de acabamento, desde que na data da vista técnica para estudo de leilante esteja o bem completamente construído e com todos os serviços de acabamento concluídos, com área livre e desembaraçada, devendo o proponente firmar declaração nesse sentido e anexar aos documentos relativos à habilitação.

1.3. PARÂMETROS PARA ESTIMATIVA DA ÁREA MÍNIMA:

1.3.1. Foi utilizado como referência o Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta [154531868](#), Autárquica e Fundacional, o Código de Obras e Edificação do Distrito Federal [154580439](#); Neufert- A arte de projetar em arquitetura (Dimensionamento e Ergonomia) [154591740](#) - conforme descritivo do programa de necessidades constante no projeto de arquitetura de reforma da Sede da Administração de Taguatinga, prédio existente, computado as áreas de estacionamentos descobertos, elaborado pelo arquiteto Mauro Sanches no processo de solicitação de reforma aberto no SEI nº [00132-00000882/2024-84](#).

2. ATIVIDADES PRODUZIDAS E QUANTITATIVO DE PESSOAL

2.1. A escolha do imóvel locado deverá ser apropriado para atender as seguintes demandas:

I- ATIVIDADES QUE SERÃO DESENVOLVIDAS NO LOCAL:

a) As atividades a serem desenvolvidas são aquelas estabelecidas no Regimento Interno das Administrações Regionais do Distrito Federal [143658802](#).

II- **EFETIVO NECESSÁRIO DE VIGILÂNCIA, CONSERVAÇÃO E LIMPEZA:** será mantido o quantitativo atual que ocupa o imóvel;

3. LOCALIZAÇÃO NO IMÓVEL:

3.1. O imóvel deve estar localizado:

3.1.1. Obrigatoriamente na Região Administrativa de Taguatinga.

3.1.2. Em área externa pavimentada (concreto, elementos de pedra ou concreto; asfalto, ou base de brita graduada);

3.1.3. Em área de fácil e rápido acesso de veículos particulares e de transporte;

3.1.4. Em área que atenda aos seguintes critérios de interesse público: acesso ao transporte público - sistema de transporte público coletivo regular com distancia máxima de 1 km; disponibilidade de estacionamentos público, acessibilidade a portadores de necessidades especiais e com mobilidade reduzida e cobertura de sinal pelas principais redes de telefonia (OI, Vivo e TIM, Claro);

3.1.5. Em um raio de máximo de 400 metros deverá existir estacionamento, preferencialmente, público com no **mínimo 8 (oito) vagas**.

3.2. Nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas portadoras de deficiência com dificuldade de locomoção permanente, conforme exigido na ABNT NBR 9050/2020 [154518462](#).

4. DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

4.1. 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.

4.2. 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.

4.3. A estrutura do prédio deverá estar em bom estado de uso e sem vícios estruturais (rachaduras, fissuras, trincas, infiltrações e outras).

4.4. A edificação deverá apresentar programação de **identificação visual externa**, conforme padrão a ser definido pela Administração Regional de Taguatinga, de forma que seja facilmente identificada pelo público em geral, tanto durante o dia, quanto a noite, contemplando minimamente placas, com letras individualizadas e brasão, contando com iluminação do tipo front light e adesivos.

4.5. O imóvel deverá possuir área para classificação e **estocagem temporária do lixo**, sem comunicação com os ambientes climatizados da edificação;

4.6. O imóvel deverá possuir lixeiras externas do tipo container para estocagem temporária de lixo, em área de fácil acesso ao serviço público de coleta de lixo, observada as normas da coleta seletiva, na forma da legislação vigente e outras exigências dos Órgãos Públicos;

5. AMBIENTE: GARAGEM DE VEÍCULO COBERTA

5.1. **A área de garagem coberta somente será exigida se o imóvel estiver localizado edificação com condomínio.**

5.2. Deverá ter metragem mínima, aproximada, de 550,00 m² e máxima de 715,00 m² de estacionamento para servidores, podendo ser coberta ou descoberta. Metragem mínima, aproximada, de 127,00 m² e máxima de 165,00 m² de estacionamento para carros oficiais, esta, preferencialmente, com área coberta tendo 30 vagas para veículos, devidamente demarcadas como vagas privativas, para abrigar veículos oficiais dia e noite.

5.3. O piso da garagem deve:

I- ser pavimentado em asfalto ou concreto, ou preferencialmente, com pintura em epóxi;

II- estar em boas condições de uso, sem buracos ou outro obstáculo que danifiquem a estrutura dos veículos.

5.4. O estacionamento deve considerar o fluxo de veículos 24 horas por dia;

5.5. O imóvel deve contar com estacionamento com cancela ou portão e para controle de acesso.

6. REQUISITOS GERAIS

I - A edificação **deverá**:

6.1. Ser **obrigatoriamente** construída em alvenaria; dever apresentar um sistema racional de execução de mudanças de layout, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes;

6.2. Ser, **preferencialmente**, edificação com pavimentos em vãos livres, capazes de recepcionar o leiaute de salas e dependências mínimas previstas no presente termo de referência;

6.3. Apresentar programação visual de comunicação interna da edificação, adaptada a leiaute que será aprovado pela Comissão Licitante, quanto às placas de indicação dos setores, dos sanitários privativos e coletivos, saídas de emergência, entradas e saídas do prédio, elevadores, extintores de incêndio, avisos proibitivos e de alerta, dentre outros necessários à segurança, facilidade de acesso, locomoção e identificação dentro do imóvel, na forma exigida na legislação vigente;

6.4. Servir distribuição e alocação de todos os setores, o espaço do imóvel a ser locado deverá apresentar divisórias/painéis e portas (com fechaduras e chaves devidamente identificadas), preferencialmente novos, ou em bom estado de conservação, bem como deverá estar dimensionado de acordo com o leiaute elaborado pelo Locatário, devendo conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabeamento estruturado) e cabeamento de telefonia;

6.5. Apresentar um sistema racional de execução de mudanças de leiaute, permitindo mudanças de uso e reformas de adequação, apresentando soluções de fácil manutenção, conservação, limpeza, segurança, higiene, salubridade, conforto ambiental, térmico e acústico da edificação, assegurado pelo correto emprego, dimensionamento e aplicação de materiais e elementos construtivos, conforme exigido nas leis e normas técnicas vigentes;

6.6. Conter revestimento de piso, **prioritariamente**, nos seguintes padrões: piso em porcelanato, ou cerâmica lisa, granito ou granitina lisa, ou ainda em piso vinílico de fácil manutenção e limpeza;

6.7. Possuir pavimentação interna resistente e de fácil manutenção. Caso a edificação apresente desníveis de piso, estes deverão ser vencidos por meio de rampas, conforme leis e normas vigentes.

6.8. Conter obrigatoriamente a infraestrutura física e elétrica, preparação para instalação da rede lógica (cabeamento estruturado), cabeamento de telefonia e transformador de energia com capacidade de alimentação elétrica de toda a edificação;

6.9. **Caso seja composta de pavimento em subsolo**, deverá conter caixa d'água para captação de água pluvial não potável, com bomba de recalque, bem como sistema de ventilação/exaustão e iluminação;

6.10. Possuir portas internas com aberturas em vão livre mínimo de 80cm, com exceção das portas dos banheiros para pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, que deverão possuir vão livre mínimo de 90cm;

6.11. Os corredores e circulações da edificação deverão possuir vão livre mínimo de 1,20m ou superior, a depender da legislação dos bombeiros [154519734](#) e Código de Obras e Edificação do Distrito Federal [154580439](#), assim como da Norma de acessibilidade, ABNT 9050 [154518462](#);

6.12. Possuir **01(um)compartmento tipo depósito para material de limpeza**;

6.13. Possuir paredes internas e externas sem avarias, pintura à prova d'água, esquadrias metálicas sem sinais de ferrugem, vidros sem trincados ou quebrados, portas com dobradiças e fechaduras íntegras para garantir proteção das pessoas e dos materiais das intempéries do clima e do ambiente (chuva, sol, vento, poeira, calor, etc.);

6.14. Possuir ventilação em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;

6.15. Possuir todas as condições de uso, incluindo portas, revestimentos, instalações hidrossanitárias e elétricas, iluminação, perfeitamente estanque e com envoltória íntegra, incluindo perímetro murado ou com outro elemento que impeça o acesso de terceiros;

6.16. Possuir instalações hidrossanitárias em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo estar de acordo com o previsto na legislação vigente e deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização;

6.17. Possuir portas com fechaduras com duas chaves cada, devidamente identificadas, quando do recebimento do imóvel e assinatura do respectivo Termo.

6.18. Possuir coberturas que impeçam a presença direta de chuvas na área interna do imóvel;

6.19. Possuir portões de entrada automáticos;

6.20. Teto, piso e paredes revestidos com cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofo e manchas, e pintura nova e de boa qualidade;

6.21. Estar adequada para acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida, de acordo com as disposições exigidas no Código de Edificações do Distrito Federal [154580439](#), na ABNT 9050 [154518462](#) e na Lei no 10.098/2000 [154518562](#) e demais normas vigentes;

6.22. Atender as prescrições técnicas e de segurança estabelecidas em normativos distritais e federais, das concessionárias de serviços públicos de fornecimento de energia elétrica (NEOENERGIA), água e esgoto (CAESB), do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) e do DF Legal.;

6.23. **Em caso de o imóvel a ser locado esteja localizado em uma edificação de múltiplos andares:** possuir elevadores, devendo estar adequado para acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida e para acesso a todos os andares e casa de máquinas com tratamento acústico e isolante, bem como com escadas de acesso e de emergência, com corrimões, nos padrões exigidos pelo Corpo de Bombeiros [154519734](#), conforme as exigências NBR 5665/1983 [154518878](#), que versa sobre Cálculo do Tráfego de Elevadores.

6.24. **Em caso de exigência de elevadores:** deve dispor de gerador de energia exclusivo para os elevadores, que comportem a possibilidade de evacuação desse público para fora da edificação. O(s) elevador(es) deverá(ão) seguir as características descritas na NBR 313/2007 [154519314](#) e a **sua manutenção corretiva e preventiva deverá ficar a cargo do Locador.**

6.25. **Em caso de o imóvel a ser locado esteja localizado em uma edificação de múltiplos andares:** as escadas do imóvel deverão seguir as características descritas na NBR 9050 [154518462](#) e normas do Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF [154519734](#);

6.26. Possuir caixa d'água, preferencialmente em piso superior, e caso seja em piso inferior, contar com bomba d'água para abastecimento dos pisos superiores;

6.27. Possuir **sistema de climatização com sistema e aparelhos de ar condicionado**, nos locais necessários (central ou individual), de acordo com a necessidade de cada ambiente, em todos os pavimentos, com isolamento térmico e acústico, na forma disposta pelo layout elaborado e aprovado pela Comissão Licitante, devendo os aparelhos possuir selo de Nível de Eficiência PROCEL — A ou B, e deverão ser preferencialmente novos, cabendo ao locador a manutenção corretiva e preventiva. O sistema de climatização deverá apresentar potência e características de distribuição com capacidade para manter o conforto térmico em todos os ambientes (temperatura média ambiente em torno de 22°C), nas diversas épocas do ano, conforme determinado por normas térmicas, observando-se as regras de capacidade do aparelho (BTU) e o espaço atendido (m²);

6.28. Possuir sistema de CFTV;

6.29. O imóvel deverá possuir todos os aceites das concessionárias (NEOENERGIA, CAESB), Aceite do CBMDF, Laudo de Vistoria do DF Legal aprovado, ou seja deverá ter a Carta de Habite-se emitida para a edificação construída.

7. REQUISITOS ESPECÍFICOS

7.1. Banheiros

7.1.1. Os sanitários coletivos deverão possuir adaptação para Pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, ou o imóvel possuir banheiros exclusivos para Pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, atendendo a ABNT 9050 [154518462](#); Deverá ter sanitários para uso do público em geral e para uso exclusivo dos funcionários, sendo para gêneros feminino e masculino, separadamente, conforme exigido no Código de Obras e Edificação do Distrito Federal [154580439](#).

7.1.2. Cada banheiro deverá conter bancada com cubas e torneiras independentes, espelho (colado e/ou fixado na parede sobre a bancada), porta papel toalha, dispenser de sabão líquido, tampas de vaso sanitário (novas), porta rolo de papel higiênico em cada cabine. Os fornecimentos dos insumos de tais itens correrão as expensas do Locatário.

7.1.3. 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 estar

de acordo com o previsto na legislação vigente e deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeita condições de utilização.

7.1.4. Todas as instalações elétricas e hidráulicas (incluindo os banheiros, sanitários, copa e demais espaços), deverão ser entregues montados, em pleno funcionamento e em boas condições de uso, cabendo ao locador toda e qualquer correção que se fizerem necessárias ao bom funcionamento dos equipamentos;

8. ESPECIFICAÇÕES TECNOLÓGICAS DO IMÓVEL.

8.1. Salas técnicas contendo Racks com Cabeamento Estruturado em Todos os Andares:

8.1.1. Implementação de um sistema de cabeamento estruturado conforme a norma técnica NBR 14565 (154648968), que orienta a execução e gerenciamento de uma infraestrutura de telecomunicações em edifícios comerciais ou residenciais.

8.1.2. Os racks devem ser distribuídos estrategicamente em todos os andares para facilitar o acesso e a manutenção da rede.

8.1.3. É imprescindível que todos os cabos de redes sejam devidamente identificados e testados antes da entrega.

8.1.4. Os pontos de rede devem estar aderentes ao layout definido pela Comissão Licitante com possibilidade de instalação de novos pontos de rede e tomadas elétricas caso seja necessário.

8.1.5. Todos os pontos de rede nas paredes sejam devidamente crimpados e acompanhados de espelhos instalados.

8.1.6. É importante considerar que a distância entre os racks **não ultrapasse 100 metros**, isso é recomendado para evitar a degradação do sinal em cabos de cobre e garantir uma transmissão de dados eficiente. Caso esta distância esteja próxima ou seja excedida, a implementação de conexões por meio de fibra óptica se faz necessária.

8.1.7. Desejável cabos de par trançado categoria 6.

8.1.8. O rack de telecomunicações deverá contar com régua e tomadas em quantidade suficiente a suprir todos os pontos lógicos e de telefonia do imóvel.

8.1.9. A sala de telecomunicações precisa ter estrutura elétrica necessária para a alimentação de, nobreaks.

8.1.10. **Precisa contar com circuito elétrico que permita a instalação de aparelho de ar condicionado compatível com o tamanho da sala.**

8.1.11. Todo o cabeamento lógico do imóvel deverá se concentrar em racks de telecomunicações localizados nos andares.

8.1.12. **Caso haja ocupação de mais de um andar, é necessário que exista o cabeamento entre os racks dos andares e o rack central.** Em ambos os casos, os pontos lógicos nas estações deverão seguir um padrão de identificação nas caixas de tomada de modo a permitir a localização de um ponto físico e seu correspondente no rack, sem a utilização de aparelhos adicionais para a identificação. A identificação deverá ser realizada utilizando etiquetas em cada ponto lógico onde ficarão os postos de trabalho e/ou impressoras. Na identificação deverá haver a descrição do rack, patch painel e ponto lógico. Por exemplo: caso o ponto esteja no rack 1, patch painel B, porta 15, na etiqueta poderá constar O1B15

8.2. Rede Elétrica Estabilizada:

8.2.1. Instalação de sistemas de alimentação ininterrupta (UPS/Nobreak) para garantir a continuidade das operações críticas em caso de falha no fornecimento de energia.

8.2.2. Circuitos elétricos dedicados para áreas de TI, com proteção contra surtos e filtragem de ruído.

I - Nobreaks:

8.2.3. Implementação de nobreaks de alta capacidade para suportar a carga crítica de TI, incluindo servidores, switches, roteadores, e outros equipamentos de rede essenciais.

8.2.4. Deve-se considerar a autonomia necessária para suportar os sistemas críticos até o restabelecimento da energia ou até a ativação dos geradores.

I - Geradores:

8.2.5. Instalação de geradores de energia para suportar todo o edifício em caso de interrupção prolongada do fornecimento de energia. Os geradores devem ter capacidade de ativação automática e fornecer energia suficiente para todas as operações, incluindo sistemas de TI e infraestrutura crítica.

8.3. Ambientes Refrigerados para Racks:

8.3.1. Os racks devem estar localizados em salas com controle de temperatura, para garantir o funcionamento ótimo dos equipamentos.

8.3.2. Utilização de sistemas de refrigeração dedicados para áreas de TI, preferencialmente com redundância para assegurar a continuidade em caso de falha de um dos sistemas.

8.4. Segurança Física e Monitoramento:

8.4.1. Implementação de sistemas de segurança física para proteger as instalações de TI.

8.5. Conectividade de Rede:

8.5.1. Previsão de ambiente próprio para instalação de rack para conexão externa com provedores de internet do GDF ou do SERPRO ou de empresas terceirizadas.

8.5.2. Estas especificações são fundamentais para criar um ambiente tecnológico robusto, seguro e confiável, capaz de suportar as atividades do Setor de TI e seu núcleo de forma eficiente. A aderência as normas técnicas, especialmente a NBR 14565 para o cabeamento estruturado, garante que a infraestrutura de TI seja construída seguindo padrões reconhecidos de qualidade e segurança.

8.5.3. Todos esses serviços (**instalação de pontos de rede até o ponto de atendimento do usuário local, incluindo tomadas, cabeamento e outros correlatos**) e fornecimento aparelhos de geradores, de nobreaks serão de responsabilidade da **CONTRATADA**.

9. ROL EXEMPLIFICATIVO DE ADAPTAÇÕES SEM QUALQUER CUSTO/ÔNUS AO CONTRATANTE/LOCATÁRIO:

9.1. Sistemas naturais de iluminação e ar, com ambientes em vão livres e flexíveis apropriados para instalação de móveis removíveis.

9.2. Medição do consumo de energia e água integrados ao sistema de supervisão predial, com possibilidade de cálculo independente do consumo da área locada, no padrão das respectivas concessionárias (CEB e CAESB).

9.3. Instalações elétricas e hidráulicas (que possua vazão de água compatível para instalação de bebedouros de pressão).

9.4. As instalações elétricas devem comportar o uso de aparelhos de ar condicionado, cabeamento para computadores, pontos de redes para internet e impressoras, ligações telefônicas e demais eletroeletrônicos.

9.5. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

9.6. Deverão haver tomadas elétricas suficientes para a quantidade de equipamentos a serem instalados em cada ambiente, definidos em layout aprovado pela DPDF/DF;

9.7. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira/freezer, cafeteira e forno de micro-ondas;

9.8. Sistema de exaustão com controle de CO2 nos subsolos, quando presentes na edificação (**item preferencial**).

9.9. Os equipamentos existentes na edificação que provoquem ruídos, devem atender aos parâmetros da NBR 10152, que versa sobre os níveis de ruído para conforto acústico;

9.10. Para as adequações de iluminação os forros de teto deverão ser em gesso acartonado e/ou forro mineral e/ou outro material similar, desde que seja modulado e removível (em placas), de modo a facilitar as mudanças de layout ou futuras adaptações e instalações no ambiente. Para forros que necessitem

de pintura esta deverá ser feita em tinta lavável na cor branca - fosca, como forma de proporcionar melhor luminosidade ao ambiente;

9.11. O imóvel deverá possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados e dispostos conforme exigências contidas nas normas e legislações vigentes e devidamente aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal - CBMDF [154519734](#), ou seja, deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes, entre outros exigidos;

9.12. O imóvel deverá possuir seguro complementar contra incêndio (fogo) vigente ao longo do período de vigência do contrato de locação;

9.13. O imóvel deverá possuir laudo de vistoria do CMBDF atualizado e vigente, o qual deverá ser apresentado pelo Locador quando da finalização da instalação da Unidade;

9.14. O imóvel deverá disponibilizar cabeamento para instalação de pontos de linhas telefônicas de acordo com layout apresentado pelo Locatário, e de acordo com as especificações técnicas;

10. SISTEMAS DE PROTEÇÃO E SEGURANÇA

10.1. A edificação deverá apresentar no que couber à edificação os seguintes Sistemas de Proteção contra incêndio e Pânico [154519734](#), a fim de garantir a segurança dos servidores e do patrimônio público:

10.1.1. Sistema de sinalização de segurança contra incêndio e pânico;

10.1.2. Saídas de emergência dimensionadas de forma a garantir o abandono seguro da edificação, de acordo com a ABNT 9077/2001;

10.1.3. Sistema de iluminação de emergência em todas as rotas de saída da edificação e ainda em locais que estimulem a concentração de público;

10.1.4. Sistema de detecção de fumaça automática e alarme nos seguintes casos;

I- Quando a altura da edificação for superior a 12m (doze metros) e a área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) e inferior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), deve ser instalado nos ambientes que possuem vãos superiores a 200m² (duzentos metros quadrados), sem compartimentação resistente ao fogo por no mínimo 2h (duas horas), nos depósitos de material de manutenção e de limpeza predial, nos ambientes destinados a guarda de materiais em desuso e lixeiras, nas áreas técnicas tais como casas de máquinas de elevadores, casas de bombas, galerias técnicas e ainda corredores de acesso a todos os ambientes da edificação;

II - Quando a altura da edificação for inferior a 12m (doze metros) e a área for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), em todas as dependências da edificação;

III Sistema de proteção por hidrantes de parede quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou a área superior a 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados);

IV- Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas, quando a altura da edificação for superior a 10m (dez metros) ou área superior a 1.200m² (mil e duzentos metros quadrados);

V - Central de gás liquefeito de petróleo abastecendo os pontos de consumo da edificação ou área adequada para uso de bojões individuais, se permitido pelo CBMDF;

VI - No caso de edificações que possuam um ou mais vãos com área superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados) cada e que não possuam compartimentação horizontal resistente ao fogo por no mínimo 02 horas (duas horas), os chuveiros automáticos serão obrigatórios nesses vãos, independente da altura da edificação;

11. CONDIÇÕES DE ENTREGA DO IMÓVEL

11.1. A adaptação do imóvel locado ao layout elaborado pela Comissão Licitante, mediante obra de reforma, deverá ser executada pelo locador no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos a contar da entrega do projeto/layout.

11.2. A CONTRATADA deverá se comprometer a executar de forma periódica, inclusive com apresentação de cronograma, a manutenção preventiva e corretiva do imóvel visando a não interrupção dos

serviços por conta de sinistros derivados da falta de manutenção predial ou falhas na execução ou instalação prévias à ocupação do imóvel.

11.3. Compõe a **manutenção preventiva e corretiva** a ser realizada no presente imóvel:

I - Serviços nas instalações elétrica, nos quadros elétricos, nas instalações hidrossanitárias, bombas, boias, sistemas de combate a incêndio se for o caso;

II - Impermeabilizações de cobertura;

III - Portões automáticos;

IV - Elevadores;

V - Ar condicionado;

VI - Outros que podem ser levantados durante a vistoria;

12. NORMAS TÉCNICAS DE SEGURANÇA

2.1. O imóvel locado deverá ser entregue com o cumprimento das seguintes normas e serviços:

12.1.1. SERVIÇO DE DEDETIZAÇÃO/ DESRATIZAÇÃO: aplicado no prazo de 30 (trinta) dias do prazo de início de locação ou deverá ser aplicada dedetização/desratização dentro de prazo a ser estabelecido entre as partes, às expensas contratado (locador);

12.1.2. ACESSIBILIDADE A EDIFICAÇÕES, MOBILIÁRIO, ESPAÇOS E EQUIPAMENTOS URBANOS: ABNT 9050 [154518462](#);

12.1.3. ABNT 9050 [154518462](#) — Acessibilidade a Edificações, Mobiliário, Espaços e Equipamentos Urbanos, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas;

12.1.4. Normas de Edificações do Distrito Federal (Lei Distrital n 6.138, de 26 de abril de 2018 e Decreto Distrital n 43.056, de 03 de Março de 2022);

12.1.5. NORMAS DE SEGURANÇA E MEDICINA DO TRABALHO: NR-08 Edificações [154518281](#); NR-10 Segurança em instalações e Serviços em Eletricidade [154649167](#); NR-23 Proteção contra incêndios [154518306](#); NR-24 Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho [154518132](#), assim discriminadas:

NR-08 Edificações

ITENS	RECOMENDAÇÕES
Pé direito	Os locais de trabalho deverão ter vão livre no pé-direito, já considerados piso e forros Pé direito acabados de no mínimo de 2,50 metros para áreas de trabalho e uso comum e de 2,25 metros para banheiros.
Saliências	Os pisos dos locais de trabalho não devem apresentar saliências ou depressões que dificultem a circulação de pessoas ou materiais.
Abertura	As aberturas nos pisos e nas paredes devem ser protegidas de forma que impeçam a queda de pessoas ou objetos
Local de circulação	Nos pisos, escadas, rampas, corredores e passagens dos locais de trabalho, onde houver circulação perigo de escorregamento, serão empregados materiais ou processos antiderrapantes.
Guarda corpo	Deve seguir os seguintes requisitos: ter altura de 0,90m (noventa centímetros) no mínimo, a contar do nível do pavimento; quando for vazados, os vãos do guarda corpo devem ter, pelo Guarda corpo menos uma das dimensões igual ou inferior a 0,12 m (doze centímetros); ser de material rígido e capaz de resistir ao esforço horizontal de 80 kg/m2 (oitenta quilogramas força por metro quadrado).

Partes externas	Devem obrigatoriamente observar as normas técnicas oficiais relativas a resistência ao fogo, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústico, resistência estrutural e impermeabilidade.
Piso e paredes	Devem ser, sempre que necessários, impermeabilizados e protegidos contra a umidade.
Coberturas	Andares acima do solo tais como mezaninos, terraços, balcões, compartimentos para garagens e outros que não forem vedados por paredes externas, devem dispor de rodapé e guarda corpo de proteção contra quedas.
Insolação	As edificações dos locais de trabalho devem ser projetadas e construídas de modo a evitar insolação excessiva ou falta de insolação.
Conforto Térmico	Todos os ambientes deverão possuir ventilação e iluminação natural com as seguintes características: 1. Fachadas voltadas para os sentidos oeste e norte com proteção para controle da incidência excessiva; 2. Ambientes internos que ofereçam umidade relativa do ar e temperatura que gerem conforto térmico salubre aos servidores e demais usuários, preferencialmente através de meios naturais;

NR-10 Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade

ITENS	RECOMENDAÇÕES
Documentação	Ter acesso a todos os prontuários e documentações que respalde a existência de Projeto Elétrico de Edificação e que os mesmos estejam atualizados e de acordos com normas e diretrizes pré estabelecidas. Os órgãos e entidades da Administração Pública Distrital estão obrigados a manter esquemas unifilares atualizados das instalações elétricas dos seus ambientes com as especificações do sistema de aterramento e demais equipamentos e dispositivos de proteção.

NR-23 Proteção contra Incêndios

ITENS	RECOMENDAÇÕES
Proteção contra incêndio	Saídas suficientes.
Saídas	Os locais de trabalho devem possuir saídas, em numero suficiente. A largura mínima das aberturas de saída deverá ser de 1,20m e não poderá ser para o interior do local de trabalho.
Acesso	Onde não é possível o acesso imediato as saídas, deve haver, circulações internas ou corredores de acesso contínuos e seguros, com largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros).
Distância das saídas	Dispostas de tal forma que, entre elas e qualquer local de trabalho não se tenha de percorrer distância maior que 15,00m (quinze metros) nas de risco grande e 30,00m (trinta metros) nas de risco médio ou pequeno.

Situação	As saídas e as vias de circulação não devem comportar escadas nem degraus. OBS: Escadas em espiral, de mãos ou externas de madeira, não serão consideradas partes de uma saída.
Rampas	Os pisos de níveis diferentes devem possuir rampas que os contornem suavemente.
Abertura das portas	Todas as portas de batente, tanto as de saída como as de comunicações internas, abertas no sentido da saída e situadas de tal modo que, ao se abrirem, não impeçam as vias de passagem.
Material de construção	Todas as escadas, plataformas e patamares devem ser feitos com materiais incombustíveis e resistentes ao fogo.
Portas das escadas	As portas que conduzem as escadas estão dispostas de maneira a não diminuírem a largura efetiva dessas escadas.
Obstáculos nas saídas	Não devem possuir qualquer obstáculo, mesmo ocasional, que entrave o seu acesso ou a sua vista.
Pontos de acionamento	Cada pavimento do estabelecimento deve prover de um número suficiente de pontos de acionamento, em lugar visível e no interior de caixas lacradas com tampa de vidro ou plástico, facilmente quebrável.
Documentação	Em relação a proteção contra incêndios, todos os órgãos e entidades da Administração Pública Distrital deverão possuir: sistema de proteção contra incêndio; alvará de licença para funcionamento emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal —CBMDF.

NR-24 Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho

Dimensões mínimas dos sanitários	Áreas destinadas aos sanitários deverão atender as dimensões de metragem de 1,00m ² (um metro quadrado), para cada sanitário
Uso dos sanitários	As instalações sanitárias deverão ser separadas por sexo
Paredes dos sanitários	As paredes dos sanitários deverão ser construídas em alvenaria de tijolo comum ou de concreto e revestidas com material impermeável e lavável.
Piso dos sanitários	Os pisos deverão ser impermeáveis, laváveis, de acabamento liso, inclinado para os raios de escoamento providos de sifões hidráulicos, sem ressalto e saliências.
Vasos sanitários	Os vasos sanitários deverão ser sifonados e possuir caixa de descarga automática externa de ferro fundido, material plástico ou fibrocimento.
Instalação de mictório	O mictório deverá ser de porcelana vitrificada ou de outro material equivalente, liso e impermeável, provido de aparelho de descarga provocada ou automática, de fácil escoamento e limpeza, podendo apresentar a conformação do tipo calha ou cuba.
Janelas em Instalações Sanitárias	As janelas das instalações sanitárias deverão ter caixilhos fixos, inclinados de 45º (quarenta e cinco graus), com vidros inclinados de 45º (quarenta e cinco graus), incolores e translúcidos, totalizando área correspondente a 1/8 (um oitavo) da área do piso.

Instalação de lavatórios	Os lavatórios poderão ser formados por calhas revestidas com materiais impermeáveis e laváveis, possuindo torneiras de metal, tipo antivandalismo, espaçadas de 0,60m (sessenta centímetros), devendo haver disposição de 1 (uma) torneira para cada um
Instalação hidráulica	A rede hidráulica será abastecida por caixa d'água elevada, e contar com reserva para combate a incêndio de acordo com posturas locais.
Água potável	Em todos os locais de trabalho deverá ser fornecida aos trabalhadores água potável, em condições higiênicas, sendo proibido o uso de recipientes coletivos.
Disponibilização de água	Suprimento de água potável e fresca em quantidade superior a 1/4 (um quarto) de litro (250ml) por hora/homem trabalho;
Quantidade	Será exigido 1 (um) lavatório no conjunto de instalações sanitárias
Lavatórios	Insalubres, ou nos trabalhos com exposição a substâncias tóxicas, irritantes, infectantes, alergizantes, poeiras ou que provoquem sujeidade.