



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

**PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001395-7**

**Edital de Chamamento Público 02/SEHAB/2022**

**ANEXO I –REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS**

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PULVERIZADOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES  
HABITACIONAIS**



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
1. DISPOSIÇÕES GERAIS .....	3
CAPÍTULO 2 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.....	4
2. REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS.....	4

## **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **1. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 1.1 O presente ANEXO tem como objetivo caracterizar as instalações mínimas dos IMÓVEIS apresentados no âmbito do presente CHAMAMENTO PÚBLICO para que eles atendam às funções necessárias de unidades habitacionais.
- 1.2 A caracterização comum e mínima, apresentada neste ANEXO, deverá ser observada por todos os IMÓVEIS apresentados no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 1.3 Os IMÓVEIS deverão (i) atender às legislações, códigos e normas pertinentes, tais como Lei Federal nº 13.146/2015, Lei Municipal nº 16.050/2014, Lei Municipal nº 16.402 2016, Lei Municipal nº 16.642/2017, e suas alterações, assim como as dimensões mínimas e a organização funcional dos espaços definidas nas normas ABNT NBR 15575 - Edificações Habitacionais — Desempenho e NBR 9050 – Acessibilidade; e (ii) estar regularizados perante a PMSP.
- 1.4 Além de atender às características aqui definidas, a aprovação dos IMÓVEIS pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO está condicionada à VISTORIA DE RECEBIMENTO dos IMÓVEIS CREDENCIADOS nos termos do EDITAL.
  - 1.4.1 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 AVALIAÇÃO, devendo o PARTICIPANTE VENCEDOR apresentar IMÓVEL substitutivo de acordo com as regras do EDITAL.



## CAPÍTULO 2 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

### 2. REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

2.1 **INSERÇÃO URBANA:** o terreno em que será construído o IMÓVEL deverá estar localizado em área urbana, nas CATEGORIAS DE PRIORIZAÇÃO ESPACIAL A ou B, conforme definido no EDITAL.

### 2.2 CONCEPÇÃO DO EMPREENDIMENTO

2.2.1 **ABASTECIMENTO DE ÁGUA:** o IMÓVEL deverá ser servido por reservatório de água, respeitando a NBR ABNT 5626, com vistas a garantir o abastecimento de água.

2.2.2 **COLETA DE RESÍDUOS SÓLIDOS:** o projeto do EMPREENDIMENTO deverá favorecer a gestão de resíduos sólidos criando as condições necessárias para armazenamento e coleta, preferencialmente seletiva.

2.2.2.1 Deverá ser prevista área coberta específica e comum aos moradores, com piso impermeável e com acesso em nível para os veículos de coleta da prefeitura, em dimensões suficientes para abrigar todos os contêineres, para o armazenamento temporário dos resíduos sólidos, resíduos secos e rejeitos.

### 2.2.3 QUALIFICAÇÃO URBANÍSTICA

2.2.3.1 Os EMPREENDIMENTOS deverão atender a quantidade mínima de IMÓVEIS por EMPREENDIMENTO definida no EDITAL.

2.2.3.2 A quantidade máxima de IMÓVEIS por EMPREENDIMENTO fica delimitada pelos parâmetros urbanísticos e construtivos regulados nas legislações e normas pertinentes e pela capacidade de entrega dos IMÓVEIS pelo PARTICIPANTE VENCEDOR até 30 de junho de 2023.

### 2.3 CONCEPÇÃO DOS IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES

2.3.1 **TIPOLOGIA DO IMÓVEL:** o IMÓVEL deverá ser unidade residencial individualizada em EMPREENDIMENTO multifamiliar (apartamento ou casa em vila).

### 2.3.2 PROGRAMA MÍNIMO DE NECESSIDADES

#### 2.3.2.1 ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL

2.3.2.2 A ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL deverá possuir entre 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

- 2.3.2.1 Não será aceito IMÓVEL com ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL inferior a 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados) e superior a 70m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados).
- 2.3.2.2 A ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL deve ser suficiente para atender o PROGRAMA DE NECESSIDADES mínimo e as exigências de mobiliário para cada cômodo.
- 2.3.2.3 A varanda, quando houver, será considerada ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL do IMÓVEL. No caso de IMÓVEL em que a varanda seja considerada para composição da ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL mínima de 32m<sup>2</sup> (trinta e dois metros quadrados), esta deverá representar, no máximo, 10% (dez por cento) de sua ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL e o IMÓVEL deverá respeitar as dimensões mínimas para a circulação e a instalação de móveis, conforme abaixo definidas.
- 2.3.2.4 O IMÓVEL deverá ter, no mínimo, pé-direito de 2,30m (dois metros e trinta centímetros) nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, e pé-direito de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) nos demais cômodos e áreas comuns.
- 2.3.2.5 CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS
- 2.3.2.6 O IMÓVEL deverá ter 2 (dois) dormitórios, sendo 1 dormitório de casal e 1 dormitório para duas pessoas; banheiro sala de estar, cozinha e área de serviço (esta última podendo ser em cômodo individualizado ou conjugada com a cozinha).
- 2.3.2.6.1 Cada IMÓVEL deverá ter, no mínimo, 1 (um) banheiro, estando limitada a, no máximo, 2 (dois) sanitários por IMÓVEL.
- 2.3.2.6.2 O PROGRAMA DE NECESSIDADES MÍNIMO deverá considerar mobiliários e dimensões mínimas de acordo com as definições da NBR 15575-1, sendo que:
- a) O dormitório de casal deverá ter:
- i. área para 1 (uma) cama de 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) por 1,90 m (um metro e noventa centímetros), 1 (uma) mesa de cabeceira de 0,50m (cinquenta centímetros) por 0,50m (cinquenta centímetros), e 1 guarda-roupa de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) por 0,50m (cinquenta centímetros); e
  - ii. circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
- b) O dormitório para 2 (duas) pessoas deverá ter:
- i. área para 2 (duas) camas de solteiro de 0,80m (oitenta centímetros) por 1,90m (um metro e noventa centímetros) 1 (uma) mesa de cabeceira de 0,50m



## PREFEITURA DE SÃO PAULO

(cinquenta centímetros) por 0,50m (cinquenta centímetros) ou mesa de estudo de 0,50m (cinquenta centímetros) por 0,60m (sessenta centímetros), 1 (um) guarda-roupa de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) por 0,50m (cinquenta centímetros); e

- ii. área mínima de circulação de 0,80m (oitenta centímetros) se houver camas paralelas e 0,50m (cinquenta centímetros) para as demais circulações.

c) A cozinha deverá ter:

- i. largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
- ii. área para 1 (uma) cuba com bancada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) por 0,50m (cinquenta centímetros), 1 (um) fogão de 0,55m (cinquenta e cinco centímetros) por 0,60m (sessenta centímetros) e 1 (uma) geladeira de 0,70m (setenta centímetros) por 0,70 m (setenta centímetros);
- iii. área para instalação posterior de armário sob a pia e gabinete; e
- iv. área mínima de circulação de 0,85m (oitenta e cinco centímetros) frontal à pia, fogão e geladeira.

d) A sala de estar/refeições deverá ter:

- i. largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);
- ii. área para sofá com número de assentos igual ao número de leitos, contemplando uma composição de sofá de 2 (dois) lugares de 1,20m (um metro e vinte centímetros) por 0,70m (setenta centímetros), 3 (três) lugares de 1,70m (um metro e setenta centímetros) por 0,70m (setenta centímetros) e/ou de poltrona de 0,50m (cinquenta centímetros) por 0,70m (setenta centímetros); mesa para 4 (quatro) pessoas de 1,00m (um metro) por 1,00m (um metro); e estante/armário de televisão de 0,80m (oitenta centímetros) por 0,50m (cinquenta centímetros);
- iii. 0,75m (setenta e cinco centímetros) de circulação mínima a partir da borda da mesa e 0,50m (cinquenta centímetros) para as demais áreas de circulação.

e) O banheiro deverá ter:



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

- i. a largura mínima do banheiro de 1,10m (um metro e dez centímetros), exceto no box; e
  - ii. área para 1 (um) lavatório sem coluna de 0,39m (trinta e nove centímetros) por 0,29m (vinte e nove centímetros), 1 (um) vaso sanitário com caixa de descarga acoplada; e 1 (uma) área de box com ponto para chuveiro de 0,90m (noventa centímetros) por 0,95m (noventa e cinco centímetros).
- f) A área de serviço deverá ter:
- i. área mínima para 1 (um) tanque de 0,52m (cinquenta e dois centímetros) por 0,53m (cinquenta e três centímetros), 1 (uma) máquina de 0,60m (sessenta centímetros) por 0,65m (sessenta e cinco centímetros); e
  - ii. espaço que garanta acesso frontal para o tanque e a máquina de lavar.

## 2.3.2.7 ITENS EXTERNOS

2.3.2.7.1 A oferta de vagas de estacionamento nos EMPREENDIMENTOS é facultativa e servirá como critério de desempate, conforme prevê o EDITAL.

2.3.2.7.2 A oferta de vagas será restrita ao limite máximo equivalente a 1 (uma) vaga por IMÓVEL do EMPREENDIMENTO.

## 2.3.2.8 SISTEMAS E COMPONENTES



- 2.3.2.8.1 SISTEMA ESTRUTURAL: o sistema estrutural do IMÓVEL deverá ser de concreto armado, estrutura de aço, alvenaria estrutural ou qualquer combinação entre elas, ou outras tecnologias alternativas, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.
- 2.3.2.8.2 COBERTURA E TETO: a cobertura ou telhado deverá ser de telhas cerâmicas, fibrocimento, metálicas, ou laje de concreto. O teto do IMÓVEL diretamente relacionado à cobertura deverá ter laje ou forro em toda unidade.
- 2.3.2.8.3 PISOS: é obrigatória a instalação de pisos e rodapé nas áreas molhadas do IMÓVEL e nas áreas internas cobertas de uso comum do EMPREENDIMENTO. Os pisos de áreas internas deverão ser de cerâmica, piso laminado ou outro acabamento que apresente desempenho semelhante. Os pisos de áreas externas deverão ser compatíveis com as solicitações de tráfego do local e poderão ser de concreto, blocos intertravados, piso cerâmico ou outros pisos que possuam desempenho semelhante.
- 2.3.2.8.4 VEDAÇÕES
- 2.3.2.8.4.1 O sistema de vedação vertical externo do IMÓVEL deverá ser de alvenaria de blocos cerâmicos, blocos sílico calcários ou de concreto, ou qualquer combinação entre elas, ou de outras tecnologias alternativas, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes, e atenda a ABNT NBR 15.575.
- 2.3.2.8.4.2 O revestimento externo deverá ser em concreto regularizado e plano, ou chapisco e massa única ou emboço e reboco, adequados para acabamento em pintura.
- 2.3.2.8.4.3 O revestimento interno das áreas secas do IMÓVEL e das áreas comuns do EMPREENDIMENTO deverá ser de gesso, chapisco, massa única, em emboço e reboco ou em concreto regularizado e plano, adequados para o acabamento em pintura.
- 2.3.2.8.4.4 O revestimento interno das áreas molhadas deverá ser com azulejo até altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta) em todas as paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro e em toda a altura da parede na área do box.
- 2.3.2.8.4.5 As áreas internas de parede relacionadas às paredes da cozinha, área de serviço interna à edificação e banheiro deverão ter, no mínimo, pintura acrílica, caso não tenham revestimento cerâmico ou outro similar resistente à umidade.
- 2.3.2.8.4.6 As áreas externas deverão apresentar pintura em tinta látex, segundo a norma ABNT NBR 15079.





2.3.2.8.4.7 As áreas internas de uso comum deverão apresentar pintura em tinta látex PVA segundo a norma ABNT NBR 15079, ou textura impermeável.

## 2.3.2.8.5 ESQUADRIAS

2.3.2.8.5.1 Os batentes e as portas, de acesso e internas do IMÓVEL, deverão ser em madeira.

2.3.2.8.5.2 Os batentes deverão possibilitar a inversão do sentido de abertura das portas. O Vão livre entre batentes deverá ser de 0,80 m (oitenta centímetros) por 2,10 m (dois metros e dez) em todas as portas.

2.3.2.8.5.3 Deverá ser previsto de área de aproximação para abertura das portas de acesso com 0,60 m (sessenta centímetros) do lado interno e 0,30 m (trinta centímetros) do lado externo.

2.3.2.8.5.4 As maçanetas de alavanca deverão estar entre 0,90 m (noventa centímetros) a 1,10 m (um metro e dez centímetros) do piso.

2.3.2.8.5.5 Nas tipologias de casa deverá ser previsto ao menos duas portas de acesso, sendo 01 (uma) na sala para acesso principal e outra para acesso de serviço na cozinha/área de serviço.

2.3.2.8.5.6 As portas de madeira deverão ter pintura com esmalte ou verniz.

2.3.2.8.5.7 As soluções previstas para todos os vãos externos deverão ser completas e com vidros, sem folhas fixas.

2.3.2.8.5.8 O IMÓVEL deverá ter peitoril impermeável, com pingadeira na base das esquadrias, sendo estes em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi, revestimento cerâmico, granito polido, ardósia ou outro material de acabamento com desempenho semelhante.

2.3.2.8.5.9 A pingadeira deverá ter transpasse de 0,02 m (dois centímetros) para cada lado do vão, ou solução equivalente que evite manchas de escorrimento de água abaixo do vão das janelas.

2.3.2.8.5.10 É vedado o uso de cobogós em substituição às janelas.

2.3.2.8.5.11 A pintura em janelas de aço deverá ser com esmalte sobre fundo preparador. Em janelas de madeira a pintura deverá ser com esmalte ou verniz.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

2.3.2.8.5.12 Os vãos, janelas e portas do IMÓVEL deverão estar em perfeitas condições de uso e atender aos requisitos mínimos de aeração, insolação e desempenho.

## 2.3.2.8.6 SISTEMAS PREDIAIS HIDRÁULICOS

2.3.2.8.6.1 No banheiro deverá ter:

- a) 1 (um) lavatório sem coluna (0,39m x 0,29m) com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta;
- b) sifão;
- c) 1 (um) vaso sanitário com caixa de descarga acoplada;
- d) 1 (uma) área de box com ponto para chuveiro (0,90 m x 0,95 m);
- e) 2 (dois) ralos no banheiro; e
- f) não será admitida caixa plástica externa.

2.3.2.8.6.2 Na área de serviço deverá ter:

- a) 1 (um) tanque (0,52 m x 0,53 m) de concreto pré-moldado, PVC, louça, inox, granilite ou mármore sintético com capacidade mínima de 20 (vinte) litros;
- b) torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta;
- c) estrutura hidráulica com capacidade de alimentar simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar; e
- d) registro com acabamento de alavanca ou cruzeta.

2.3.2.8.6.3 A cozinha deverá ter:

- a) uma cuba com bancada (1,20 m x 0,50 m) de granito, mármore, granilite ou mármore sintético, concreto aparente com proteção de epóxi, ou inox; e
- b) torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta.

2.3.2.8.6.4 Em edificações multifamiliares, deverá ter, preferencialmente, a instalação de



*shafts* com fácil acesso para manutenção das instalações em cada unidade habitacional.

2.3.2.8.6.5 Em edificações multifamiliares, deverá ser previsto, preferencialmente, medidores individualizados de consumo de água por IMÓVEL.

2.3.2.8.6.6 O IMÓVEL deverá ter registro hidráulico individualizado em localização de fácil acesso, com acabamento de alavanca ou cruzeta, por cômodo ou por conjunto de áreas molhadas do IMÓVEL.

#### 2.3.2.8.7 SISTEMAS PREDIAIS ELÉTRICOS E DE COMUNICAÇÃO

2.3.2.8.7.1 Os pontos de tomadas elétricas deverão atender à ABNT NBR NM 60669 e ABNT NBR 5410 com no mínimo:

- c) 1 (um) ponto de tomada nas instalações sanitárias e, caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento de chuveiros, deverá ser previsto outro ponto de tomada, exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V;
- d) 3 (três) pontos de tomada na cozinha, sendo pelo menos 1 (uma) tomada localizada acima da bancada da pia;
- e) 2 (dois) pontos de tomada nas áreas de serviço, sendo que 1 (uma) tomada deverá ser acessível para a máquina de lavar roupas;
- f) 4 (quatro) pontos de tomada na sala; e
- g) 2 (dois) pontos em cada dormitório.

2.3.2.8.7.2 Deverá ser previsto no mínimo 1 (um) ponto de telefone na sala; 1 (um) ponto de antena (sala); 1 (um) ponto de interfone ou porteiro eletrônico (completo e instalado); 1 (um) ponto de rede de internet e 1 (um) ponto de campainha completa e instalada.

2.3.2.8.7.3 As instalações elétricas do IMÓVEL deverão prever circuitos independentes para iluminação, tomadas de uso geral, tomadas de uso específico para cozinha e para o chuveiro, dimensionados para a potência usual do mercado local.

2.3.2.8.7.4 Caso o chuveiro elétrico 220V seja adotado como solução para água quente, ele deverá obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele.



2.3.2.8.7.5 Nas áreas comuns do EMPREENDIMENTOS, deverá ser instalada luminária completa e Selo Procel ou Etiqueta Nacional de Conservação de Energia (ENCE) nível A no Programa Brasileiro de Etiquetagem (PBE); bem como sistema automático de acionamento das lâmpadas – minuteria ou sensor de presença – em ambientes de permanência temporária.

2.3.2.8.7.6 Em edificações multifamiliares, deverá ser previsto, preferencialmente, medidores elétricos individualizados por IMÓVEL.

#### 2.3.2.8.8 INSTALAÇÃO DE GÁS

2.3.2.8.8.1 O IMÓVEL deverá ter instalações para ponto de gás para fogão, preferencialmente, gás encanado.

2.3.2.8.8.2 Caso o IMÓVEL não seja servido por abastecimento de gás encanado, o IMÓVEL deverá ter espaço físico ventilado para a alocação do reservatório de gás, conhecido popularmente como “botijão”.

2.3.2.8.8.3 As instalações deverão atender às normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.

2.3.2.8.8.4 Em edificações multifamiliares, deverá ser previsto, preferencialmente, medidores de gás individualizados por IMÓVEL.

#### 2.3.2.9 ÁREAS DE USO COMUM

2.3.2.9.1 Os EMPREENDIMENTOS deverão dispor de espaço de uso comum do condomínio, com condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, observando:

- a) Espaço descoberto para lazer, entregue equipado, com área equivalente a 2m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por IMÓVEL;
- b) Espaço coberto para uso comunitário, com área equivalente a 0,50m<sup>2</sup> (meio metro quadrado) por IMÓVEL, observada a área mínima de 12m<sup>2</sup> (doze metros quadrados);

2.3.2.9.2 Os equipamentos de lazer e de uso comunitário deverão ser projetados e executados com a premissa de promover a modicidade dos custos condominiais.

2.3.2.9.2.1 O PARTICIPANTE VENCEDOR deverá apresentar no âmbito da DOCUMENTAÇÃO COMPLETA a estimativa de custo do condomínio por IMÓVEL, firmada pelo



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

técnico responsável com RRT, e indicar 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.

2.3.2.9.3 As áreas de uso comum serão entregues equipadas e decoradas.

## 2.3.2.10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

2.3.2.10.1 Os IMÓVEIS deverão ter acesso funcionais às redes e instalações de água, esgoto, e energia elétrica, incluindo tomadas, interruptores, válvulas de descarga, torneiras e ralos.

2.3.2.10.2 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.

2.3.2.10.3 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.

2.3.2.10.4 Não será aceito IMÓVEL que apresente falhas que possam colocar em risco a saúde e a segurança dos futuros moradores.

2.3.2.10.5 A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO possui discricionariedade na aceitação do IMÓVEL em relação aos itens que são identificados como não mandatórios relacionados a esse ANEXO.

São Paulo, 27 de maio de 2022

**João Siqueira de Farias**

*Secretário Municipal de Habitação*

**Alexsandro Peixe Campos**

Presidente da COHAB-SP