

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO I – REQUISITOS MÍNIMOS DAS UNIDADES HABITACIONAIS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	3
1. DOCUMENTOS APLICADOS	3
CAPÍTULO 2 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS	4
2. CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS.....	4

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

1. DOCUMENTOS APLICADOS

1.1 O presente ANEXO tem como objetivo caracterizar as instalações mínimas dos IMÓVEIS buscados por este CHAMAMENTO PÚBLICO para que estes atendam as funções 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 deste CHAMAMENTO PÚBLICO deverão atender às legislações pertinentes e estarem regularizados perante a PMSP.

1.4 Os IMÓVEIS deverão atender, sempre que possível, às dimensões mínimas e organização funcional dos espaços definidas nas normas ABNT NBR 15575 - Edificações Habitacionais — Desempenho e NBR 9050 – Acessibilidade.

1.5 Além de atender às características aqui definidas, a aprovação dos IMÓVEIS pela COMISSÃO DE AVALIAÇÃO está condicionada à visita técnica *in loco* do IMÓVEL CREDENCIADO nos termos do EDITAL. Assim, conforme regramento da Fase III e Fase IV do CHAMAMENTO DE AQUISIÇÃO, caso na visita técnica sejam constatados fatores de insalubridade, violação das características mínimas aqui elencadas ou 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. CARACTERIZAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS

2.1 Os IMÓVEIS a serem apresentados para fins do presente CHAMAMENTO PÚBLICO deverão:

- i. ser unidades residenciais individualizadas unifamiliar (casa) ou multifamiliar (apartamento ou casa em vila); e
- ii. possuir entre 32m² (trinta e dois metros quadrados) a 70m² (setenta metros quadrados) de ÁREA ÚTIL.

2.1.1 Não serão aceitos IMÓVEIS com ÁREA ÚTIL inferior a 32m² (trinta e dois metros quadrados) e superior a 70m² (setenta metros quadrados).

2.1.2 É facultativa a existência de vaga de estacionamento relativa ao IMÓVEL, sendo restrita a, no máximo, 1 (uma) vaga por IMÓVEL. A vaga de estacionamento não será computada como ÁREA ÚTIL.

2.1.3 A varanda, quando houver, será considerado ÁREA ÚTIL do IMÓVEL, compondo, assim, tanto os limites de ÁREA ÚTIL máxima de 70m² (setenta metros quadrados), quanto a ÁREA ÚTIL mínima de 32m² (trinta e dois metros quadrados).

2.1.4 No caso de IMÓVEIS em que a varanda seja considerada para composição da ÁREA ÚTIL mínima de 32m², esta deverá representar, no máximo, 10% (dez por cento) de sua ÁREA ÚTIL e o IMÓVEL deverá respeitar as dimensões mínimas para a circulação e a instalação de móveis, conforme abaixo definidas.

2.2 Os IMÓVEIS deverão conter, no mínimo, 2 (dois) dormitórios, instalação sanitária, áreas destinadas a sala de estar, cozinha e área de serviço (esta última podendo ser individualizada, conjugada com a cozinha, ou de uso condominial).

2.3 Os espaços indicados no item acima, deverão atender às áreas mínimas para cada compartimento, conforme reproduzidas na Quadro 1.

Quadro 1 - Dimensionamento mínimos de áreas¹

USO DA EDIFICAÇÃO	COMPARTIMENTOS	ÁREA (m ²)	CONTER CÍRCULO (DIÂMETRO/M)
Habitação	Repouso	5,0	2,0
	Estar	5,0	2,0
	Estudo	5,0	2,0
Qualquer Uso	Cozinha	-	1,50
	Copa	-	1,50
	Sanitários	-	0,90

Fonte: Elaborado por SP Parcerias

2.4 Os IMÓVEIS deverão ter, preferencialmente, 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.

2.5 Os IMÓVEIS deverão ter dimensões mínimas para a circulação de pessoas e para a instalação de móveis, sendo estes: uma geladeira, um forno, um fogão, uma cama de casal e duas camas de solteiro, guarda-roupas, sofá de 3 lugares, mesa de jantar e uma máquina de lavar (esta última não será exigida caso o IMÓVEL seja atendido por área de serviço condominial com máquinas de lavar de uso gratuito).

2.6 Cada IMÓVEL deverá ter, no mínimo, 1 (um) sanitário, estando limitada a, no máximo, 2 (dois) sanitários por IMÓVEL.

2.7 As instalações sanitárias devem incluir 1 (um) vaso sanitário, preferencialmente com caixa acoplada, além de pia e chuveiro instalado em espaço com caimento de piso ou box.

2.8 A cozinha deverá ter 1 (uma) pia com bancada, e esta deverá ser, preferencialmente, de granilite, granito sintético, mármore sintético, concreto aparente com proteção de epóxi, ou inox.

¹ Decreto Nº 57.776 de 7 de julho de 2017 – Código de Obras

2.9 A área de serviço, localizada dentro do IMÓVEL, deverá ter no mínimo 1 (um) tanque, espaço para instalação de máquina de lavar, e estrutura hidráulica com capacidade de alimentar simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar.

2.9.1 No caso de área de serviço de uso condominial, esta deverá oferecer tanques e máquinas de lavar.

2.10 As seguintes áreas deverão ter revestimento resistente à umidade:

- i. Paredes, de piso a teto, nas áreas de instalação sanitárias relacionadas à chuveiro, delimitados pelo caimento de piso ou box; e
- ii. Paredes, acima da bancada da pia da cozinha e do tanque da área de serviço.

2.11 As outras áreas de parede relacionadas às instalações sanitárias deverão ter, no mínimo, pintura acrílica, caso não tenham revestimento cerâmico ou outro similar resistente à umidade.

2.12 Os IMÓVEIS deverão ter acesso às redes e instalações elétricas e hidrossanitários, incluindo tomadas, interruptores, espelhos de tomada, registros, válvulas de descarga, torneiras e ralos. Todos os acessos deverão estar funcionais e prontos para o uso habitacional.

2.13 Os IMÓVEIS deverão ter, preferencialmente, registro hidráulico individualizado por cômodo ou por conjunto de áreas molhadas do IMÓVEL em localização de fácil acesso.

2.14 Considerando instalações elétricas e de telefonia, os IMÓVEIS deverão ter:

- i. no mínimo 2 (dois) pontos de tomada nas instalações sanitárias e, caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento de chuveiros, um dos pontos deve ser exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V;
- ii. no mínimo 3 (três) pontos de tomada na cozinha, sendo pelo menos 1 (uma) tomada localizada acima da bancada da pia;
- iii. no mínimo 2 (dois) pontos de tomada nas áreas de serviço, sendo que 1 (uma) tomada deve ser acessível para a máquina de lavar roupas;
- iv. caso um chuveiro elétrico 220V seja adotado como solução para água quente, ele deve obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele;
- v. preferencialmente 1 (um) ponto de telefone (sala), 1 (um) ponto de antena (sala), 1 (um) ponto de interfone ou porteiro eletrônico e 1 ponto de rede de internet.

2.15 O IMÓVEL deverá ter instalações para ponto de gás para fogão, preferencialmente, gás encanado. 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”. Em ambos os casos, as instalações deverão atender às normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.

2.16 Os IMÓVEIS deverão ter equipamentos e dispositivos de medição individualizada de água, gás e energia elétrica.

2.17 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.

2.18 O sistema de vedação 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).

2.19 O revestimento interno das áreas secas dos IMÓVEIS deverá ter acabamento de massa corrida, ou qualquer outra combinação de acabamento semelhante que não apresente patologias prediais, como aberturas nos elementos (fissuras, trincas e rachaduras), infiltrações, carbonatação, eflorescência, desbotamento de pintura, ou descolamento de revestimento.

2.20 A cobertura ou telhado, caso o IMÓVEL seja diretamente relacionada com mesma, deverá ser, preferencialmente, de telhas cerâmicas, fibrocimento, metálicas, ou laje de concreto.

2.21 O teto do IMÓVEL diretamente relacionado à cobertura, tais como casas, deverá ter laje ou forro em toda unidade, sendo aceitável placas plásticas no banheiro.

2.21.1 Ficam excluídas dessa obrigatoriedade áreas de serviço e de varanda, desde que não seja constatado insalubridade na visita técnica.

2.22 As janelas e portas do IMÓVEL deverão estar em perfeitas condições de uso e atender aos requisitos mínimos de aeração e insolação.

2.23 Os IMÓVEIS deverão ter peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias, sendo estes, preferencialmente, em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi, revestimento cerâmico, granito polido ou ardósia.

2.24 As áreas externas deverão apresentar pintura em tinta látex sob massa única ou outros acabamentos com resistência semelhante que mantenham a integridade física do imóvel contra intempéries.

2.25 As áreas internas deverão apresentar pintura em tinta látex PVA sobre massa única ou gesso ou concreto regularizado, ou outras pinturas e acabamentos que possibilitem o uso do imóvel para morar sem a necessidade de reformas e outros tipos de procedimentos.

2.26 Os pisos externos poderão ser de concreto, blocos intertravados, piso cerâmico, entre outros desde que o piso seja compatível com as solicitações de tráfego do local.

2.27 Os pisos internos não poderão ter falhas que possam colocar em risco a segurança dos moradores e deverão ser, preferencialmente, de cerâmica ou outro acabamento que apresente desempenho semelhante.

2.28 Os IMÓVEIS deverão ser servidos por reservatório de água, com vistas a garantir o abastecimento de água.

2.29 Não serão aceitos imóveis que se configurem como:

- i. 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
- ii. 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.

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