
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 14/2018
PROSPECÇÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO
ANEXO I
CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES

1. GENERALIDADES

1.1 No momento da entrega das chaves o imóvel deverá dispor da infraestrutura descrita neste documento, encontrando-se em plenas condições de operação.

1.2. O CRCRS fornecerá, mediante consulta, informações complementares, eventualmente necessárias para apresentação do layout com a compartimentação necessária dos ambientes em conformidade com o quantitativo de pessoas/salas, contemplando a indicação dos pontos de elétrica, cabeamento estruturado, instalações hidrossanitárias e sistema de climatização.

1.3. Eventuais adequações necessárias deverão atender normas de acessibilidade e serão realizadas às custas do proponente do imóvel.

1.4. O proponente deverá fornecer os projetos “*as built*” do prédio para que seja possível realizar inspeções e manutenção predial.

1.5. O imóvel deverá ser entregue no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da assinatura do contrato.

1.6. O prédio não poderá apresentar patologias nos elementos que compõem a edificação, como trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura, pontos de infiltração, mofo e manchas.

1.7. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.

1.8. O imóvel deverá dispor, no mínimo, de duas copas, equipadas com pia, torneira, tomadas de energia, bem como espaço e pontos suficientes para a colocação de geladeira, cafeteira, purificador e forno de micro-ondas.

1.9. Os elevadores deverão estar em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável, em número suficiente para atendimento ao transporte diário de uma população fixa, de acordo com normas vigentes. No mínimo um dos elevadores deve atender aos requisitos de acessibilidade. Os elevadores deverão possuir sistema de gestão e automação.

1.10. O imóvel deverá ser entregue com os respectivos acabamentos, incluindo forro, piso, pintura, luminárias, rede estruturada e sistema de climatização. É fundamental que os acabamentos estejam em perfeito estado de conservação. Os diversos acabamentos internos poderão ser.

1.10.1. Pisos em cerâmica, cor clara, de boa qualidade.

1.10.2. Forros de gesso em placas, gesso acartonado e/ou gesso mineral.

1.10.3. Os painéis internos poderão ser em alvenaria de tijolos cerâmicos, drywall ou chapas standard (ST) e deverão dispor de pintura lisa em cor clara ou possuir outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura a ser submetido ao CRCRS.

1.10.4. É desejável que as alvenarias das copas e sanitários disponham de cerâmica, de boa qualidade, do piso ao teto.

1.10.5. Nas portas voltadas às áreas condominiais devem ser instalados sensores para abertura em todos os andares de acesso ao CRCRS, por meio de leitura de cartão, ou outro meio eletrônico, sendo desejável adoção de vidro temperado incolor de pelo menos 10mm de espessura, com variação de nº de folhas em conformidade com a dimensão das aberturas.

1.10.6. A climatização de todas as salas poderá ser feita com aparelhos Split ou multi split, inverter, ou outra tecnologia que permita a maior economia possível de energia. A solução a ser adotada deverá ser apresentada para o CRCRS para apreciação quanto à eficiência energética.

1.11. As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas e padrões exigidos pela concessionária, pelas repartições públicas locais competentes e normas da ABNT.

1.11.1. Deverão ser previstos:

a) Banheiros em número compatível com a lotação estimada, dimensionados segundo exigências do Código de Obras local, inclusive os de acessibilidade de acordo com a NBR 9050/2015 e o Decreto nº 5296/2004.

b) Torneiras com manejo fácil e econômicas, preferencialmente com temporizadores de pressão;

c) Descargas de bacias do tipo dual flush.

d) Ventilação ou exaustão nos banheiros;

e) Lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;

f) Bancada em aço inox ou granito, com comprimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), para a (s) copa (s);

g) Drenos para equipamentos de ar condicionado, caso necessário.

1.11.2. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a perfeita condição de utilização das louças, metais e válvulas.

1.12. Instalações elétricas:

1.12.1. As luminárias deverão ser, de preferência, de LED tipo slim para embutir, 60X60cm, 40W, em consonância com item 3.3, 'a', do presente caderno;

1.12.2. Os circuitos elétricos deverão ser divididos de maneira que cada sala tenha acionamento individualizado, bem como as eventuais estruturas de andar tipo possibilitem acionamento de forma a otimizar redução de consumo energético;

1.12.3. O proponente deverá atentar para a quantidade de pontos definidas por conta do número de usuários, bem como sala de reuniões e atendimentos, estimando-se rede elétrica para alimentação de até 200 equipamentos de informática, que comporte aproximadamente 300 pontos de rede lógica incluindo telefonia.

1.12.4. Estimativas de carga energética global, mínima, de 60kW, na modalidade trifásico, distribuídos em redes prioritárias para equipamentos de informática, em rede estabilizada e não estabilizada.

1.12.5 O proponente deverá entregar os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas e da rede de cabeamento estruturado, seguindo todas as orientações das normas técnicas vigentes, assim como as da concessionária local, devendo atentar para os seguintes aspectos:

a) Todas as tomadas deverão atender o padrão da NBR 14.136/2012 (versão corrigida 4:2013) - Plugues e tomadas para uso doméstico e análogo até 20 A/250 V em corrente alternada – Padronização. Cabos, fiação, dutos e sistemas de proteção deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel.

b) A edificação deverá contemplar o sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA). Os circuitos para tomadas da rede normal, tomadas da rede ininterrupta e iluminação deverão ser independentes entre si.

c) Deverão ser previstos disjuntores tipo DR e DPS, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410.

d) No dimensionamento do sistema elétrico deverá estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20 % (vinte por cento).

1.13. Sistema de cabeamento estruturado (dados e voz):

1.13.1. A entrega do sistema de cabeamento estruturado fica condicionada à certificação da rede a ser feita por meio de profissional habilitado, contratado pela proponente, que emitirá relatório técnico;

1.13.2. Os cabos da rede estruturada devem ser CAT 6.

1.13.3. O cabeamento deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (U/UTP) com classe de inflamabilidade tipo CM, categoria 6, sólidos, entre os pontos de utilização e os patch panels (distribuidor).

1.13.4. O cabeamento deverá estar em conformidade com as normas da ABNT, e normas oficialmente recomendadas de outras entidades, tais como:

a) NBR 14565:2013 (esta edição da ABNT NBR 14565:2013 equivale o conjunto ABNT NBR 14565:2012 mais a Emenda 1 ABNT NBR 14565:2013 de 28.11.2013) - Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers;

b) ANSI/TIA- 568- C.0 - Cabeamento de telecomunicações genérico para as dependências do cliente;

c) ANSI/TIA- 568- C.1 – Cabeamento de telecomunicações para edifícios comerciais;

d) ANSI/TIA- 568- C.2 – Cabeamento de telecomunicações em par balanceado e componentes;

e) ANSI/TIA- 568- C.3 – Componentes de cabeamento em fibra ótica, especificamente para o backbone estrutural.

1.13.5. Toda a infraestrutura deverá ser tecnicamente expansível, em até 20%, (vinte por cento) visando ampliações quando do surgimento de necessidades futuras.

1.13.6. Deverá possuir uma sala específica para o Data Center, com no mínimo dois equipamentos de climatização, independente, contendo tomadas de força suficientes para atendimento de todo circuito elétrico dedicado e possuir aterramento conectado ao ponto principal de aterramento do edifício, bem como piso elevado.

1.14. Sistema de Climatização

1.14.1. O sistema disponível deverá atender normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, em especial as alturas das paredes e continuidade dos espaços.

1.14.2. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados devem obedecer rigorosamente às normas pertinentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.

1.14.3. O sistema de climatização deve incluir a renovação de ar, conforme estabelecido nos seguintes normativos do Ministério da Saúde.

1.14.4. O sistema de climatização deverá atender as normas condominiais, se houver.

1.15. Prevenção e Monitoramento do combate a incêndio e abandono da edificação.

1.15.1. Deverá haver sistema de segurança contra incêndio e abandono da edificação, aprovado pelo Corpo de Bombeiros Militar e demais normas que regem a matéria bem como equipamentos de prevenção, detecção, alarme, combate a incêndio, como: central de incêndio; detectores de fumaça e/ou termovelocimétrico; acionadores sonoro- manuais, do tipo “quebra vidro”; avisador sonoro, tipo sirene; sinalização de emergência; extintores de acordo com o tipo de fogo; rede de hidrantes; rede de sprinklers, de acordo com a exigência local.

1.15.2. As escadas deverão ter largura igual ou superior a 1,20m (um metro e vinte centímetros), de acordo com normativos legais vigentes.

1.15.3. Deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria e Laudo do Corpo de Bombeiros que comprove o atendimento das exigências relativas ao imóvel.

1.15.4. Possuir, nas entradas principais, sistema de monitoramento eletrônico de pessoas e veículos, com capacidade de armazenamento de imagens, por no mínimo, trinta dias.

1.15.5. Ter o CRCRS exclusividade no acesso irrestrito às imagens de pessoas, veículos e bens cujo destino ou procedência tenha sido as áreas ocupadas pelo CRCRS, não sendo permitida a disponibilização destas a terceiros sem o consentimento da autoridade competente do CRCRS.

2. ÁREAS DISPONÍVEIS

A distribuição da área útil, entre 1.300m² e 2.000m², deverá constar da proposta contemplando:

a) vãos-livres com capacidade para 06 estações de trabalho individuais e para 20 ilhas, assim distribuídas:

- a.1) 01 Ilha com 07 estações de trabalho.
- a.2) 03 Ilhas cada uma com 05 estações de trabalho.
- a.3) 08 Ilhas cada uma com 04 estações de trabalho.
- a.4) 05 Ilhas cada uma 03 estações de trabalho.
- a.5) 03 Ilhas cada uma 02 estações de trabalho.

b) Salas assim distribuídas:

- b.1) 09 salas com área aproximada de 9m²
- b.2) 05 salas com área aproximada de 12m²
- b.3) 01 para Data Center sala com área aproximada de 15m²
- b.4) 01 sala com área aproximada de 20m²
- b.5) 01 sala com área aproximada de 40m²
- b.6) 01 sala com área aproximada de 80m²
- b.7) 01 sala com área aproximada de 100m²
- b.8) 01 sala com área aproximada de 130m²

3. Considerações Finais

3.1. O layout que definirá a ocupação dos espaços, bem como todos os projetos complementares devem ser submetidos, apreciados e aprovados pelo CRCRS.

3.2. Considerando se tratar de prospecção de imóvel disponível no mercado para aquisição, estas especificações não são taxativas, poderão sofrer modificações, acréscimos e supressões até a elaboração, se for esta a vontade da administração, de termo de acordo de aquisição.

3.3. Características e condições que poderão ser consideradas para avaliação da proposta:

- a) Apresentar nível de iluminância de, no mínimo, 500 (quinhentos) lux nos locais destinados aos servidores.
- b) Apresentar soluções sustentáveis, como: utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento, ou LED, e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na legislação vigente.

3.4. A despeito de não limitarem a aceitação das propostas, as características constantes no presente caderno de especificações, serão critérios para avaliação técnica das propostas apresentadas.

Porto Alegre, 16 de outubro de 2018.

Ana Tércia Lopes Rodrigues
Presidente do CRCRS