



CONTRATO

Processo SEI nº 2025/0017246

Contrato nº 029/2025

**TERMO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO E A EMPRESA IMOBILI/
RONY LTDA. - EPP, PARA INSTALAÇÃO DA SEDE DA UNIDADE I
GUARATINGUETÁ.**

De um lado,

A **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO - DPESP**, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.036.157/0001-89, com sede na Rua Boa Vista nº 200, Centro, São Paulo, Capital, CEP 01014-000, neste ato representada pelo Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração, Luiz Antônio Silva Bressane, no uso das competências conferidas pelo artigo 60 da Lei Complementar nº 988 de 09/01/2006 e pelo artigo 33, do Ato Normativo DPG nº 80, de 21/01/2014, doravante designada **LOCATÁRIA**,

E, de outro, os proprietários Olinto Tonisi Filho e Luziangela Marotta Tonisi Pinto, casada com Luiz Cesar Cavalca Pinto sob o regime de comunhão universal de bens, nesse ato representados por **Imobiliária Rony Ltda. EPP**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.583.975/0001-40, sediada na Rua Feijó nº 208, conj 03, Centro, Guaratinguetá, SP - CEP: 12.500-320, representada por Carlos Henrique de Faria Pereira, inscrito no CPF/MF sob o número 081.071.318-78, doravante designada como **LOCADORAS**,

Que assinam o presente contrato de locação, declarada a inexigibilidade da licitação nos autos do Processo SEI nº 2025/0017246 da DPESP, com fundamento no artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 01/04/2021, sob as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA DO OBJETO

Por meio do presente instrumento, a **LOCADORA** aluga à **LOCATÁRIA** imóvel situado na Rua Dr. Moraes Filho, nº 117, Centro, Guaratinguetá/SP, CEP: 125.00-290, com terreno registrado junto ao Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Guaratinguetá, sob as matrículas nº 50.564, 10.089, 20.322, contribuinte do IPTU sob a Inscrição de nº 01.005.003.00, destinado à instalação da Unidade Guaratinguetá.

§ 1º. Tendo em vista as atuais condições do imóvel, a **LOCADORA** realizará adequações no imóvel, conforme Anexo I do Contrato, mantendo-o de acordo com toda legislação, especialmente no que toca à acessibilidade.

§ 2º. Referidos reparos e adequações foram projetados e serão desenvolvidos a critério único e exclusivo da **LOCADORA**, não se destinando a qualquer solicitação ou necessidade específica da **LOCATÁRIA**, razão pela qual a **LOCADORA** arcará integralmente com todos os custos e despesas.

CLÁUSULA SEGUNDA DO VALOR DO CONTRATO

O aluguel mensal é de R\$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais), quantia que engloba o valor do IPTU a ser pago pela **LOCADORA**, e será reajustado a cada 12 (doze) meses, a contar de sua vigência, com base na correspondente variação do Índice Geral de Preços ao Consumidor da Fundação do Instituto de Pesquisa Econômica – IPC – (FIPE) ou, se for extinto, de outro índice que venha a substituí-lo, a critério da **LOCATÁRIA**.

Parágrafo único - O valor total do presente contrato é de R\$ 4.320.000,00 (quatro milhões, trezentos e vinte mil reais), devendo correr à conta da Categoria Funcional Programática 03.092.4200.5798.0000, Elemento: 33.90.39-91, Fonte de Recursos: 1.760.20002.

CLÁUSULA TERCEIRA DO PAGAMENTO DO ALUGUEL

O aluguel é devido por mês vencido e será pago até o 10º (décimo) dia subsequente ao vencimento à **LOCADORA**, por meio de depósito em conta corrente bancária do Banco do Brasil S/A, previamente informada pela **LOCADORA**, mediante a apresentação do atestado de ocupação do imóvel.

§ 1º - O pagamento do aluguel somente será devido após a emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel, de acordo com o disposto na Cláusula Oitava.

§ 2º - É de responsabilidade da **LOCADORA** informar à **LOCATÁRIA** o número da agência e conta corrente junto ao Banco do Brasil S/A para efetivação dos pagamentos dos aluguéis, devendo mantê-los atualizados.

§ 3º - O pagamento efetuado em desconformidade com o prazo estabelecido no *caput* ficará sujeito à incidência de atualização monetária, nos termos do art. 74 da Lei Estadual nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, e art. 92, inciso V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, ressalvada a hipótese prevista no § 6º desta cláusula.

§ 4º - O atraso no pagamento acarretará ainda a incidência de juros moratórios sobre a parcela devida, fixados em 0,5% (meio por cento) ao mês, e calculados *pro-rata tempore* em relação à mora ocorrida.

§ 5º - Os pagamentos ficarão condicionados à não inclusão da **LOCADORA** no CADIN ESTADUAL, do Governo do Estado de São Paulo, nos termos do art. 7º, § 1º, do Decreto Estadual nº 53.455/08, que regulamenta a Lei Estadual nº 12.799/08.

§ 6º - Nos dois primeiros meses do exercício orçamentário, em virtude da possibilidade de atraso na distribuição do orçamento, no registro de empenhos ou de outras providências de ordem administrativa, não ocorrerá mora da **LOCATÁRIA**, sendo-lhe facultado pagar os aluguéis vencidos no 3º (terceiro) mês do exercício.

CLÁUSULA QUARTA DA VIGÊNCIA

O prazo da presente locação será de 120 (cento e vinte) meses, contados da data da

emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel, conforme disposto na Cláusula Oitava.

CLÁUSULA QUINTA DA PRORROGAÇÃO CONTRATUAL

Findo o prazo constante da Cláusula Quarta, o contrato poderá ser prorrogado sucessivamente.

§ 1º - Em até 90 (noventa) dias antes do término do contrato ou de cada uma de suas prorrogações, a **LOCADORA** poderá se opor à renovação mediante comunicação protocolada na Coordenadoria Geral de Administração da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, sediada na Rua Líbero Badaró, 616, Centro, São Paulo/SP.

§ 2º - A prorrogação contratual será formalizada mediante assinatura de termo de aditamento e demandará a renovação de toda documentação necessária requerida pela **LOCATÁRIA** para a locação imobiliária.

CLÁUSULA SEXTA DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

É de responsabilidade da **LOCADORA**:

I - Recolher os impostos, taxas, contribuições de melhoria e contribuições sociais que incidirem sobre o imóvel, ainda que resultantes de lei nova promulgada na vigência do contrato ou de suas prorrogações;

II – Disponibilizar o prédio com o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) dentro da validade, devendo mantê-lo atualizado e renová-lo periodicamente, sendo de responsabilidade da DPESP, a partir da data de sua ocupação do prédio, somente a manutenção dos equipamentos instalados;

III – Realizar todas as obras no imóvel no prazo de até 90 (noventa) dias da assinatura do contrato, conforme Anexo I do contrato;

IV – Contratar empresa para manutenção integral do elevador de passageiros, incluídas peças e manter serviço durante toda a vigência do Contrato;

V – Realizar intervenções e obras referentes a questões estruturais do imóvel, de sua responsabilidade, mediante notificação extrajudicial por escrito ou por mensagem eletrônica da **LOCATÁRIA**.

VI – Após o recebimento do imóvel, a **LOCADORA** deverá apresentar, em até 5 (cinco) dias, as últimas contas de água e energia, bem como adotar todas as providências necessárias para que seja feita a mudança de titularidade das contas. Da mesma forma, deverá adotar as medidas que lhe couber para alteração da titularidade das contas quando do encerramento do contrato.

§ 1º - Na hipótese da alínea V, quando se tratar de questões urgentes, a **LOCADORA** deverá atender em até 24 (vinte e quatro) horas. As demais notificações poderão ser atendidas em até 72 (setenta e duas) horas. Caso contrário, a **LOCATÁRIA** mandará executar os serviços e descontará do aluguel até solução do débito.

§ 2º - Na hipótese da realização dos reparos pela **LOCATÁRIA**, conforme previsão do parágrafo § 1º, o desconto do aluguel mensal será feito até o limite mensal da terça parte, até a solução do débito, não só da despesa efetuada como também da multa de 20% (vinte por cento) calculada sobre o valor dispendido no reparo.

DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

A **LOCATÁRIA** deverá:

I - manter o imóvel em boas condições de limpeza e conservação para restituí-lo quando findo ou rescindido o contrato no estado em que o recebeu, salvo as modificações e as obras regularmente autorizadas e as deteriorações decorrentes do uso normal do imóvel;

II – arcar com as despesas ordinárias de limpeza, fornecimento de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, internet e demais manutenções, excetuadas as decorrentes de vícios e defeitos estruturais, assim como encargos vinculados a estes itens.

Parágrafo único – A **LOCATÁRIA** poderá fazer no imóvel, por sua conta, mediante autorização escrita da **LOCADORA**, modificações e obras de adaptação que julgar necessárias aos serviços do respectivo órgão.

**CLÁUSULA OITAVA
DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL**

Em até 15 (quinze) dias, contados da data referida no inciso III da Cláusula Sexta, a **LOCATÁRIA** deverá emitir Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel.

§ 1º - O Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel somente será expedido nos seguintes termos:

I – verificação da conformidade técnica das obras às necessidades da Defensoria Pública do Estado de São Paulo, de acordo com Anexo I do Contrato, mediante vistoria e relatório expedido por parte da **LOCATÁRIA**;

II - apresentação pela **LOCADORA** de todos os documentos comprobatórios de sua regularidade jurídica, fiscal e da regularidade do imóvel perante os órgãos competentes, devidamente atualizados, incluído AVCB, mediante recibo a ser firmado por servidor/a indicado/a pela **LOCATÁRIA**.

§ 2º - Na hipótese de impossibilidade de emissão do Atestado de Entrega e Recebimento do Imóvel em virtude do descumprimento do disposto nos incisos I e II do § 1º, a **LOCATÁRIA** poderá conceder prazo adicional para o término das obras de adaptação não superior a 30 (trinta) dias.

**CLÁUSULA NONA
DA RESCISÃO PELA LOCATÁRIA**

Este contrato será rescindido, se a **LOCATÁRIA** assim se manifestar, mediante aviso prévio de 90 (noventa) dias e por manifestação escrita endereçada à **LOCADORA**, na hipótese de prevalência do interesse público.

§ 1º - A rescisão acima não exime a **LOCATÁRIA** da obrigação de quitar eventuais aluguéis e despesas em atraso.

§ 2º - Rescindir-se-á, por igual, a locação, sem que por isso seja devida qualquer

multa ou indenização, se ocorrer a desapropriação do imóvel, ressalvadas às partes a defesa de seus interesses apenas junto ao ente expropriante, ou nos casos de eventos derivados de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados.

CLÁUSULA DÉCIMA DA SEGURANÇA DA LOCAÇÃO

A **LOCADORA**, durante a vigência do contrato, não poderá reaver o imóvel, nos termos do art. 4º da Lei nº 8.245/91. Igualmente, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à **LOCATÁRIA**, durante o prazo do contrato e de suas prorrogações, o uso pacífico do imóvel e, no caso de venda, a fazer constar da escritura, expressamente, a obrigação de ser integralmente respeitadas, pelo comprador, as condições deste contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA DA CLÁUSULA PENAL

A parte que infringir, total ou parcialmente, cláusula deste contrato ficará obrigada ao pagamento de multa de até 5% (cinco por cento) do valor do contrato à época da infração e, ainda, em caso de procedimento judicial, ao pagamento de honorários advocatícios de 20% (vinte por cento) sobre o valor da causa.

Parágrafo único – Não caracteriza infração contratual o pagamento dos aluguéis com inobservância do prazo estabelecido na Cláusula Terceira deste instrumento, hipótese tratada exclusivamente naquela disposição.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA DO FORO DO CONTRATO

Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo para toda e qualquer ação oriunda do presente contrato ou de suas prorrogações.

E assim, por estarem as partes justas e contratadas, foi lavrado o presente instrumento que, lido e achado conforme pela **CONTRATADA** e pela **CONTRATANTE**, vai por elas assinado para que produza todos os efeitos de Direito, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Luiz Antônio Silva Bressane
Coordenador Geral de Administração
Locatária

IMOBILIÁRIA RONY LTDA. -EPP

Carlos Henrique de Faria Pereira
Procurador
Locadora



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe, Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 30/06/2025, às 18:33, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE DE FARIA PEREIRA, Usuário Externo**, em 01/07/2025, às 14:40, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata, Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 01/07/2025, às 14:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Pami Marino Machado Tomazeli, Agente de Defensoria**, em 01/07/2025, às 15:00, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane, Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 01/07/2025, às 16:14, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1393583** e o código CRC **0FA2AA47**.

Rua Líbero Badaró, 616 5.º andar - Bairro Centro - CEP 01008-000 - São Paulo - SP - www.defensoria.sp.def.br

2025/0017246

DAOS DLI - 1393583v9



ANEXO

ANEXO I

LISTA DE CONCLUSÃO DE OBRA

UNIDADE: Guaratinguetá

ENDEREÇO: Rua Dr. Morais Filho, 117 – Centro – Guaratinguetá/SP

1. DA ESTRUTURA

1. 2º PAVIMENTO INFERIOR

1. Instalar porta de ferro/alumínio, na entrada de acesso a escadaria/elevador do prédio, com sistema de abertura e fechamento através de senha;

1.1.2. Providenciar a demarcação, com faixa zebreada, do caminho de pedestre para a entrada no edifício;

1.1.3. Executar pintura em todo o teto, bem como executar pequenos reparos de superfície onde apresentar-se com desprendimentos e/ou avarias;

1.1.4. Prever pintura final do teto existente na cor branco neve;

1.1.5. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;

1.1.6. Todos os sistemas de águas pluviais e de esgotamento sanitário deverão ser devidamente revisados; suas caixas limpas, impermeabilizadas e adequadas às normas vigentes, apresentando-se ao final, testadas e aprovadas pelo responsável da obra;

2. Sanitários Masculino e Feminino:

2.1.1. A bacia sanitária deverá estar guarnecida com assento;

2.1.2. A área de lavatórios (pia), para cada sexo, será conforme layout, com cuba de embutir ou de coluna e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico com controle de vazão de água;

2.1.3. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m, afixado de modo centralizado.

2.1.4. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 01 (um) cabide pequeno em metal (gancho) na parede em frente a bacia sanitária;

2.1.5. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

3. Estacionamento Descoberto:

1. Executar o revestimento em massa (chapisco/emboço/reboco) de todas as superfícies e a pintura em tinta acrílica na cor cinza platina, conforme programação e indicação da DPESP;

2. Instalar sistema de fechamento metálico retrátil (tipo porta de enrolar manual), em ferro galvanizado ou alumínio, abrangendo toda a extensão da área externa especificada em projeto. O sistema deverá permitir o recolhimento manual durante o período diurno e sua extensão total durante o período noturno e nos dias/horários sem expediente da unidade da Defensoria Pública, conforme indicado no layout;

3. Instalar sinalização luminosa de alerta de entrada e saída de veículo, próximo ao portão de entrada de veículos;

4. Providenciar pintura para demarcação de vagas, incluindo de idoso e PCD, conforme indicado em layout;

5. Providenciar a instalação de "bate-rodas" em estrutura metálica, concreto ou outro material cabível, em todas as vagas;
6. Providenciar a devida iluminação do local com a instalação de refletores;

4. 1º PAVIMENTO INFERIOR

1. Providenciar os devidos reparos e as impermeabilizações necessárias nas paredes, no local previsto para o DML, onde foram observadas manchas de infiltração;
2. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
3. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
4. Executar o preparo das superfícies e pintura das paredes na cor branco gelo;

5. CTI / Rack

1. Providenciar dois furos de 4" em concreto, nas lajes do piso junto à parede do 1º pavimento, Térreo e 1º pavimento inferior, no alinhamento do rack, a fim de possibilitar a passagem da infraestrutura da rede lógica para todos os ambientes;
2. Providenciar a instalação de curva cachimbo (diâmetro 1"), ou outra similar que garanta a passagem de cabos, acima da esquadria do 1º Pavimento Inferior (fachada posterior) para possibilitar a passagem do cabo de fibra ótica do link de dados da Vivo;

6. Sanitário Masculino e Feminino (servidores/as e defensores/as)

1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
2. O mictório do sanitário masculino deverá ter válvula de descarga com acionamento hidromecânico;
3. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m e afixado de modo centralizado.
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;
5. A área de lavatórios 01 (uma) pia, para cada sexo, será conforme layout, com cuba de embutir ou de coluna, e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas, etc;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

7. Sanitário Terceirizados

1. A bacia sanitária deverá estar guarnecida com assento;

2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60x0,80m, afixado de modo centralizado;
3. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 01 (um) cabide pequeno em metal (gancho) na parede em frente a bacia sanitária.
4. Deverá ser instalado um chuveiro elétrico;
5. Deverá ser instalado 01 (um) box de alumínio com fechamento em vidro de 8mm, temperado e jateado para a área de banho;
6. Deverá ser instalado na área interna do box de banho 01 (um) suporte para itens de banho;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

8. Sanitário Acessível

1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não exceda 23N, conforme NBR 9050:2020;
3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
4. O lavatório suspenso deverá ser guarnecido com barras de apoio (modelo vertical).
5. A torneira deverá ser de alavanca para facilidade no manuseio;
6. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m, afixado próximo à pia;
7. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m, com abertura para o lado externo e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa.
8. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
9. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho), em altura adequada ao alcance manual de uma pessoa em cadeira de rodas, na face interna da porta para bolsas, sacolas etc;
10. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
11. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral para limpeza;
12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo fechadura de acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

9. Copa / Refeitório

1. A copa deverá ter seu fechamento executado em alvenaria ou placas de gesso acartonado (*drywall*) resistente à umidade do piso ao teto;
2. Instalar porta lisa com ferragens, completa, para acesso à copa/refeitório
3. Deverão ser instalados 01 (uma) bancada com cuba, 01 (um) gabinete abaixo da bancada, demais acessórios pertinentes e as devidas instalações hidrossanitárias;
4. Prever ponto de tomada de água potável e de elétrica, em altura necessária para a posterior instalação de purificador de água, conforme layout;
5. Prever pontos de tomada elétrica, conforme layout, para funcionamento de equipamentos;

10. Área de serviço

1. Providenciar a instalação de 01 (um) tanque e torneira, com as respectivas instalações hidrossanitárias;
2. Prever revestimento cerâmico para trecho de parede na área de lavagem do tanque;

TÉRREO

11. Área Externa:

1. Instalação de sinalização luminosa de alerta de entrada e saída de veículo, próximo às vagas de veículos;
2. Os pisos e pavimentos externos deverão estar em perfeitas condições, limpos, pintados, sem gramíneas nos rejuntas e apropriados para a sua utilização;
3. Os percursos externos, como calçadas, escadas, rampas e patamares deverão contemplar a acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme disposições na Norma NBR9050:2020 e demais legislações pertinentes e em vigor;
4. As adequações incluem a instalação de pisos táteis (externo) em material adequado e devidamente afixados à superfície;
5. Realizar a pintura das vagas no piso externo com tinta especial própria para demarcação e sinalização de estacionamento, incluindo as vagas reservadas para PCD e idoso, com as devidas marcações em piso com Símbolo Internacional de Acesso – SIA, conforme disposto em norma NBR 9050/2020; e com respectiva faixa adicional de circulação de pedestre;

12. Área Interna (Atendimento ao Público):

1. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
2. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
3. Providenciar a demolição de paredes em alvenaria, em frente ao bloco sanitário, conforme indicação em planta de layout disponibilizada;
4. Providenciar o devido reparo e tratamento das fissuras das juntas de dilatação do edifício;
5. Executar o fechamento em drywall, paralelo a porta de enrolar no acesso ao térreo, considerando as aberturas para a porta e janelas conforme planta de layout. Executar o revestimento do fechamento da parede em massa (chapisco/emboço/reboco) e pintura interna

na cor branco gelo;

6. Na entrada, providenciar instalação de porta de vidro de correr, automática e com sensor de aproximação. As janelas deverão ser em perfis de alumínio e pintura eletrostática na cor preta, considerar fornecimento de vidros, puxadores e fechos. A instalação deve seguir a posição determinada em layout disponibilizado;
7. Deverá ser providenciada a pintura em tinta esmalte na cor branca e a automatização das portas de enrolar no acesso principal pelo pavimento térreo, com acionamento de abertura e fechamento através de botoeira ou controle (com disponibilização de no mínimo 02 controles);
8. Providenciar o fechamento em painel de gesso acartonado, piso teto, das paredes lateral e fundos das salas de AT4 e Coordenação de Atendimento, bem como das paredes que separam a área de atendimento da área com acesso restrito aos servidores, com a instalação de porta e sistema de abertura através de senha, conforme layout;
9. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;
10. Construir sanitário acessível (público) próximo ao bloco de sanitários existente, em alvenaria ou em placas de gesso acartonado (*drywall*) resistentes à umidade, conforme layout;
11. Caso a parede do sanitário acessível seja executada em placas de gesso acartonado verde, deverá ser previsto reforço interno para que haja o devido apoio para a instalação de trocador de fraldas e as barras de apoio;
12. Na parede lateral, próximo ao bloco de sanitários existentes, deverá ser prevista instalação hidráulica e elétrica para posterior instalação de purificador de água suspenso, conforme layout;
13. As luminárias deverão ser instaladas de modo a garantir o mínimo de lux necessários para cada tipo de ambiente, considerando ainda que os ambientes receberão salas com fechamento piso/forro;
14. Providenciar o preparo das superfícies e pintura das paredes internas na cor branco gelo;
15. Prever pintura final do forro de gesso acartonado existente na cor branco neve;
16. Prever instalação de protetor de parede tipo "bate maca", em material PVC, de preferência, no térreo, em toda a extensão da área de espera;

13. Sanitário Público Masculino e Feminino

1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 1,20x0,80m e afixado de modo centralizado;
3. As cabines sanitárias deverão ter portas de alumínio com fechaduras trinco livre/ocupado;
4. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;

5. A área de lavatórios 02 (duas) pias, para cada sexo, será conforme layout e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas, etc.;
7. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

14. Sanitário Acessível (Público)

1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não ultrapasse 23N, conforme NBR 9050:2020;
3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
4. O lavatório suspenso deverá ter meia coluna e guarnecido com barras de apoio (modelo vertical);
5. A torneira deverá ser de alavanca, para facilidade no manuseio;
6. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral, para limpeza;
7. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m e afixado de modo centralizado à pia;
8. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa;
9. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
10. Caso a parede de fechamento do sanitário seja executada em painel de gesso acartonado, deverá ser previsto reforço interno para posterior fixação de trocador de fraldas;
11. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo Fechadura de Acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

15. 1º PAVIMENTO

1. Providenciar a instalação de faixas antiderrapantes e fotoluminescentes nas laterais dos pisos da escadaria;
2. Instalar corrimãos duplos, em toda a extensão da escadaria, conforme as disposições da norma NBR 9050/2020;
3. Providenciar a instalação de piso, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade utilizados nos demais pavimentos, ou piso porcelanato, de tonalidade neutra, sem mescla de cores e que seja antiderrapante, assentado com argamassa industrializada e

rejuntamento;

4. Providenciar fechamento em painel de gesso acartonado em todas as tubulações e prumadas de água e esgoto que estão aparentes;
5. Providenciar instalação hidráulica e elétrica para posterior instalação de purificador de água suspenso, conforme layout;
6. As luminárias deverão ser instaladas de modo a garantir o mínimo de lux necessários para cada tipo de ambiente, considerando ainda que os ambientes receberão salas com fechamento piso/forro;
7. Providenciar o preparo das superfícies e pintura das paredes internas na cor branco gelo;
8. Prever pintura final do forro de gesso acartonado existente na cor branco neve;

16. Sanitário masculino e feminino (servidores/as e defensores/as)

- 16.1. As bacias sanitárias deverão estar guarnecidas com assentos;
 - 16.2. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 1,40x0,80m e afixado de modo centralizado;
 - 16.3. As cabines sanitárias deverão ter portas de alumínio com fechaduras trinco livre/ocupado;
1. Avaliar as válvulas de descarga existentes quanto ao estado de conservação e funcionamento. Quando possível, as válvulas poderão ser mantidas, desde que passem por regulagem técnica para adequação da intensidade de acionamento, com vistas à economia de recursos hídricos. Nos casos em que a substituição for necessária, deverão ser instaladas válvulas com sistema de acionamento econômico, preferencialmente com mecanismo de duplo fluxo. Todos os componentes deverão ser de boa qualidade, fabricados por marcas consolidadas no mercado;
- 16.5. A área de lavatórios 03 (três) pias, para cada sexo, será conforme layout e com utilização de torneira de acionamento hidromecânico, com controle de vazão de água;
 - 16.6. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho) no interior das cabines para bolsas, sacolas etc.;
 - 16.7.
 - 16.8. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;

17. Sanitário Acessível (servidores/as e defensores/as)

- 17.1. A bacia sanitária deverá ser provida de assento próprio em material leve, durável e lavável, bem como a bacia sanitária e o assento deverão ser livres de abertura frontal, conforme NBR 9050:2020;
- 17.2. O sistema de acionamento das válvulas de descarga deve permitir que a força de acionamento não exceda 23N, conforme NBR 9050:2020;
- 17.3. O sanitário deverá estar guarnecido com todas as barras de apoio necessárias, sendo: 02 (duas) barras de apoio na horizontal e 01 (uma) barra na vertical, nas dimensões e disposição conforme requisitos impostos pela NBR 9050:2020;
- 17.4. O lavatório suspenso deverá ser guarnecido com barras de apoio (modelo vertical);
- 17.5. A torneira deverá ser de alavanca, para facilidade no manuseio;
- 17.6. Também deverá ser instalado espelho cristal sem moldura, na dimensão de 0,60 x 0,80m, afixado próximo à pia;
- 17.7. A porta deverá ter dimensão de 0,90 x 2,10m, com abertura para o lado externo e guarnecida com barra de apoio conforme disposição na NBR 9050:2020 e chapa na porção inferior (bate rodas), nas faces interna e externa.
- 17.8. Deverá ser instalado também sistema de alarme audiovisual, para utilização em casos de mal súbito ou quedas;
- 17.9. Também deverão ser instalados os seguintes acessórios: 01 (uma) prateleira pequena instalada entre o final da torneira e o espelho para apoio de objetos de higiene e necessários; 02 (dois) cabides pequenos em metal (gancho), em altura adequada ao alcance manual de uma pessoa em cadeira de rodas, na face interna da porta para bolsas, sacolas, etc;
- 17.10. Em caso de não haver janelas para ventilação, deverá ser prevista ventilação mecânica tipo ventokit nos sanitários, conforme layout disponibilizado;
- 17.11. Prever ainda, próximo ao lavatório, torneira de uso geral, para limpeza;
- 17.12. Em relação à fechadura para a porta do sanitário acessível, deverá ser do tipo Fechadura de Acessibilidade, com maçaneta e tranqueta, com chave de abertura externa, em duas cópias;

ÁREA EXTERNA

18. Fachada Frontal / Posterior

- 18.1. Revisar todo o sistema de caixilharia e esquadrias existentes de forma a evitar vazamentos e entrada de água de chuva, incluindo o perfeito funcionamento de todo o sistema de abertura e fechamento, vedos, borrachas e alavancas;
- 18.2. Providenciar a instalação de película de controle solar, caso necessário, para todas as áreas envidraçadas, de forma a melhorar a incidência e entrada de luz solar; bem como melhorar a privacidade. Sugere-se películas refletivas, a exemplo de prata 5/fumê;
- 18.3. Realizar a instalação de refletores com sensor noturno/diurno, conforme posicionamento a ser determinado pela DPESP, visto que há interferência em relação a instalação de identificação institucional externa;
- 18.4. Para a fachada frontal e posterior, providenciar o devido acabamento de superfície, com posterior pintura na cor Verde Erva Príncipe (Cod. D642 ou RGB 138,161,115) e na cor Cinza Platina, conforme indicação a ser encaminhada posteriormente pela DPESP;

19. Muros

- 19.1. Providenciar a pintura dos muros laterais e posterior, na cor Cinza Platina;
- 19.2. Onde não estiver presente, prever a instalação de rufo-capá;
- 19.3. Prever a instalação de sinalizador de entrada e saída de veículos das garagens;

20. Calçada / áreas contíguas

- 20.1. Executar a instalação de piso tátil direcional e de alerta, conforme normas pertinentes, partindo do passeio público até a entrada do edifício, em material adequado e resistente às intempéries;
- 20.2. Instalação de apoio para bicicletas, próximo da entrada da unidade, em posição a ser encaminhada posteriormente pela DPESP;
- 20.3. A parte de acesso ao edifício deverá ter nível de acessibilidade, conforme norma ABNT NBR 9050;

21. Vagas estacionamento

- 21.1. Adequar o posicionamento das vagas de estacionamento, na parte frontal do imóvel, para a formação de duas vagas de uso preferencial, devidamente demarcadas, incluindo vaga PCD e Idoso, conforme indicado em layout;
- 21.2. Providenciar a instalação de "bate-rodas" em estrutura metálica, concreto ou outro material durável e resistente a impactos, em todas as vagas;

22. Fachadas laterais

- 22.1. Providenciar a impermeabilização das paredes externas laterais do imóvel, utilizando-se de produtos específicos e com capacidade hidrofugante.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

23. Revestimento de piso

- 23.1. Em todas as áreas internas, após a devida execução de contrapiso, deverá ser instalado revestimento cerâmico ou piso do tipo vinílico de no mínimo 5 milímetros, de tonalidade neutra, de preferência sem mescla de cores e que sejam antiderrapantes, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento na cor branco (quando for o caso);
- 23.2. Em todas as áreas molhadas (sanitários), após a devida execução de contrapiso e impermeabilização, deverá ser instalado revestimento cerâmico, de tonalidade neutra, de preferência sem mescla de cores e que sejam antiderrapantes, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento na cor branco;

24. Revestimento de parede

- 24.1. Nas áreas em que houver demolição, ajustes de ambientes ou apresentarem falhas, o revestimento deverá ser recomposto, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade do restante dos ambientes;
- 24.2. No 1º pavimento deverá ser instalado revestimento, de preferência utilizando o mesmo material e tonalidade utilizados nos demais pavimentos, ou piso porcelanato, de tonalidade neutra, sem mescla de cores e que seja antiderrapante, assentado com argamassa industrializada e rejuntamento;

25. Forro

25.1. Instalação, em todos os pavimentos, de forro de gesso com película de PVC com verso aluminizado Trademixx 8x1250x625mm ou 8x625x625mm, formado por uma placa de gesso entre duas lâminas de cartão, revestida com uma película rígida de pvc e com fita protetora em suas bordas laterais, na altura aproximada de 2,80m a partir do piso acabado, em todos os pavimentos. Prever a execução de cortineiro embutido acima das esquadrias das fachadas frontal e posterior a fim de possibilitar a instalação de persianas;

26. Gerais

- 26.1. Instalação de luminárias com lâmpadas led, embutir ou de sobrepor, distribuídas uniformemente por todos os ambientes;
- 26.2. Instalação de sinalização tátil de alerta no início, no término e nos patamares das escadas; na porta do elevador; bem como no junto à porta de entrada principal;
- 26.3. Todas as caixas e reservatórios de água potável deverão estar devidamente limpos, intactos, higienizados, com as respectivas tampas; além de devidamente adequadas às normas vigentes, apresentando-se ao final, testadas e aprovadas pelo responsável da obra, devendo estar preenchido com água;
- 26.4. Executar a revisão geral de todo o sistema de calhas, rufos e tubos de descida de águas pluviais; bem como de todos os componentes do sistema de esgotamento sanitário, que deverão estar em plano funcionamento; no caso da captação de águas pluviais, deverá estar devidamente dimensionada para as condições climáticas atuais, e se necessário, deverá ser aumentada todo sistema (calhas/rufos, descidas, escoamento);
- 26.5. Executar a revisão geral de toda a cobertura, realizando teste de estanqueidade de forma que a cobertura se torne completamente estanque a qualquer entrada de água, seja entre junção de telhas e/ou telhas/laterais;
- 26.6. Retirar todo e qualquer material, devendo ao final da obra, apresentar o local limpo e totalmente desimpedido (madeiras, placas cimentícias, latas e entulhos);
- 26.7. Executar limpeza final em data previamente definida em conjunto com a DPESP, com empresa especializada e capaz de deixar todas as instalações em condições de uso;
- 26.8. Realizar a última demão de pintura apenas em data previamente combinada com a DPESP e antes da limpeza fina final de obra;
- 26.9. Entregar à DPESP um cronograma geral de obra, em até 15 (quinze) dias corridos, após a assinatura do contrato, contendo as principais atividades, para devido acompanhamento;

27. ELÉTRICA

- 27.1. O projeto elétrico das adequações deverá ser elaborado levando-se em consideração a documentação apresentada pela Defensoria Pública, conforme layout de arquitetura, climatização e redes. Se necessário, adequar a entrada de energia existente às novas cargas a serem acrescentadas na Unidade, conforme previsto na tabela abaixo:

DEMANDA PARA ENTRADA DE ENERGIA - UNIDADE GUAMATINGUÁ									
CARGAS NOMINAIS PREVISTAS									
CARGAS INSTALADAS	DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS	QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS	POTÊNCIA (W)	CARGA INSTALADA (W)	FATOR DE POTÊNCIA (fp)	CARGA INSTALADA (VA)	FATOR DE AGRUPAMENTO (fa)	FATOR DE TEMPERATURA (ft)	CARGA DEMANDADA (VA)
ILUMINAÇÃO TOMADAS	Planel led 25W	400	25	10.000	0,90	10.870	0,85	0,85	9.289
	T.U.C - 100w	120	100	12.000	0,90	13.043	0,85	0,85	11.087
	T.U. Esp. - 200w	3	200	600	0,90	652	0,85	0,85	554
TOTAL - 1				12.600	0,90	13.765	0,85	0,85	11.930
CARGAS - CTI	Desck Top	69	250	17.250	0,90	18.750	0,85	0,85	15.938
	Impressora	4	600	2.400	0,90	2.609	0,85	0,85	2.217
	Pick	1	1500	1.500	0,90	1.651	0,85	0,85	1.386
TOTAL - 2				21.150	0,90	22.960	0,85	0,85	19.541
AR CONDICIONADO	9000 Btus	9	850	7.650	0,90	8.315	0,85	0,85	7.068
	12000 Btus	3	3285	9.855	0,90	10.741	0,85	0,85	9.180
	24000 Btus	6	2718	16.308	0,90	17.726	0,85	0,85	15.172
	32000 Btus	1	3443	3.443	0,90	3.742	0,85	0,85	3.184
	36000 Btus	2	3034	6.068	0,90	6.552	0,85	0,85	5.552
	48000 Btus	2	5165	10.330	0,90	11.228	0,85	0,85	9.541
	72000 Btus	1	7532	7.532	0,90	8.187	0,85	0,85	6.960
	Ventilação 3100m³/h	1	1600	1.600	0,90	1.739	0,85	0,85	1.488
	Ventilação (Ventokitt)	22	20	440	0,90	478	0,85	0,85	408
	Elevador	1	4600	4.600	0,90	5.000	0,85	0,85	4.250
TOTAL - 3				50.000	0,90	54.411	0,85	0,85	46.507
EQUIPAMENTOS DIVERSOS	Geladeira	1	250	250	0,90	272	0,85	0,85	230
	Motor Hidrante	3	800	2.400	0,90	2.609	0,85	0,85	2.217
	Torneira Elétrica	1	5500	5.500	0,90	5.978	0,85	0,85	5.083
	TV	1	250	250	0,90	272	0,85	0,85	230
	Cafeteira	1	250	250	0,90	272	0,85	0,85	230
	Rebedouro	2	800	1.600	0,90	1.739	0,85	0,85	1.488
	Micro Ondas	3	800	2.400	0,90	2.609	0,85	0,85	2.217
TOTAL - 4				12.700	0,90	13.775	0,85	0,85	11.655
TOTAL DA CARGA INSTALADA				117.586	0,90	127.775	0,85	0,85	108.553

COESSIONÁRIA	FORNECIMENTO - 220/127V
CORRENTE NOMINAL - IN - (A)	306
CORRENTE DE PROJETO - IP - (A)	424
TIPO DE FORNECIMENTO	3Ø + N + T
CABO FASE	
CABO NEUTRO	
CABO TERRA	

- 27.2. Caso exista a necessidade de adequação da entrada de energia com aprovação de respectiva concessionária e a obra da nova entrada não fique pronta dentro do prazo previsto em contrato para adequações, o prédio será recebido com a entrada de energia atual e os equipamentos de ar-condicionado deverão estar devidamente instalados, os aparelhos serão acionados dentro da capacidade permitida;

- 27.2.1. Para recebimento, o Locador deverá apresentar toda a documentação comprobatória de que o projeto de mudança na entrada de energia elétrica está em andamento e de aquisição dos bens e serviços necessários para a instalação;

- 27.3. Instalar e montar todos os quadros elétricos da Unidade com equipamentos e dispositivos de proteção e acionamento, de acordo com as normas

técnicas vigentes;

- 27.4. O Quadro de Distribuição para a rede de TI, (infraestrutura de rede lógica), será independente e exclusivo, equipado com as devidas proteções necessárias e de acordo com as normas técnicas. No caso de instalação de DR, utilizar DR de 300mA. Para o dimensionamento do quadro, levar em consideração, a carga apresentada na tabela acima / layout apresentado;
- 27.5. Quadro de Distribuição de Força (ar-condicionado). Deverá ser independente e exclusivo; todos os circuitos deverão estar devidamente etiquetados e identificados: Dimensionar as proteções dos equipamentos de acordo com a carga especificada no projeto / layout, a proteção deverá estar de acordo com as normas técnicas vigentes. Recomenda-se ainda a instalação de DPS, DR de 300mA e Relé de Falta de Fase para proteção das condensadoras e evaporadoras, como reforço em sua proteção;
- 27.6. No Quadro Geral de Distribuição da Unidade, Instalar DR, DPS e proteções dos circuitos, de acordo com as normas técnicas vigente. Todos os quadros elétricos deverão estar devidamente aterrados, seus circuitos devidamente identificados e etiquetados, instalar em seu interior o diagrama trifilar atualizado das instalações existentes;
- 27.7. Dimensionar e instalar corretamente todos os circuitos de alimentação da edificação, contemplando os disjuntores e cabos, de acordo com as normas da ABNT;
- 27.8. Distribuir a carga nos quadros elétricos de forma equilibrada por fase, admitindo-se um desequilíbrio entre fase de 5%;
- 27.9. Os circuitos de iluminação e tomadas serão distintos e exclusivos e deverão estar devidamente etiquetados e identificados no referido quadro elétrico dedicado a esse fim. Cabos e proteção deverão estar de acordo com as normas da ABNT vigente.
- 27.10. Instalar tomadas para ligação de bebedouros, geladeira, micro-ondas, etc., de acordo com o layout. OBS: deixar 03 (três) tomadas de 20A na copa, distribuídas uma para cada fase, com circuitos devidamente dimensionados;
- 27.11. As tomadas de uso geral deverão ser instaladas especificamente para uso de equipamentos de limpeza e facilitadoras de manutenções futuras. Somente instalar tomadas de uso geral, conforme layout;
- 27.12. Instalar apenas lâmpadas LED "branca neutra" no imóvel, garantindo iluminância de 500 lux a 750 lux em todos os postos de trabalho;
- 27.13. Preferencialmente, os interruptores dos postos de trabalho/ ambientes, deverão ser instalados em paredes sólidas, em último caso será aceito sua instalação em divisórias. A iluminação dos ambientes deverá ser setorizada por fileiras, em corredores e salas, conforme layout apresentado pela DPESP;
- 27.14. Solicita-se que, de preferência, não sejam instalados interruptores em painéis divisórios, de forma que, quando houver necessidade de alteração, possa ser realizado sem que haja interferências;
- 27.15. Dimensionar a Iluminação externa da Unidade, (Laterais, Frente, Fundos e Estacionamento) com refletores de LED devidamente dimensionado para esse fim, que permita uma boa visibilidade noturna;
- 27.16. Instalar SPDA na edificação, com entrega do respectivo laudo, contemplando medição de resistência ôhmica;
- 27.17. Enviar todos os projetos de elétrica do edifício com todos os diagramas unifilares, para avaliação da área competente;

28. CLIMATIZAÇÃO E VENTILAÇÃO MECÂNICA (RENOVAÇÃO DO AR INTERNO E EXAUSTÃO)

- 28.1. Climatização geral de todos os espaços ocupados, incluindo a Sala do Rack/CTI e Copa, permitindo uma temperatura máxima de 23°C no pico do verão, conforme norma técnica NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3). Como sugestão, poderá ser seguida a proposta anexa, a ser verificada e eventualmente complementada, contendo equipamentos do tipo split hi-wall e piso-teto, todos sendo do tipo inverter;
- 28.2. Caso se opte por sistemas cond. de ar do tipo VRF, deverá ser elaborado projeto executivo detalhado de toda a instalação. Ademais, deverá ser fornecido/instalado robusto sistema de proteção elétrica/eletrônica (contra surtos de tensão etc.), com dispositivos como: Relé monitorador de fase (falta de fase), DRs, DPSs, e demais componentes necessários. Também, a instalação deverá ser assistida e assinada por engenheiro responsável, devendo ser emitido laudo técnico específico ao final. Ademais, se faz necessário que os equipamentos sejam de primeira linha/qualidade, de marca reconhecida no mercado, que possuam assistência de peças no Estado de São Paulo e que suas peças sejam de fácil e rápida obtenção no mercado;
- 28.3. Renovação do ar interno de todos os espaços ocupados (excluindo a Copa e Sanitários pois estes deverão possuir devidos sistemas de exaustão) através de caixa de ventilação e redes de dutos metálicos de distribuição de ar, dampers de regulagem de vazão e grelhas de insuflação, conforme NBR 16.401 (partes 1, 2 e 3); Como sugestão, poderá ser utilizado equipamento do tipo Caixa de Ventilação, com filtro de ar classe G4, com pressão estática capaz de vencer as perdas de pressão ao longo das redes de dutos, dampers de regulagem de vazão e grelhas de insuflação distribuídas ao longo das redes de duto. Grelhas de Porta deverão ser utilizadas nas portas da Copa e Sanitários;

28.4. Descrição dos equipamentos de ar-condicionado e ventilação mecânica:

28.4.1. Térreo

- 28.4.1.1. 02 splits tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.1.2. 02 splits tipo hi-wall inverter, de 12.000 BTU/h.
- 28.4.1.3. 02 splits tipo piso-teto inverter, de 36.000 BTU/h.
- 28.4.1.4. 02 splits tipo piso-teto inverter, de 48.000 BTU/h.
- 28.4.1.5. 05 ventokits para o Sanitário, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.1.6. 03 grelhas de porta para as portas dos Sanitários.

28.4.2. 1º Andar

- 28.4.2.1. 06 splits tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.2.2. 01 split tipo hi-wall inverter, de 12.000 BTU/h.
- 28.4.2.3. 01 split tipo piso-teto inverter, de 32.000 BTU/h.
- 28.4.2.4. 03 splits tipo hi-wall inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.2.5. 02 split tipo piso-teto inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.2.6. 01 split tipo piso-teto inverter, de 70.000 BTU/h.
- 28.4.2.7. 01 caixa de ventilação com 3.100 m³/h de vazão de ar mínima, para a renovação do ar interno dos 02 (dois) pavimentos (térreo e 1º andar).
(Potência estimada do motor elétrico: 1.600 W)
- 28.4.2.8. Redes de duto de ventilação, com dampers de regulação de vazão e diversas grelhas de insuflação.
- 28.4.2.9. 07 ventokits para os Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.2.10. 03 grelhas de porta para as portas dos Sanitários;

28.4.3. 1º Subsolo

- 28.4.3.1. 01 split tipo hi-wall inverter, de 9.000 BTU/h.
- 28.4.3.2. 01 split tipo hi-wall inverter, de 24.000 BTU/h.
- 28.4.3.3. 08 ventokits para a Copa e Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar, cada.
- 28.4.3.4. 05 grelhas de porta para as portas dos Sanitários e Copa.

28.4.4. 2º Subsolo

- 28.4.4.1. 02 ventokits para os Sanitários, com 80 m³/h de vazão de ar.
- 28.4.4.2. 02 grelhas de porta para as portas dos Sanitários.

28.5. Se possível, deverão ser fornecidos os projetos executivos completos da climatização e da ventilação mecânica conforme item/relação mencionado acima.

28.6. As condensadoras e as caixas de ventilação/exaustor deverão ser instalados em parte externa do prédio, em estruturas/plataformas metálicas instaladas nas fachadas devendo ter fácil e seguro acesso para futuras manutenções preventivas/corretivas, bem como deverão ser posicionadas em região que seus ruídos não causem desconforto acústico nas redondezas, e internamente;

28.7. As redes de dutos que passarem nos ambientes deverão ser revestidas por bonecas de *drywall* pintadas de branco ou outra cor a ser decidida;

28.8. As condensadoras deverão ser instaladas respeitando o distanciamento máximo entre elas e outros obstáculos, conforme orienta o respectivo Manual do Fabricante;

28.9. As instalações das tubulações de fluido refrigerante deverão respeitar rigorosamente o Manual do Fabricante, principalmente quanto aos comprimentos máximos, desníveis máximos e sifões a cada 2,5 metros (nas tubulações de fluido refrigerante), bitolas (diâmetro interno) etc;

28.10. As tubulações de fluido refrigerante existentes na edificação poderão ser reutilizadas, desde que: (i) as bitolas das tubulações existentes sejam compatíveis com os novos equipamentos a serem instalados, (ii) seja realizada uma adequada limpeza interna e secagem dessas tubulações, (iii) os isolamentos térmicos existentes devem estar em bom estado de conservação ou devem ser substituídos, tanto para linhas embutidas, quanto para linhas aparentes e (iv) seja realizado adequado teste de estanqueidade;

28.11. Todos os drenos de água condensada das evaporadoras deverão percorrer caminho livre, de forma a desaguar em rede de tubulação de água fria/pluvial (não esgoto) e de forma a impedir a entrada/retorno de mau cheiro e de insetos com a instalação de sifões. Todos os trechos das redes de dreno deverão estar isolados termicamente, com material próprio para este fim, a fim de evitar condensação externa, e posteriormente ser revestidas por canaletas em PVC (para os trechos aparentes), e deverão possuir bitola (diâmetro interno) conforme Manual do Fabricante;

28.12. As evaporadoras, condensadoras, caixa de ventilação e exaustores deverão estar todos devidamente etiquetadas/numeradas (em ordem crescente, a ser determinada pela Defensoria), bem como todos os disjuntores, e relacionados com os respectivos equipamentos;

28.13. Todas as evaporadoras deverão possuir respectivo controle-remoto, de operação amigável, e deverão possuir os respectivos cases/suportes de parede (originais ou em acrílico), os quais deverão ser instalados próximos às respectivas evaporadoras;

28.14. A velocidade máxima do ar interno circulante nas redes de dutos de insuflação/exaustão deverá ser **menor de 4 m/s**, a fim de evitar geração de ruído, e desconforto acústico;

28.15. As medidas dos trechos de dutos de ventilação (renovação de ar) devem ser dimensionadas, de tal forma que a velocidade máxima do ar interno circulante seja **menor de 4 m/s** e que atendam às vazões de ar pré-determinadas para cada ambiente, conforme indicado na proposta, anexa.

28.16. As redes de dutos deverão passar acima dos forros, e apenas as grelhas ficarão aparentes nos ambientes;

28.17. Instalar botoeiras liga/desliga das caixas de ventilação, na tampa dos respectivos quadros elétricos (lado externo da tampa), de fácil acesso, com a devida iluminação/sinalização ligado/desligado (vermelho/verde), bem como estar devidamente etiquetadas;

28.18. O acionamento dos ventokits/exaustores (Sanitários e Copa) deverão estar intertravados com os interruptores da iluminação. O ar de exaustão deverá ser direcionado para a área externa à edificação através de dutos;

28.19. As grelhas de insuflação e de exaustão deverão estar conectadas às respectivas redes de duto através de dutos flexíveis e colarinhos/caixas plenum;

28.20. Instalar Grelhas de Porta nas portas da Copa e Sanitários;

28.21. As redes de duto de insuflação/exaustão deverão ser entregues todas balanceadas (balanceamento de todas as vazões de ar), com instrumento próprio para esse fim (anemômetro tipo balometer) a fim de satisfazer as vazões de ar de projeto, as quais deverão ser registradas no laudo técnico;

28.22. Ao final da instalação deverá ser apresentado, se possível, o *As Built* de toda a instalação, bem como um laudo técnico assinado pelo responsável, apontando as medições dos parâmetros operacionais de todos os equipamentos de climatização, ventilação e redes de dutos de insuflação/exaustão (temperaturas de insuflamento/retorno/ambiente externo, pressões de alta e de baixa – fluido refrigerante, subresfriamento, corrente elétrica, distância das tubulações de cobre, vazões de ar em cada grelha e etc.), as quais deverão estar conforme informado no respectivo Manual do Fabricante e apontadas nos Desenhos Técnicos orientativos;

28.23. Deverá ser fornecido por 06 (seis) meses, a contar do recebimento definitivo da obra, o serviço de manutenção preventiva mensal e corretiva, com inclusão total de eventuais peças, para todos os equipamentos condicionadores de ar e ventilação mecânica;

29. ELEVADOR

1. Instalar elevador de passageiros, de forma a garantir a acessibilidade a todos os pavimentos do imóvel (inclusive aos pavimentos inferiores);

1. Caso a instalação do elevador não fique pronta dentro do prazo previsto em contrato para adequações, o prédio será recebido sem o elevador e com as atividades de instalação em andamento.

29.1.2. Para recebimento, o Locador deverá apresentar toda a documentação comprobatória de aquisição dos bens e serviços necessários para a instalação e deverá ter deixado toda a infraestrutura predial pronta.

1. Nos acessos ao elevador deverá ser instalado piso tátil de alerta, conforme disposto na norma NBR 9050/2020;

29.3. O elevador elétrico ou hidráulico, do tipo passageiros para até 08 pessoas (630 kg), com 04 (quatro) paradas (2º subsolo, 1º subsolo, térreo, e 1º andar), com modernos sistemas de acionamento e de segurança/emergência, e com todos os acessórios necessários ao bom funcionamento e segurança dos passageiros, incluindo interfone, alarme/sirene, mantas/acolchoados (sob medida da cabine e com pinos de suporte) de proteção das paredes internas, e também dispositivo eletrônico para restrição de andares (através de códigos/senhas inseridas diretamente na botoeira interna). Potência estimada do motor elétrico: 4.600 W).

29.4. Portas internas e externas, e cabine interna todas em aço inox;

29.5. Instalação de corrimão interno em todas as paredes, bem como instalação de espelho de segurança inestilizável, lapidado (não bisolado), prata e apoiado em perfil “J” com feltro e parafusado ao painel, no fundo da cabina;

29.6. Iluminação interna da cabine, com no mínimo 900 lm, e vida útil mínima de 25.000h;

29.7. Botoeiras em aço inoxidável, botões microcurso, com sinalização em braile e iluminação;

29.8. Instalação de botoeiras e displays externos, em cada um dos pavimentos, indicando sobe/desce e em qual andar a cabina se encontra.

29.9. Instalar Sistema Digital Voice que permita a reprodução de mensagens sonoras/informações aos usuários;

29.10. O poço do elevador deverá ser impermeabilizado a fim de evitar a entrada/infiltração de água, bem como deverá ter ralo/ponto para escoamento e drenagem de água e/ou fluidos em caso de alagamento;

29.11. Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção preventiva e corretiva do elevador, com inclusão total de peças e componentes;

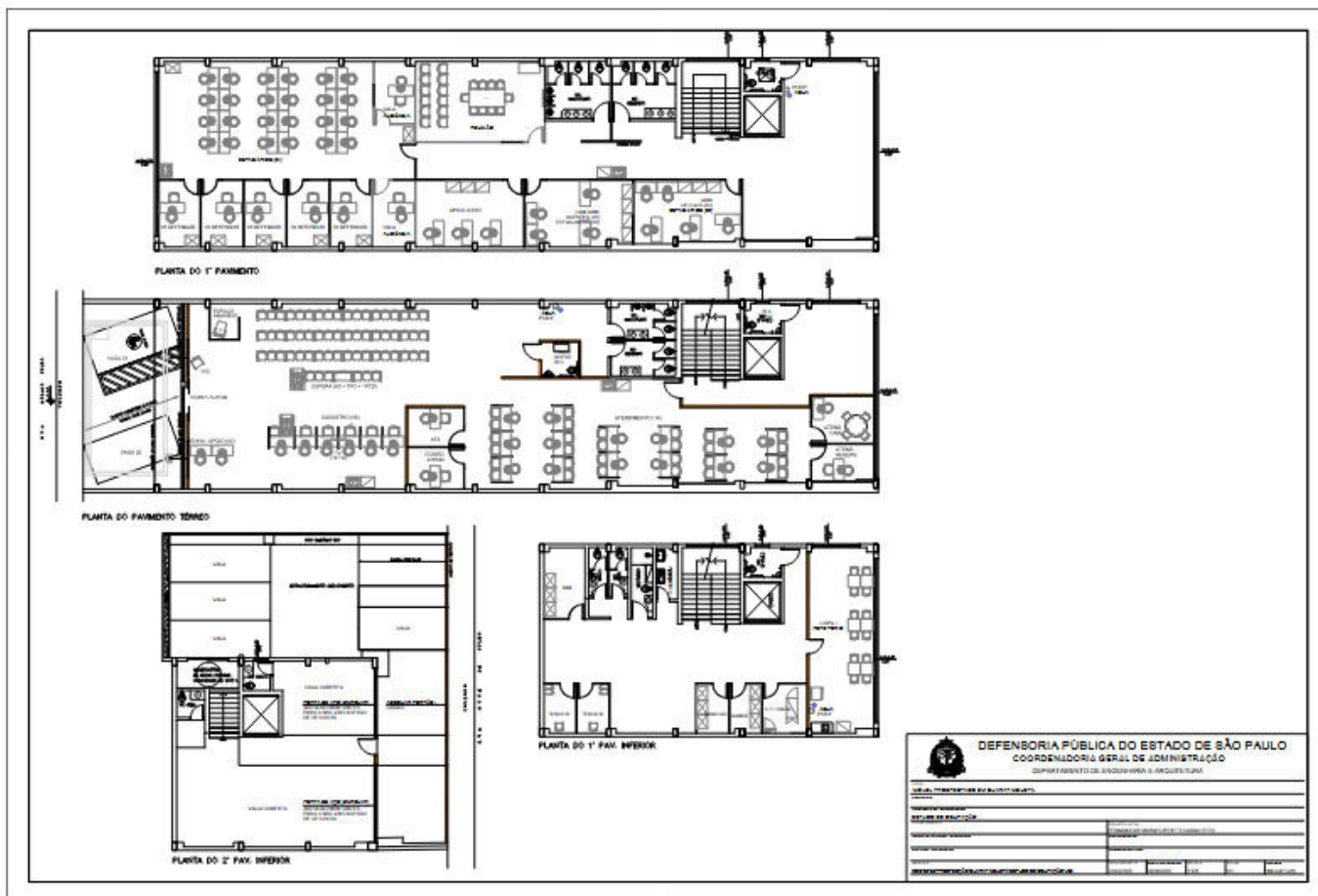
29.12. Fornecer o sistema de ventilação interna da cabina;

29.13. Contratação de empresa especializada em serviços de manutenção preventiva e corretiva do elevador, com inclusão total de peças e componentes durante toda a vigência do contrato;

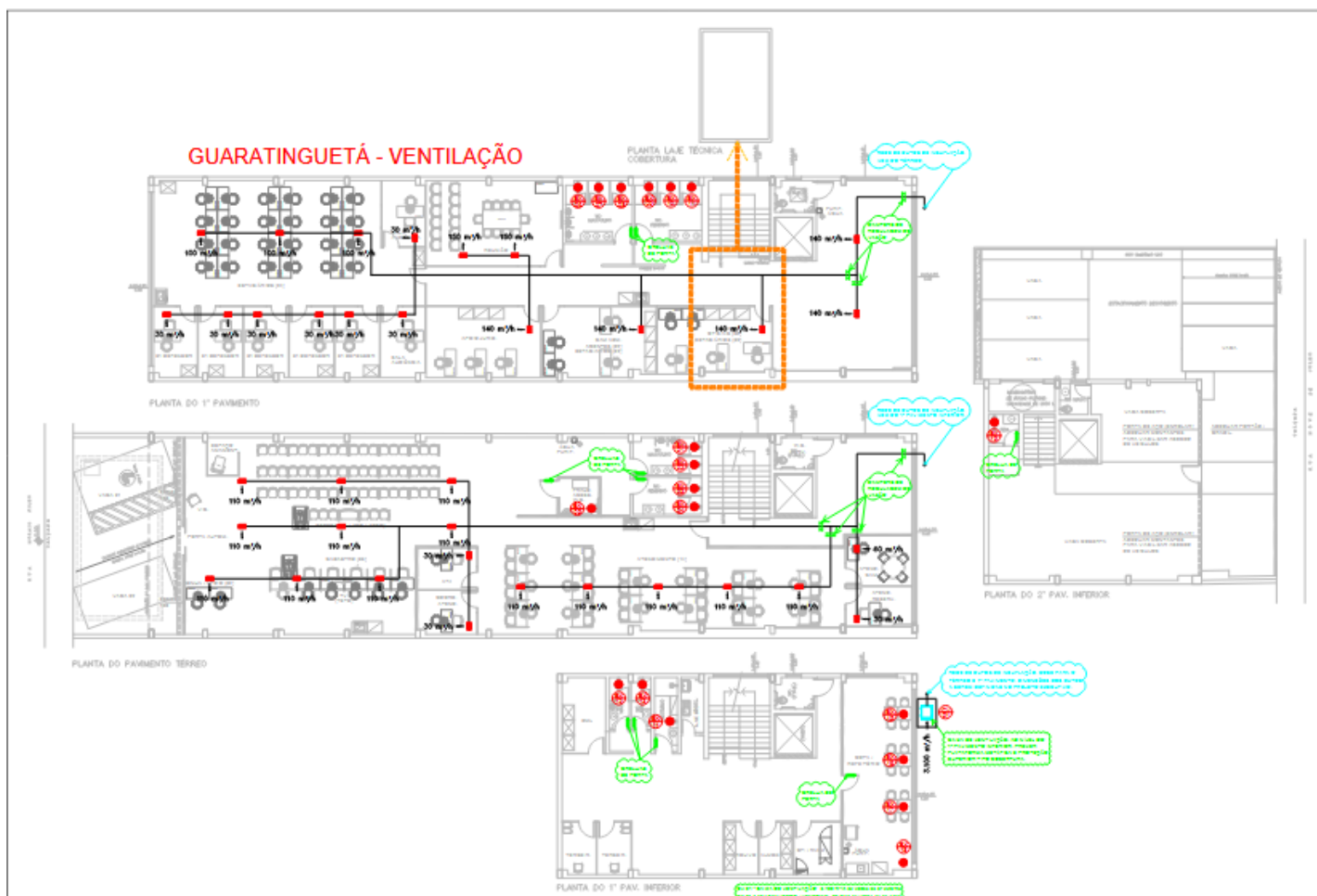
30. SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO

30.1. O AVCB da edificação deverá ser entregue, conforme legislação vigente, e devidamente válido.

ANEXO - PROPOSTA DE OCUPAÇÃO



ANEXO - PROPOSTA CLIMATIZAÇÃO



Documento assinado eletronicamente por **Camila De Sousa Medeiros Torres Watanabe**, **Defensora Pública Coordenadora da Assessoria Jurídica**, em 30/06/2025, às 18:33, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **CARLOS HENRIQUE DE FARIA PEREIRA**, **Usuário Externo**, em 01/07/2025, às 14:40, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Paula Fernandez Haddad Kavabata**, **Diretora Técnica do Departamento de Licitações**, em 01/07/2025, às 14:59, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Pami Marino Machado Tomazeli**, **Agente de Defensoria**, em 01/07/2025, às 15:00, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Antônio Silva Bressane**, **Coordenador da Coordenadoria Geral de Administração**, em 01/07/2025, às 16:14, conforme art. 4º, da Lei 14.063/2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.sp.def.br/sei/autenticidade_documento informando o código verificador **1393717** e o código CRC **CA207249**.