

PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001393-0

CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/SEHAB/2022

ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS	3
1. REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS.....	3
2. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	5

CAPÍTULO 1 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

1. REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

- 1.1 Os IMÓVEIS deverão observar os requisitos mínimos definidos por este ANEXO.
- 1.2 Os IMÓVEIS e os seus respectivos EMPREENDIMENTOS deverão atender à integralidade das seguintes legislações e normativas e suas possíveis alterações:
- i. Lei Municipal nº 16.050/2014 – Plano Diretor Estratégico;
 - ii. Lei Municipal nº 16.402/2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - iii. Lei Municipal nº 16.642/2017 – Código de Obras e Edificações;
 - iv. Normas Técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente a NBR 15575;
 - v. Lei Federal nº 12.305/2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos; e
 - vi. Decreto Municipal nº 59.885/2020 – Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS.
- 1.3 Os EMPREENDIMENTOS deverão ser construídos por empresas que possuam Certificado de Conformidade no PBQP-H, ou outros que venham a substituí-lo, conforme previsto no ANEXO IX – FORMULÁRIO DE DOCUMENTAÇÃO COMPLETA.
- 1.4 Os EMPREENDIMENTOS deverão enquadrar-se como EHIS ou EZEIS, conforme definido nos termos do EDITAL.
- 1.5 Os IMÓVEIS deverão (i) ser residenciais; (ii) estar regularizados; e (iii) estar sem incidência de contaminação.
- 1.6 O IMÓVEL deverá possuir entre 32m² (trinta e dois metros quadrados) a 70m² (setenta metros quadrados) de ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL.
- 1.6.1 Não será aceito IMÓVEL com ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL inferior a 32m² (trinta e dois metros quadrados) ou superior a 70m² (setenta metros quadrados).
- 1.6.2 Os IMÓVEIS apresentados no âmbito do CHAMAMENTO deverão conter ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL, sem considerar o terraço coberto, igual ou maior que 32 m² (trinta e dois metros quadrados).
- 1.6.2.1 Desde que a ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL do IMÓVEL, sem considerar o terraço coberto, seja igual ou maior que 32 m² (trinta e dois metros quadrados), considerar-se-á o terraço coberto, quando houver, na ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL do IMÓVEL para fins da precificação dos IMÓVEIS.

- 1.7 O IMÓVEL deverá ter, no mínimo, os seguintes cômodos:
- a) 2 (dois) dormitórios, sendo 1 dormitório de casal e 1 dormitório para duas pessoas;
 - b) 1 (um) banheiro, estando limitado a, no máximo, 2 (dois) sanitários por IMÓVEL.
 - c) Sala de estar;
 - d) Cozinha; e
 - e) Área de serviço (podendo ser em cômodo individualizado ou conjugada com a cozinha).
- 1.7.1 Todos os IMÓVEIS, inclusive os que se enquadram como unidades internamente acessíveis, devem respeitar o previsto no item 1.7.
- 1.8 O terreno em que será construído o EMPREENDIMENTO deverá estar localizado em área urbana, nas CATEGORIAS DE PRIORIZAÇÃO ESPACIAL A ou B, conforme definido no EDITAL.

2. DOS ACABAMENTOS E CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE

- 2.1 Os IMOVEIS devem ter piso em todos os ambientes, revestimento cerâmico do piso ao teto nas paredes das áreas frias, acabamento das paredes nas áreas quentes, acabamento no teto, pintura nas paredes e teto, porta de folha única, esquadrias estanques, de modo a garantir as medidas de desempenho mínimas estabelecidas pela NBR 15.575.
- 2.2 Os IMÓVEIS e suas especificações deverão garantir SEGURANÇA, HABITABILIDADE, SUSTENTABILIDADE e NÍVEL DE DESEMPENHO de acordo com as medidas de desempenho mínimo estabelecidos pela NBR 15.575.
- 2.3 Os EMPREENDIMENTOS deverão ter acessos funcionais às infraestruturas de acordo com a Lei nº 16.402/2016:
- a) Esgotamento sanitário;
 - b) Abastecimento de água potável;
 - c) Distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;
 - d) Iluminação pública;

- e) Escoamento de águas pluviais;
 - f) Sistema viário.
- 2.4 Os EMPREENDIMENTOS deverão ser dotados de lixeiras distintas para resíduos comuns e resíduos diferenciados.
- 2.5 Os IMÓVEIS deverão ser entregues com as instalações das ligações definitivas dos serviços de energia elétrica, água, gás, telefone e internet.
- 2.6 Os IMÓVEIS deverão ser contemplados com individualização de medição de água, gás e energia elétrica.
- 2.7 Os IMÓVEIS deverão estar dotados de pontos de acesso funcionais às infraestruturas supra, incluindo nesses pontos as tomadas, interruptores, válvulas de descarga, chuveiro, torneiras e ralos, entre outros.

3. DAS UNIDADES COM ACESSIBILIDADE UNIVERSAL

- 3.1 No mínimo 3% (três por cento) dos IMÓVEIS de cada EMPREENDIMENTO devem ser unidades internamente acessíveis, nos termos do art. 2º, inciso II, Decreto Federal nº 9.451/2018, atendendo integralmente às normas de acessibilidade, em especial à NBR 9050.
- 3.1.1 A acessibilidade à pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida às unidades prevista no item acima desse ANEXO, e a qualquer área de uso comum, deverá observar a caracterização prevista no Artigo 14, inciso III, alínea a.) e b.) do Decreto Municipal nº 59.885/2020.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

- 4.1 As áreas de uso comum serão entregues equipadas e decoradas.
- 4.2 Os equipamentos de lazer e de uso comunitário deverão ser projetados e executados com a premissa de promover a modicidade dos custos condominiais.
- 4.2.1 O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá apresentar no âmbito da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA a estimativa de custo do condomínio por IMÓVEL, firmada pelo técnico responsável com RRT, e indicar das previsões projetuais que garantem a modicidade dos custos condominiais, o qual não poderá ser superior a 1,5% (um virgula cinco por cento) do VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL por ano.
- 4.3 Não serão aceitos IMÓVEIS em EMPREENDIMENTO que se configurem como:

- a) favelas, ou seja, assentamentos irregulares e precários que surgem de ocupações espontâneas feitas de forma desordenada, sem definição prévia de lotes e sem arruamento, em áreas públicas ou particulares, com redes de infraestrutura insuficientes, em que as moradias são predominantemente autoconstruídas e com elevado grau de precariedade; ou
 - b) cortiços, ou seja, assentamentos precários de habitações coletivas de aluguel e que apresentam instalações sanitárias compartilhadas entre várias famílias, alta densidade de ocupação, circulação e infraestrutura precárias.
- 4.4 A aprovação dos IMÓVEIS pela COMISSÃO DE ANÁLISE está condicionada à VISTORIA DE RECEBIMENTO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS nos termos do EDITAL.
- 4.4.1 Caso seja constatada na VISTORIA DE RECEBIMENTO a violação das características mínimas aqui elencadas ou fatores de insalubridade e circunstâncias de risco à vida, o IMÓVEL CREDENCIADO poderá ser recusado pela COMISSÃO DE ANÁLISE, devendo o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentar IMÓVEL substitutivo de acordo com as regras do EDITAL.
- 4.4.2 Não será aceito IMÓVEL que apresente patologias prediais, como aberturas nos elementos (fissuras, trincas e rachaduras), infiltrações, carbonatação, eflorescência, desbotamento de pintura, ou descolamento de revestimento, entre outros.
- 4.4.3 Não será aceito IMÓVEL que apresente falhas que possam colocar em risco a saúde e a segurança dos futuros moradores.