INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL

Superintendência Regional Sul
Coordenação de Gestão de Orçamento, Finanças e Logística
Divisão de Engenharia e Patrimônio Imobiliário

Anexo

1. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

Os requisitos exigidos ao longo deste Termo de Referência são referenciais. O INSS detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local. Após aceite do imóvel, o INSS fornecerá os projetos de leiaute, elétrico, de rede/telefonia, de climatização, de acessibilidade e outros que se fizerem necessários no caso concreto.

Foram consideradas duas condições:

1) **Requisitos essenciais:** itens que se fundamentam nas necessidades do INSS e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado;
2) **Requisitos desejáveis:** itens baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores ou atendimento aos segurados, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida, nos termos da legislação;

Tais exigências se fazem necessárias para se evitar a necessidade de reforma no imóvel, visto que é vedada à Administração reformar imóvel de terceiro, além de se buscar uma localização que melhor atenda a população.

1.1. Caracterização geral do imóvel

1.1.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

1.1.2. Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, se houver, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário do órgão.

1.1.3. Possuir área construída (**sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço)**, de no mínimo **304,00 m²** e no máximo **361,00 m².**

1.1.4. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

1.1.5. Estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do locador**,** bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive foro e laudêmio, bem como quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias.

1.1.6. Caso as áreas ofertadas para arquivo sejam em pavimento superior deverão suportar as cargas conforme previsto em normas. Caso necessário será realizada uma análise pela equipe do INSS.

1.1.7. Número mínimo de vagas de garagem definido segundo a legislação local para a via onde se localiza o imóvel.

1.1.8. Possuir um pé direito mínimo que atenda as normas vigentes da ABNT e do Corpo de Bombeiros e que tenha condições de receber eletrocalhas/eletrodutos/dutos necessários para as instalações mínimas de funcionamento de toda a estrutura da APS.

1.1.9. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, carpetes, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

1.1.10. São requisitos **desejáveis:**

1.1.10.1. Edificações térreas;

1.1.10.2. Acesso às áreas privativas do INSS, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre.

1.1.10.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

1.2. **Localização, implantação, acesso e entorno**

1.2.1. É imprescindível que a edificação esteja localizada em **região livre de enchentes**, de fácil acesso ao público (atendida por serviços de transporte público - ônibus) e com boa infraestrutura urbana (próximo a bancos, restaurantes, outros órgãos públicos, etc).

1.2.2. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

1.2.3. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.

1.2.4. Possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.

1.2.5. Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

1.2.6. São requisitos **desejáveis:**

1.2.6.1. Localização na região central do munícipio.

1.2.6.2. Boa oferta de serviços de alimentação no entorno da edificação (até cerca de 500 metros), incluindo restaurantes com modelo de comida a quilo.

1.3. **Arquitetura**

1.3.1. Áreas com pintura ou textura deverão receber novas pinturas caso as mesmas não estejam em boas condições.

1.3.2. O revestimento externo deverá estar em ótimas condições de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas.

1.3.3. Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.

1.3.4. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pelo INSS.

1.3.5. Possuir ou instalar divisórias compostas por painéis modulares, nas dimensões aproximadas de 90 cm e 120 cm, com espessura mínima de 35 mm, na cor cinza claro. Deverão ser instaladas conforme projeto de leiaute.

1.3.6. Possuir ou instalar no mínimo 01(um) sanitário masculino e 01(um) feminino para uso exclusivo dos servidores por andar.

1.3.7. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário masculino e 01(um) sanitário feminino para público na área que será destinada ao público.

1.3.8. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;

1.3.9. Possuir ou instalar 01 (uma) copa com:

1.3.9.1. Local para instalação de bancada, possuindo um ponto de água fria e um ponto de esgoto.

1.3.9.2. Estrutura elétrica e hidráulica para: 1 (um) refrigerador, 1 (um) filtro de água, 1 (uma) cafeteira e 1(um) microondas.

1.4. **Acessibilidade**

1.4.1. A edificação deverá ser totalmente acessível, respeitando as normas vigentes de acessibilidade – NBR 9050:2020 e NBR 16537:2016.

1.4.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020.

1.4.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020.

1.4.4. Possuir ou instalar no mínimo 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020;

1.4.5. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.

1.4.6. Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM 313:2007 ou NBR 16858-3:2022 ou NBR 12892:2022 ou NBR ISO 9386:2013.

1.4.7. Possuir ou instalar sinalização visual e tátil para orientação de pessoas com deficiência, em conformidade com ABNT NBR 16537:2016.

1.5. Sistema hidrossanitário

1.5.1. Possuir sistema de água fria em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

1.5.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes relativas à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes.

1.5.3. Possuir ou instalar torneiras de lavatórios, nos sanitários acessíveis, do tipo temporizadas ou com sensores e torneiras de pias com aerador.

1.5.4. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados no INSS, bem como a população atendida pela agência e não será aceito amianto.

1.5.5. Possuir ou instalar lavatório(s) na(s) sala(s) que será(ão) destinada(s) à perícia médica, conforme leiaute a ser fornecido pela equipe técnica do INSS.

1.5.6. Todos os sanitários deverão possuir papeleira e saboneteira. Também deverá ter um fraldário.

1.6. Sistemas elétricos (incluindo iluminação)

1.6.1. Atender as cargas de iluminação, tomadas de uso geral e específicos (equipamentos tais como computadores, copiadoras, máquinas de café, de refrigeração, de limpeza, ar condicionado etc.), conforme leiaute a ser disponibilizado pelo INSS.

1.6.2. Possuir ou instalar/adaptar entrada de energia devidamente dimensionada para atendimento às cargas elétricas previstas, de acordo com o leiaute a ser entregue pelo INSS. A entrada de energia/subestação deve atender às normas vigentes da concessionária de energia.

1.6.3. Deverá possuir medidor de energia independente, correspondente a área de utilização do INSS, no caso de imóveis compartilhados.

1.7. Sistema de cabeamento estruturado

1.7.1. O imóvel deverá possuir ou instalar/adaptar sistema cabeamento estruturado em todo o prédio para atender o layout a ser disponibilizado pelo INSS, através do qual os sistemas de rede local de dados e de telefonia serão contemplados, interligando a entrada de telecomunicações aos equipamentos ativos e passivos e os mesmos aos pontos de uso dos usuários.

1.7.2. Deverá atender as normas ABNT NBR 14565:2019, ABNT NBR 14705:2010, ABNT NBR 16415:2015, EIA/TIA 568 A e B atualizada e/ou adendos e

EIA/TIA 569 atualizada e/ou adendos e demais normas pertinentes.

1.7.3. Será fornecida e executada pelo Locador, toda a instalação da rede de lógica incluindo a infraestrutura de encaminhamento (eletrocalhas, perfilados e eletrodutos), o cabeamento completo das estações de trabalho até ao patch panel localizado dentro do Rack. Incluindo também o cabeamento e infraestrutura do Rack até o DG e do DG até a área externa de conexão com a operadora.

1.7.4. Deverá possuir ou instalar/adaptar a Entrada Geral de Telecomunicações nos padrões das concessionárias de telecomunicações, para conceber os circuitos de Dados/telefonia. A entrada deverá conter eletroduto de descida do poste, caixas de passagem e caminho completo do eletroduto de entrada do poste até o Quadro Geral de Telefonia (DG) na sala do Rack.

1.7.5. Deverá possuir Sala de Rack para Cabeamento de Dados e Telefonia - (TR), onde será instalado pelo menos 1 (um) Rack 19”, 44U (quarenta e quatro unidades de rack) de altura e 800mm de profundidade para Cabeamento estruturado.

1.7.6. Deverá possuir ou instalar/adaptar a rede horizontal de cabeamento estruturado do imóvel, destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz). Esta infraestrutura será constituída de cabos de pares trançados não blindados (UTP) de 4 pares **categoria 6** do Rack de dados até o ponto final do usuário, patch-panels de 24 portas categoria 6, conectores RJ45, crimpagens, tomadas modulares RJ45, eletrocalhas e eletrodutos, conduletes etc.

1.7.7. A distribuição da rede horizontal deverá ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos e com saídas de eletrodutos de PVC rosqueável de 1” (uma polegada) até o ponto final.

1.7.8. A rede vertical de cabeamento estruturado do prédio destinada à comunicação de dados (lógica) e telefonia (voz) entre Racks e andares e deve ser via eletrocalha central atravessando os pavimentos, preferencialmente alinhados na prumada. (caso o imóvel tenha mais de 1 pavimento).

1.7.9. Os Pontos de Dados/Telecomunicações Estender-se-á desde os conectores/tomadas RJ45 junto aos pontos de utilização até os "patch-panels" horizontais localizados nos Racks distribuidores das salas técnicas, incluindo os patch cords de estação de trabalho e interligação dos patch panel com os switch, valendo esta configuração para todos os pontos.

1.7.10. Para atender o layout o cabeamento horizontal deve ser composto por pelo menos **2 (dois) pontos** de dados/telecomunicações por estação de trabalho e a cada 10 (dez) m² de área útil. Para cada enlace UTP (cabeamento horizontal), devem ser fornecidos 2 (dois) patch cords CAT6, flexíveis, certificados e embalados em fábrica. Os patch cords devem ter o tamanho de 2,5 m (dois metros e meio).

1.7.11. A tipologia física é estrela, onde cada conector/tomada de telecomunicações têm sua própria posição mecânica terminada no patch panel situado no Rack da Sala Técnica.

1.7.12. O locador deverá possuir ou instalar/adaptar o Sistema de botões de pânico nos consultórios das perícias e nos sanitários acessíveis conforme normas vigentes de acessibilidade.

1.8. Sistemas mecânicos

1.8.1. Elevadores e plataformas de elevação, se houver:

1.8.1.1. Sistema de elevadores de passageiros dimensionado para transportar a população estipulada e atendendo aos valores mínimos de tráfego definidos pela ABNT NBR 5665:1983 - Versão corrigida: 1987. Quando necessário mais de um elevador a operação deverá ser em conjunto (ex.: duplex).

1.8.1.2. Elevadores de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 12892:2009 e as plataformas de elevação verticais e inclinadas deverão atender a norma ABNT NBR ISO 9386-1:2013 e ABNT NBR ISO 9386- 2:2013 respectivamente.

1.8.2. Sistemas de climatização, exaustão e renovação forçada de ar:

1.8.3. A edificação deverá ser provida de sistema de climatização em pleno funcionamento, devidamente dimensionados para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima estimada, e o leiaute a ser fornecido pelo INSS.

1.9. Sistema de prevenção e combate a incêndio

1.9.1. Possuir sistema de detecção, prevenção e combate a incêndio, em conformidade com as exigências e regulamentações vigentes relativos ao Corpo de Bombeiros, ABNT e demais normas pertinentes, adequado à ocupação.

1.9.2. Atualizar/adaptar o projeto do Plano de Prevenção e Combate a Incêndio de acordo com o leiaute a ser implementado pelo INSS, contemplando as normas vigentes e todas as especificações dos sistemas projetados e de seus componentes.

1.9.3. Providenciar junto ao Corpo de Bombeiros do Estado o Certificado de Vistoria Técnica (AVCB ou CLCB) emitido pelo Corpo de Bombeiros, comprovando a regularidade da edificação e a ausência de pendências.

1.10. Requisitos de Sustentabilidade

1.10.1. **É desejável** que o imóvel a ser buscado apresente requisitos de sustentabilidade, tais como:

1.10.1.1. Eficiência Energética: por meio de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de energia, como isolamento térmico, sistemas de iluminação, climatização e equipamentos eletroeletrônicos de baixo consumo energético;

1.10.1.2. Uso racional da água: mediante integração de tecnologias e práticas que reduzam o consumo de água, como sistemas de reciclagem de água, torneiras e chuveiros de baixo fluxo e uso de dispositivos economizadores;

1.10.1.3. Qualidade ambiental interna: por meio de ambientes internos saudáveis, com boa qualidade do ar, iluminação natural e design que incentive o bem-estar dos ocupantes;

1.10.1.4. Gestão de Resíduos: estabelecimento de sistemas de coleta seletiva e reciclagem de resíduos para minimizar o impacto ambiental;

1.10.1.5. Espaços verdes e biodiversidade: existência de áreas verdes, telhados verdes e práticas que favoreçam a biodiversidade local, contribuindo

para a preservação do ecossistema urbano;

1.10.1.6. Utilização de Materiais Sustentáveis: uso de materiais de construção e decoração sustentáveis para minimizar o impacto ambiental da manutenção e renovação de propriedades alugadas.



Documento assinado eletronicamente por **MILENA DA SILVA DE AZEVEDO**, **Analista do Seguro Social - Engenheiro Civil**, em 19/11/2026, às 11:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **27979723** e o código CRC **8FBF2CA5**.

Referência: Caso responda este Documento, indicar expressamente o Processo nº 35014.439149/2024-96 SEI nº 27979723