**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**1. OBJETO**

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar visa fornecer as especificações que deverão subsidiar chamamento público, que tem como objeto selecionar interessados para locação de imóvel não residencial para atender às necessidades da Secretaria .....

**2. JUSTIFICATIVA**

2.2. Descrever a destinação do imóvel.

2.3. Demonstrar a relação entre as atribuições da Secretaria solicitante e a necessidade de utilização do imóvel, tais como: quantitativo de servidores, empregados, colaboradores, estagiários, terceirizados e usuários dos serviços, média diária de atendimentos presenciais realizados.

**3. MODELO DE LOCAÇÃO**

3.1. Especificar o modelo de locação pretendida, que pode ser:

a) locação tradicional: quando o espaço físico é locado sem serviços inclusos.

b) locação com *facilities*: aluga-se não só o espaço físico, mas também os serviços de limpeza, administração predial, recepção, vigilância, etc (ex. condomínio). Neste caso, deve a Secretaria justificar a escolha do modelo.

c) locação *built to suit*: contrato no qual o locador investe recursos monetários com o fito de ajustá-lo às necessidades específicas do locatário (tais como infraestrutura, mobiliário e equipamentos), sendo certo que os valores pagos a título de aluguel incluem a amortização dos investimentos feitos pelo locador. Neste caso, deve a Secretaria justificar a escolha do modelo.

**4. ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

4.1. Descrever as especificações MÍNIMAS do imóvel, tais como:

4.1.1. Área construída;

4.1.2. Bairro ou área de localização do imóvel.

4.1.3. Número de ambientes de trabalho (salas, sala de reunião, área de espera, recepção, cozinha, espaço multiuso, arquivo, refeitório, copa, etc). *Exemplos: salas tipo escritório, com espaço para 12 estações de trabalho, incluindo espaço para circulação e infraestrutura de rede lógica, telefonia e elétrica...* s*ala de reunião com espaço para uma mesa de reunião de 5 lugares, incluindo espaço para circulação e infraestrutura de rede lógica, telefonia e elétrica...* *copa/cozinha equipada com pia, torneira, tomadas de energia e espaço para geladeira, um fogão, um forno de micro-ondas, um filtro de água,armários e uma mesa de refeição com 4 lugares...*

4.1.4. Número de lavabos/banheiros. *Exemplo: lavabos/banheiros para uso do público interno, totalizando, no mínimo, 3 vasos sanitários e 3 lavatórios...*

4.1.5. Necessidade de espaço para atendimento ao público, com a definição do número mínimo de pessoas a serem atendidos simultaneamente, se for o caso. *Exemplo: recepção para atendimento ao público, com espaço para atender, no mínimo, 5 pessoas simultaneamente...*

4.1.6. Necessidade de espaço para depósito/almoxarifado, se for o caso. *Exemplo: depósito/almoxarifado com, no mínimo, 20 m²...*

4.1.7. Sistema de climatização ou estrutura para instalação de climatizadores de ar nos espaços de trabalho e de atendimento ao público;

4.1.8. Cisterna para atendimento de consumo diário de água potável e imprevistos;

4.1.9. Sistema de combate e prevenção de incêndios, com alvará de vistoria, ou outro documento de igual teor, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar;

4.1.10. Sistema de iluminação interna adequada a cada ambiente, conforme legislação;

4.1.11. Acessibilidade para pessoas com deficiência, mobilidade reduzida e idosos, conforme legislação;

4.1.12. Ser atendido por serviços de transporte coletivo a, no máximo, 500 metros de distância;

3.1.13. Possuir entrada principal voltada para logradouro público, em rua pavimentada ou calçada;

4.1.14. Possuir acesso através de portão de pedestres e, se for o caso, portão de veículos;

4.1.15. Possuir limites laterais e fundos murados;

4.1.16. Caso a edificação seja de múltiplos andares, deverá possuir elevadores, atendendo as normas técnicas pertinentes.

4.2. As especificações mínimas descritas no presente Estudo Técnico Preliminar não limitam a oferta de propostas mais vantajosas à Administração pelos interessados.

**5. DAS INSTALAÇÕES E ACABAMENTOS**

5.1. Pisos: os pisos dos ambientes internos deverão ser em cerâmica, porcelanatos, vinílicos, granitos, etc., com PEI 4 ou 5, lisos ou antiderrapantes, conforme o local de uso. Poderão também ser do tipo elevado, de modo que se possa embutir as instalações elétricas e de lógica e que se tenha flexibilidade para mudanças de layouts ou futuras adaptações. Os pisos das áreas externas deverão apresentar resistência compatível com o tráfego previsto, observando-se também o atendimento quanto ao não escorregamento e acessibilidade. Deverão ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural;

5.2. Paredes: livres de imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos, tais como: infiltração, rachaduras, trincas. nas áreas molhadas deverão ser integralmente revestidas com azulejo cerâmico ou outro material que resista a umidade. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, na cor branca, ou outra cor clara, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura;

5.3. Forros: poderão ser em lâminas de PVC, lambris de madeira, gesso em placas, gesso acartonado, espuma acústica, tetos em laje pintada ou outros tipos,com acabamento na cor branca;

5.4. Esquadrias: devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

5.5. Instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas): devem observar as normas técnicas pertinentes, contendo:

a) alimentação dos quadros da edificação, derivada diretamente da rede de fornecimento pública;

b) circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

c) aterramento, compatível com os circuitos previstos;

d) circuitos para instalações dos aparelhos de ar condicionado ou similar;

e) sistema de proteção contra descargas atmosférica (SPDA);

f) os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de ar condicionado e tomadas para rede lógica, deverão ser independentes entre si;

g) deverá ser previsto disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS), de acordo com as exigências e recomendações técnicas da ABNT NBR 5410 e normas correlatas;

h) a carga a ser prevista para a copa/cozinha deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira e forno de microondas simultaneamente;

i) o nível de iluminação deverá ser adequado nos locais destinados aos servidores das unidades, e para os outros locais conforme normas técnicas vigentes;

j) as luminárias deverão conter difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado ou outro tipo com igual ou maior eficiência;

k) as instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC ou Alumínio.

l) O imóvel deverá possuir medição individual de energia por meio de relógio medidor. O fornecimento de energia elétrica pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

5.6. Instalações hidrossanitárias: deverá contemplar:

a) banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo exigências do Código de Obras do Município;

b) espelhos, papeleiras de papel higiênico, papeleiras de papel toalha, saboneteiras, tampas dos vasos sanitários, ganchos nos gabinetes;

c) lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos;

d) possuir torneiras de lavatórios com aerador;

e) portas com trancas nos boxes dos banheiros;

f) janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros;

g) a caixa d'água deverá ser dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, bem como em perfeitas condições de uso.

h) O fornecimento de água e serviço de esgoto pela concessionária, com conta individualizada, deverá ser correspondente a área locada.

**6. CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

6.1. A classificação das propostas levará em consideração a finalidade do imóvel pretendido pela Administração, bem como o valor ofertado para locação, segundo os critérios previamente definidos no edital.

**7. PRAZO DE CONTRATAÇÃO**

7.1. O prazo de vigência do contrato de locação será de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de sua assinatura.

Macaé, ....de .................201...

Elaborado por (nome e matrícula do servidor).

À vista das informações contidas nestes autos e com observância às normas vigentes, **APROVO** o presente Termo de Referência.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ordenador de Despesas

Matrícula