



PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

CONTRATO Nº [●]/2025

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025

ANEXO E – INDICADORES DE DESEMPENHO

APÊNDICE I – CADERNO DE PATOLOGIAS

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A CONSTRUÇÃO, REFORMA, ADEQUAÇÃO, MANUTENÇÃO,
CONSERVAÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	3
2.	DEFINIÇÕES DE TERMOS DE MANUTENÇÃO	4
3.	CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE CRITICIDADE:.....	5
4.	METODOLOGIA UTILIZADA PARA DEFINIÇÃO DOS PERCENTUAIS DE AMOSTRAGEM E TOLERÂNCIA	6
5.	DESCRIÇÃO DAS PATOLOGIAS E DE MENSURAÇÃO DAS NÃO CONFORMIDADES	7

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

1. INTRODUÇÃO

- 1.1** O presente apêndice descreve de que forma identificar e avaliar as não-conformidades (NC) que compõem o Indicador de Manutenção de Ativos e Áreas de Concessão (I_{MA}), conforme estabelecido no ANEXO E – CADERNO DE INDICADORES DE DESEMPENHO.
- 1.2** As seções a seguir apresentam as definições e critérios utilizados para identificação e mensuração das Não Conformidades.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

2. DEFINIÇÕES DE TERMOS DE MANUTENÇÃO

2.1 As definições dos termos utilizados no presente apêndice seguem as definições da norma ABNT NBR 5462 – Manutenibilidade e Confiabilidade, da ABRAMAN (Associação Brasileira de Manutenção) e da norma do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) Nacional referente ao grau de criticidade de falhas e anomalias.

2.2 Para avaliação das patologias, utilizam-se as seguintes definições:

2.2.1 Item: qualquer Parte, Componente, Dispositivo, Subsistema, Unidade Funcional, Equipamento ou Sistema que possa ser considerado individualmente.

2.2.2 Defeito (ou Falha Parcial): Qualquer desvio de uma característica de um item em relação aos seus requisitos.

2.2.2.1 Interpretação: qualquer alteração das condições do item que não impeça o desempenho da sua função, mesmo que parcialmente.

2.2.2.2 Exemplo: aquecimento que não interfere na capacidade do item, vibração que também não interfere na capacidade do item de desempenhar sua função.

2.2.3 Falha (ou Falha Completa): Término da capacidade de um item desempenhar a função requerida.

2.2.3.1 Interpretação: qualquer ocorrência que impede totalmente o item de desempenhar sua função a que foi destinado.

2.2.3.2 Exemplo: quebra do eixo da bomba, impedindo completamente a continuidade do bombeamento (da funcionalidade da bomba).

2.2.4 Causa de Falha: Circunstâncias relativas ao projeto, fabricação ou uso que conduzem à falha.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

3. CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO GRAU DE CRITICIDADE:

3.1 A classificação quanto à criticidade de uma anomalia ou falha deve ser realizada levando em consideração aspectos técnicos, como probabilidade de causar acidentes, custo de reparo, grau de deterioração, comprometimento do valor imobiliário e perda do desempenho desejado.

3.2 Segundo a Norma de Inspeção Predial Nacional, aprovada em outubro de 2012, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia-Nacional (IBAPE Nacional), as anomalias e falhas são classificadas nos seguintes graus de risco:

3.2.1 Crítico: risco de provocar danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente; perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações; aumento excessivo de custo de manutenção e recuperação; comprometimento sensível de vida útil.

3.2.2 Médio: risco de provocar a perda parcial de desempenho e funcionalidade da edificação sem prejuízo à operação direta de sistemas, e deterioração precoce.

3.2.3 Mínimo: risco de causar pequenos prejuízos à estética ou atividade programável e planejada, sem incidência ou sem a probabilidade de ocorrência dos riscos críticos e regulares, além de baixo ou nenhum comprometimento do valor imobiliário.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

4. METODOLOGIA UTILIZADA PARA DEFINIÇÃO DOS PERCENTUAIS DE AMOSTRAGEM E TOLERÂNCIA

4.1 A metodologia utilizada para a definição dos percentuais de amostragem e tolerância agrega um conjunto de aspectos que devem ser levados em consideração quando da sua definição. Os principais aspectos considerados foram:

4.1.1 Nível de exigência segue a prioridade abaixo apresentada:

4.1.1.1 Segurança dos usuários, funcionários e das instalações e equipamentos;

4.1.1.2 Funcionalidade das instalações e equipamentos; e

4.1.1.3 Conforto dos usuários.

4.1.2 Quantidade de equipamentos e partes da mesma categoria, instalados nas edificações a serem inspecionadas.

4.1.3 Dificuldade de acesso aos itens a serem inspecionados e recursos disponíveis para execução da inspeção.

4.1.4 Experiências anteriores em equipamentos e instalações similares.

4.1.5 Histórico de falhas dos tipos de equipamentos e instalações envolvidas e seu grau de risco.

4.1.6 Parâmetros de amostragem normalmente utilizados no mercado de inspeção não há uma regra geral para definição).

4.1.7 Profissionais de inspeção recomendam que o levantamento de dados não seja feito por amostragem ou vistorias parciais.

4.2 Portanto, a metodologia para definição dos percentuais de amostragem e tolerância considerou os aspectos acima citados, tendo sido feita uma análise específica para cada uma das patologias definidas no capítulo a seguir.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5. DESCRIÇÃO DAS PATOLOGIAS E DE MENSURAÇÃO DAS NÃO CONFORMIDADES

5.1 Instalações Elétricas:

5.1.1 Fiação exposta, sem proteção.

5.1.1.1 **Critério de avaliação:** Não poderá haver nenhuma fiação exposta pertencente às instalações elétricas das edificações. Toda a fiação deverá estar embutida em eletrodutos internos ou externos a estruturas e/ou vedações com a sua proteção isolante intacta.

5.1.1.2 **Amostragem:** Toda a instalação deverá ser vistoriada.

5.1.1.3 **Tolerância:** Toda a instalação deverá atender plenamente às condições exigidas.

5.1.2 Aterramento em falha funcional (parcial ou completa)

5.1.2.1 **Critério de avaliação:** o estado do sistema de aterramento não poderá deixar de atender, na sua totalidade, as recomendações das normas NR-10 e ABNT NBR-5419-3 [1 – 2], que serão verificadas através de inspeção que, no mínimo, sigam os seguintes procedimentos:

5.1.2.2 Avaliar a integridade e das condições físicas (verificar se existe conexões corroídas, cabos de aterramento soltos, danificados ou inexistentes etc.)

5.1.2.3 Medir a resistência ôhmica de aterramento e da sua continuidade

5.1.2.4 Medir a resistividade do solo em locais urbanizados (asfalto, concreto etc.), verificando se a resistência medida está compatível com o arranjo e as dimensões do sistema de aterramento.

5.1.2.5 Verificar a interligação dos subsistemas de aterramento das edificações, através de ligação equipotencial de baixa impedância.

5.1.2.6 **Amostragem:** Todos os sistemas e subsistemas de aterramento das edificações deverão ser inspecionados.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.1.2.7 **Tolerância:** Todos os sistemas instalados deverão atender plenamente às recomendações das normas citadas.

5.1.3 SPDA em falha funcional (parcial ou completa)

5.1.3.1 **Critério de avaliação:** o estado do SPDA (Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas) não poderá deixar de atender, na sua totalidade, às condições definidas na norma técnica ABNT NBR 5419, conforme abaixo:

5.1.3.2 O SPDA está conforme o projeto;

5.1.3.3 Todos os componentes do SPDA estão em bom estado, as conexões e fixações estão firmes e livres de corrosão;

5.1.3.4 o valor da resistência de aterramento seja compatível com o arranjo e com as dimensões do subsistema de aterramento, e com a resistividade do solo. Excetuam-se desta exigência os sistemas que usam as fundações como eletrodo de aterramento;

5.1.3.5 todas as construções acrescentadas à estrutura posteriormente à instalação original estão integradas no volume a proteger, mediante ligação ao SPDA ou ampliação deste; e

5.1.3.6 a resistência pode também ser calculada a partir da estratificação do solo e com uso de um programa adequado. Neste caso fica dispensada a medição da resistência de aterramento.

5.1.3.7 **Amostragem:** Todos os sistemas instalados deverão ser inspecionados.

5.1.3.8 **Tolerância:** Todos os sistemas instalados deverão atender plenamente às condições exigidas.

5.1.4 Infraestrutura elétrica em desacordo com demanda de carga.

5.1.4.1 **Critério de avaliação:** Será aferida a demanda de carga dos quadros principais e de distribuição das edificações para a verificação do equilíbrio esperado do projeto elétrico nas fases da instalação. Caso a distribuição esteja fora de padrões da norma e do projeto, com o sistema elétrico em carga, estará estabelecida uma não

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

conformidade. A previsão de carga e de todo o circuito de proteção deverá obedecer às prescrições da ABNT NBR 5410, item 4.2.1.2 A. Toda a documentação com relação às instalações elétricas deverá estar devidamente atualizada (*as built*).

5.1.4.2 Amostragem: Todos os quadros elétricos instalados deverão ser inspecionados.

5.1.4.3 Tolerância: Todos os quadros elétricos deverão estar em devido equilíbrio com a carga instalada e deverão atender plenamente às condições técnicas exigidas.

5.1.5 Tomadas e pontos de luz em falha

5.1.5.1 Critério de avaliação: Serão testados pontos de luz (lâmpada e comando) e tomadas das edificações, dando-se prioridade aos localizados nos corredores e pontos de “rotas de fuga”, às luzes de emergência, dos sistemas de vigilância e do *Data Center* (se existir), de acordo com o projeto elétrico. Já a iluminação dos edifícios e dos espaços externos (praças, esplanadas) do NOVO CENTRO ADMINISTRATIVO, limitado à ÁREA DE CONCESSÃO, deverá ser testada em sua totalidade. Será considerada não conformidade no caso em que a quantidade de componentes em estado de falha seja superior a 5% da quantidade testada. E, a partir do limite quantitativo (absoluto) da tolerância, cada componente em estado de falha será considerado como uma não conformidade. Para um melhor entendimento, como exemplo, se a quantidade identificada de pontos de luz em estado de falha for 15 e o limite de tolerância para esse componente for 12, serão contabilizadas 3 não conformidades. No caso em que um comando liga-desliga de iluminação comande mais de um ponto de luz e a falha seja identificada no subcomponente comando, esta falha será considerada como uma só.

5.1.5.2 Amostragem: Mínimo de 20% da quantidade total de pontos de luz e de 20% da quantidade total de tomadas instalados nas edificações, exceção feita à iluminação externa (das praças, esplanadas), onde todo o sistema de iluminação (e todos os pontos de luz) deverá ser inspecionado.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.1.5.3 **Tolerância:** Até 5% do total dos pontos de luz e até 5% das tomadas inspecionadas. Para o sistema de iluminação das áreas externas (praças, esplanadas), não haverá qualquer tolerância (0%).

5.2 Instalações de Combate a Incêndio

5.2.1 Falta de Extintores ou Extintores com prazo vencido

5.2.1.1 **Critério de avaliação:** A falta de extintor de incêndio em local pré-determinado pelo plano de prevenção e combate a incêndio, extintor fora prazo de validade e o não atendimento de qualquer outro parâmetro definido na NBR 1296 - Inspeção, manutenção e recarga em extintores de incêndio e no PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO DE EXTINTORES DE INCÊNDIO, portarias Inmetro 206/2011, 05/2011, 486/2010 e 500/2011 Códigos – 3295 / 3310 / 3311, além das normas referenciadas neste documento (NBR 15808 e 10721) serão consideradas não conformidades, não havendo qualquer nível de tolerância.

5.2.1.2 **Amostragem:** Todos os extintores que façam parte do plano de prevenção e combate a incêndio deverão ser inspecionados.

5.2.1.3 **Tolerância:** Qualquer irregularidade identificada será considerada não conformidade. Será contabilizada uma não conformidade para cada extintor em estado irregular identificado durante a inspeção.

5.2.2 Falha no acionamento do sistema de bombeamento de incêndio

5.2.2.1 **Critério de avaliação:** Serão testadas as mangueiras de incêndio em todas as edificações, através do acionamento para verificação do funcionamento do acionamento das bombas de incêndio presentes no sistema hidráulico de combate a incêndio. O não acionamento das mesmas devido a uma falha (parcial ou completa) será considerado como não conformidade. A quantidade de não conformidades será igual à quantidade de sistemas de acionamento de bombas de incêndio que apresentem falha durante a inspeção.

5.2.2.2 **Amostragem:** Todas as bombas de incêndio deverão ser acionadas como teste para verificação de seu funcionamento.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.2.2.3 **Tolerância:** Qualquer sistema de bomba de incêndio que apresente falha (parcial ou completa) será considerado como uma não conformidade.

5.2.3 Sistemas de Alarme com acionamento em falha (parcial ou completa)

5.2.3.1 **Critério de avaliação:** Os sistemas de alarmes sonoros e luzes de emergência serão acionados para simulação. Qualquer sistema de alarme ou luz de emergência que apresente falha (parcial ou completa) será considerada como uma não conformidade. A quantidade de não conformidades será igual à quantidade de sistemas de alarme e luzes de emergência que apresentem falhas durante a inspeção. Normas utilizadas como referência de sistemas de alarme de incêndio: NR 23 - Proteção contra Incêndios e ABNT NBR 17240.

5.2.3.2 **Amostragem:** Todos os sistemas de alarme e luzes de emergência deverão ser acionados como teste para verificação de seu funcionamento.

5.2.3.3 **Tolerância:** Qualquer sistema de alarme ou luz de emergência que apresente falha (parcial ou completa) será considerado como uma não conformidade.

5.2.4 Brigada de incêndio inadequadamente treinada

5.2.4.1 **Critério de avaliação:** Os profissionais que compõem a brigada de incêndio do empreendimento devem ser devidamente treinados, de acordo com a programação de capacitação definida no plano de prevenção e combate a incêndios. Durante a inspeção, a Concessionária deverá apresentar a programação de treinamento e demonstrar o cumprimento desta através de certificados, listas de presença e atestados de aprovação da equipe nos cursos respectivos, sendo que a quantidade de descumprimentos identificados durante a inspeção será igual à quantidade de não conformidades.

5.2.4.2 **Amostragem:** Deverá ser analisada a documentação de capacitação referente a todos os membros da brigada de incêndio.

5.2.4.3 **Tolerância:** 0%.

5.2.5 Sensores de Fumaça em falha (parcial ou completa)

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.2.5.1 **Critério de avaliação:** Serão testados os sensores de fumaça, dando-se prioridade aos instalados nos ambientes com maior densidade populacional, de acordo com o plano de prevenção e combate a incêndios. Será considerada não conformidade no caso em que a quantidade de sensores de fumaça em estado de falha seja superior a 5% da quantidade testada. E, a partir do limite quantitativo (absoluto) da tolerância, cada sensor de fumaça em estado de falha será considerado como uma não conformidade. Para um melhor entendimento, como exemplo, se a quantidade identificada de sensores de fumaça em estado de falha for 5 e o limite de tolerância para esse componente for 2, serão contabilizadas 3 não conformidades.

5.2.5.2 **Amostragem:** Mínimo de 20% da quantidade total de sensores de fumaça instalados nas edificações deverá ser inspecionado.

5.2.5.3 **Tolerância:** até 5% do total dos sensores de fumaça inspecionados.

5.2.6 *Sprinklers* e outros atuadores de combate a incêndio em falha (parcial ou completa)

5.2.6.1 **Critério:** Serão testados os *sprinklers* e outros atuadores de combate a incêndio, dando-se prioridade aos instalados nos ambientes com maior densidade populacional, de acordo com o plano de prevenção e combate a incêndios. Será considerada não conformidade no caso em que a quantidade de *sprinklers* e outros atuadores de combate a incêndio seja superior a 5% da quantidade testada. E, a partir do limite quantitativo (absoluto) da tolerância, cada *sprinkler* ou atuador de combate a incêndio em estado de falha será considerado como uma não conformidade. Para um melhor entendimento, como exemplo, se a quantidade identificada de *sprinklers* em estado de falha for 20 e o limite de tolerância para esse componente for 12, serão contabilizadas 8 não conformidades.

5.2.6.2 **Amostragem:** mínimo de 20% da quantidade total de *sprinklers* e outros atuadores de combate a incêndio instalados nas edificações deverão ser inspecionados.

5.2.6.3 **Tolerância:** até 5% do total dos *sprinklers* e de outros atuadores de combate a incêndio inspecionados.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.3 Instalações de Segurança e Vigilância

5.3.1 Sistemas de controle de acesso em falha (parcial ou completa)

5.3.1.1 **Critério de avaliação:** Os sistemas de controle de acesso não poderão apresentar as seguintes falhas funcionais (que serão consideradas não conformidades):

5.3.1.2 Impossibilidade de registro e/ou falha de identificação de pessoas previamente cadastradas e autorizadas ao acesso;

5.3.1.3 Não impeça o acesso de pessoas não autorizadas a determinadas áreas de acesso controlado; e

5.3.1.4 Falha apresentada na leitura de acesso (código de barras, QR Code, reconhecimento facial, leitura de placas de veículos etc.) em catracas, cancelas, portas, portões etc., podendo causar problemas de fruição às áreas destinadas ao público ou a veículos.

5.3.1.5 **Amostragem:** Todos os sistemas de controle de acesso deverão ser testados durante a inspeção.

5.3.1.6 **Tolerância:** Qualquer sistema de controle de acesso que apresente falha (parcial ou completa), esta será considerada como uma não conformidade.

5.3.2 Câmeras de vigilância em Falha (parcial ou completa)

5.3.2.1 **Critério de avaliação:** Serão testadas todas as câmeras de vigilância ativas do CFTV, de acordo com o plano de segurança patrimonial e controle de acesso. Será considerado não conformidade no caso em que a quantidade de câmeras que apresentem falhas (parciais ou completas) seja superior a 2% da quantidade instalada e ativa. E, a partir do limite quantitativo (absoluto) da tolerância, cada câmera de vigilância em estado de falha será considerada como uma não conformidade. Para um melhor entendimento, como exemplo, se a quantidade identificada de câmeras em estado de falha for 4 e o limite de tolerância para esse componente for 2, serão contabilizadas 2 não conformidades.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.3.2.2 **Amostragem:** Todas as câmeras de vigilância deverão ser testadas durante a inspeção.

5.3.2.3 **Tolerância:** até 5% do total das câmeras de vigilância inspecionadas.

5.4 Instalações Hidráulicas

5.4.1 Presença de vazamentos ou rompimentos

5.4.1.1 **Critério de avaliação:** Não deverá haver a presença de qualquer vazamento nos sistemas de água fria, esgoto e águas pluviais das edificações ou rompimento de mangueiras hidráulicas.

5.4.1.2 **Amostragem:** Todo sistema de água fria, esgoto e águas pluviais, bem como as mangueiras hidráulicas deverá ser inspecionado.

5.4.1.3 **Tolerância:** Qualquer rompimento ou vazamento detectado durante a inspeção será considerado como não conformidade, sendo quantificado o número de não conformidades de acordo com o número de rompimentos ou vazamentos identificados.

5.4.2 Presença de entupimentos

5.4.2.1 **Critério de avaliação:** Não deverá haver a presença de qualquer entupimento nos sistemas de água fria, esgoto e águas pluviais das edificações.

5.4.2.2 **Amostragem:** Todo sistema de água fria, esgoto e águas pluviais deverá ser inspecionado.

5.4.2.3 **Tolerância:** Qualquer entupimento detectado durante a inspeção será considerado como não conformidade, sendo quantificado o número de não conformidades de acordo com o número de entupimentos identificados.

5.4.3 Registros em falha (parcial ou completa)

5.4.3.1 **Critério de avaliação:** Não deverá haver qualquer falha nos registros das instalações hidráulicas das edificações, inclusive do sistema de barrilete (conjunto de tubulações nas instalações hidráulicas prediais que se originam nos reservatórios e se

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

derivam para as colunas de distribuição). Será considerado não conformidade no caso em que a quantidade de registros que apresentem falhas (parciais ou completas) seja superior a 2% da quantidade instalada. E, a partir do limite quantitativo (absoluto) da tolerância, cada registro em estado de falha será considerado como uma não conformidade. Para um melhor entendimento, como exemplo, se a quantidade identificada de registros em estado de falha for 6 e o limite de tolerância para esse componente for 5, será contabilizada 1 não conformidade.

5.4.3.2 **Amostragem:** Mínimo de 30% da quantidade total de registros das instalações hidráulicas das edificações deverá ser inspecionado.

5.4.3.3 **Tolerância:** até 2% do total dos registros inspecionados.

5.4.4 Falta de limpeza e higiene dos reservatórios d'água

5.4.4.1 **Critério de avaliação:** A Concessionária deverá apresentar à equipe de inspeção os atestados de limpeza e higiene dos reservatórios de água potável do empreendimento, e estes deverão estar atendendo plenamente às exigências da Portaria de Consolidação nº 5 DE 28/09/2017, ANEXO XX - DO CONTROLE E DA VIGILÂNCIA DA QUALIDADE DA ÁGUA PARA CONSUMO HUMANO E SEU PADRÃO DE POTABILIDADE (Origem: PRT MS/GM 2914/2011).

5.4.4.2 **Amostragem:** Não aplicável.

5.4.4.3 **Tolerância:** 0%

5.5 Climatização

5.5.1 Sistema de climatização em falha

5.5.1.1 **Critério de avaliação:** Os sistemas de climatização instalados nas edificações do Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo não poderão apresentar falhas (parciais ou completas) em seus equipamentos que interfiram no seu funcionamento. Caso haja a identificação de falha durante a inspeção, esta deverá ser considerada como uma não conformidade. A Concessionária deverá operar conforme as seguintes leis e normas para manter a conformidade dos seus sistemas de ar condicionado instalados: Portaria 3.523 de 28 de agosto de 1998 – Ministério da

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

Saúde, Resolução 09 de 16 de janeiro de 2003 – ANVISA, NBR 14.679 - Sistemas de condicionamento de ar e ventilação — Execução de serviços de higienização, NBR 13.971 - Sistemas de refrigeração, condicionamento de ar e ventilação – Manutenção programada, NBR 15.848 - Sistemas de ar condicionado e ventilação – Procedimentos e requisitos relativos às atividades de construção, reformas, operação e manutenção das instalações que afetam a qualidade do ar interior (QAI). A inspeção deverá verificar os seguintes pontos:

5.5.2 Verificação da documentação:

- 5.5.2.1 P.M.O.C – Plano de Manutenção, Operação e Controle;
- 5.5.2.2 Planta do sistema de ar;
- 5.5.2.3 Documentação de todos os produtos usados no tratamento, limpeza e higienização de torres, serpentinas e bandejas (Ficha de Segurança de Produtos Químicos e Ficha Técnica de utilização);
- 5.5.2.4 Relatórios semestrais das análises microbiológicas, físico-químicas do ar interno;
- 5.5.2.5 Autorização emitida pelo IBAMA, em nome empresa mantenedora, que ela está apta a manusear gases refrigerantes; e
- 5.5.2.6 Relatório semestral de análise da bactéria de Legionella no sistema de água de condensação das torres de resfriamento.

5.5.3 Inspeção Visual:

- 5.5.3.1 Filtros de ar (descartáveis ou permanentes);
- 5.5.3.2 Ventilador;
- 5.5.3.3 Bandeja de condensado;
- 5.5.3.4 Serpentinas;
- 5.5.3.5 Gabinete;
- 5.5.3.6 Sala de máquinas;

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

- 5.5.3.7 Rede de dutos;
- 5.5.3.8 Tomada de Ar Externo; e
- 5.5.3.9 Torre de resfriamento.
- 5.5.3.10 Amostragem: Não aplicável.
- 5.5.3.11 **Tolerância:** Qualquer irregularidade identificada durante a inspeção dos sistemas de ar-condicionado será considerada como uma não conformidade, sendo que a quantidade de não conformidades será igual à quantidade de irregularidades identificadas.

5.6 Elevadores

5.6.1 É importante ressaltar que as inspeções a aqui referidas não correspondem às realizadas para obtenção do RIA (Relatório de Inspeção Anual), conforme determinado pela lei nº 10.348/1987 e regulamentada pelos decretos nº 47.334/2006 e nº 52.340/2011, que dispõe sobre instalação e funcionamento de elevadores e outros aparelhos de transporte, que deverão ser realizadas por empresas de conservação de elevadores habilitadas e autorizadas para tal fim, contratadas pela Concessionária. As inspeções aqui requeridas deverão ser de responsabilidade do Verificador Independente, e deverão ser realizadas em datas diferentes às das inspeções para atendimento à legislação municipal.

5.6.2 Elevadores em falha

5.6.2.1 **Critério de avaliação:** Os elevadores instalados nos edifícios do Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo não poderão apresentar falhas (parciais ou completas) em seus equipamentos que interfiram no seu funcionamento. Caso haja a identificação de falha durante a inspeção, esta deverá ser considerada como uma não conformidade. A Concessionária deverá operar conforme as seguintes leis e normas para manter a conformidade dos seus elevadores instalados:

5.6.2.2 Lei Federal nº 10.098/2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida;

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.6.2.3 Lei Municipal nº 10.348/1987, que dispõe sobre instalação e funcionamento de elevadores e outros aparelhos de transporte;

5.6.2.4 NBR 16.083, que especifica os elementos necessários para operações de manutenção de elevadores de passageiros, elevadores de cargas, monta-cargas, escadas e esteiras rolantes, apresentando detalhes técnicos envolvendo lubrificação e limpeza, verificação das funcionalidades, operações de resgate de passageiros, operações de configurações e ajustes, reparos ou mudanças de componentes;

5.6.2.5 NBR 16.858-Partes 1, 2, 3, 7, que trata dos requisitos de segurança para construção e instalação de elevadores de passageiros e elevadores de passageiros e cargas;

5.6.2.6 NBR 13.994, que trata de elevadores para transporte de passageiros portadores de deficiência;

5.6.2.7 NBR 16.042, que trata dos elevadores elétricos de passageiros;

5.6.2.8 NBR 15.597, que trata dos requisitos de segurança para a construção e instalação de elevadores;

5.6.2.9 NBR 12.892, que trata dos elevadores unifamiliares ou de uso restrito à pessoa com mobilidade reduzida;

5.6.2.10 NBR NM 313, que trata dos elevadores de passageiros;

5.6.2.11 NBR NM 267 que trata dos elevadores hidráulicos de passageiros;

5.6.2.12 NBR NM 196, que trata dos elevadores de passageiros e monta-cargas;

5.6.2.13 NBR NM 207, que trata dos elevadores elétricos de passageiros;

5.6.2.14 NBR 14.364, que trata dos elevadores e escadas rolantes;

5.6.2.15 NBR 10.982, que trata dos elevadores elétricos; e

5.6.2.16 NBR 5.665, que trata dos cálculos de tráfego nos elevadores.

5.6.3 A inspeção deverá verificar principalmente, a existência das seguintes não conformidades:

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

- 5.6.3.1 Cabine desprovida de corrimão;
- 5.6.3.2 Quebra de botões da cabine /pavimentos;
- 5.6.3.3 Porta da cabine abre em movimento ou não fecha totalmente;
- 5.6.3.4 Falha de funcionamento do alarme / interfone / iluminação / ventilação / climatização;
- 5.6.3.5 Movimento do elevador com trepidações ou paradas bruscas;
- 5.6.3.6 Desnível entre piso da cabine e o pavimento maior que 5 mm/20 mm (com inclinação);
- 5.6.3.7 Poço do elevador molhado / sujo / obstruído / com falha do sistema de iluminação; e
- 5.6.3.8 Vazamento de óleo das máquinas.
- 5.6.3.9 Amostragem: Não aplicável.
- 5.6.3.10 Tolerância: 0%. Qualquer irregularidade identificada durante a inspeção dos elevadores será considerada como uma não conformidade, sendo que a quantidade de não conformidades será igual à quantidade de irregularidades identificadas.

5.7 Obras Civis

5.7.1 Presença de trincas e/ou fissuras em revestimentos e em elementos estruturais.

5.7.1.1 **Critério de avaliação:** Não poderá haver trincas e/ou fissuras em revestimentos e em elementos estruturais das edificações do empreendimento. A inspeção deverá ser visual.

5.7.1.2 **Amostragem:** Não aplicável.

5.7.1.3 **Tolerância:** 0%. Qualquer trinca ou fissura em revestimentos e em elementos estruturais das edificações visualmente identificada durante a inspeção será considerada como uma não conformidade, sendo que a quantidade de não conformidades será igual à quantidade de trincas e fissuras identificadas.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.7.2 Presença de umidade nas paredes, forros e elementos estruturais

5.7.2.1 Critério de avaliação: Não poderá haver a presença de umidade decorrente de falha dos sistemas de instalação hidráulica ou por mau funcionamento e/ou por falta de manutenção dos sistemas de impermeabilização. Qualquer umidade decorrente de uma das falhas acima citadas e identificada durante a inspeção visual será considerada como não conformidade.

5.7.2.2 Amostragem: Não aplicável.

5.7.2.3 Tolerância: Qualquer umidade decorrente de uma das falhas citadas identificada durante a inspeção visual será considerada como uma não conformidade, sendo que a quantidade de não conformidades será igual à quantidade de trincas e fissuras identificadas.

5.8 Mobiliário Urbano

5.8.1 Mobiliário urbano indisponível ou em mau estado de conservação

5.8.1.1 Critério de avaliação: Qualquer mobiliário urbano (bancos, bebedouros, latas de lixo, paraciclos, placas de orientação etc.) que estiver indisponível por sua própria ausência (mobiliário retirado do local em que foi instalado), por falta de higienização apropriada suficiente para impedir seu uso ou em mau estado de conservação que ofereça qualquer tipo de risco ou desconforto para o usuário será considerado como uma não conformidade. Especificamente para os bebedouros públicos, estes terão de oferecer água potável dentro das regras da Portaria de Consolidação nº 5 DE 28/09/2017, ANEXO XX - DO CONTROLE E DA VIGILÂNCIA DA QUALIDADE DA ÁGUA PARA CONSUMO HUMANO E SEU PADRÃO DE POTABILIDADE. Já as placas de orientação deverão ser legíveis e sem a presença de elementos degradantes como falta de pintura, ferrugem e danos.

5.8.1.2 Amostragem: 100% para os bebedouros e um mínimo de 50% para os demais itens de mobiliário urbano instalados na área de Concessão deverão ser inspecionados.

5.8.1.3 Tolerância: até 5% do total do mobiliário inspecionado.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.8.2 Iluminação externa em falha (parcial ou completa)

5.8.2.1 **Critério de avaliação:** a equipe de inspeção deverá testar a funcionalidade do sistema de iluminação pública (externa) pelo acendimento das lâmpadas através de comando manual e de comando por sensor fotoelétrico (automático). Tanto o teste de acendimento manual como de acendimento automático deverá ser feito para a totalidade dos pontos de luz, já que o comando manual deverá abranger um grande número de pontos de luz acionados por um único comando ou por comandos setorizados (poucos), enquanto que o comando automático via sensor fotoelétrico acenderá todos os pontos de luz que possuam o recurso instalado. A equipe observará, portanto, o acendimento dos pontos de luz nas duas condições de comando, identificará e contabilizará os pontos de luz que não acendam. Será considerada não conformidade no caso em que a quantidade de *pontos de luz* seja superior a 5% da quantidade instalada. E, a partir do limite quantitativo (absoluto) da tolerância, cada *ponto de luz* em estado de falha será considerado como uma não conformidade. Para um melhor entendimento, como exemplo, se a quantidade identificada de pontos de luz em estado de falha for 5 e o limite de tolerância para esse componente for 3, serão contabilizadas 2 não conformidades.

5.8.2.2 **Amostragem:** Não aplicável.

5.8.2.3 **Tolerância:** até 5% do total de pontos de luz instalados.

5.9 Mobiliário Interno

5.9.1 Mobiliário interno indisponível ou em mau estado de conservação

5.9.1.1 **Critério de avaliação:** Será considerada não conformidade qualquer mobiliário interno instalado nos pavimentos das edificações situadas na ÁREA DE CONCESSÃO (como mesas de escritório, mesas de reunião, mesas de canto, mesas de centro, cadeiras, poltronas, gaveteiros, armários, estantes, cômodas, sofás, pufes, balcões, banquinhos, entre outros) que esteja ausente do local designado ou inutilizável devido à remoção não justificada; apresente falta de limpeza suficiente que impeça seu uso; ou esteja em mau estado de conservação, comprometendo sua

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

segurança, funcionalidade e conforto para o usuário. Entre as condições de mau estado de conservação estão rachaduras, lâminas soltas, parafusos ou encaixes frouxos; falta de acabamento, como ausência de verniz ou presença de manchas; problemas em componentes funcionais, como rodízios, mecanismos de ajuste de altura ou inclinação de cadeiras; trilhos de gavetas, dobradiças, puxadores, cadeados ou sistemas de travamento defeituosos; além de problemas estruturais ou de tapeçaria, como forros danificados, espumas deformadas, molas comprometidas ou sistemas de reclinção de sofás e poltronas inoperantes. Durante a inspeção, também deverá ser avaliado se a limpeza do mobiliário está sendo realizada de forma adequada, verificando-se o uso de produtos de limpeza que não causem danos às superfícies.

5.9.1.2 Amostragem: A inspeção será realizada mensalmente e abrangerá todos os itens de mobiliário instalados em pelo menos 5 (cinco) pavimentos de todos os edifícios situados na ÁREA DE CONCESSÃO. Os pavimentos serão selecionados por meio de sorteio, sendo permitido que apenas 1 (um) dos pavimentos seja repetido em sorteios consecutivos. A equipe de inspeção poderá, a seu critério, estender a análise a mais de 5 pavimentos durante a inspeção. A CONCESSIONÁRIA será informada da inspeção com antecedência máxima de 12 horas, visando garantir a espontaneidade e imparcialidade do processo.

5.9.1.3 Tolerância: até 2% do total do mobiliário inspecionado.

5.10 Pavimentação Interna e Calçamento

5.10.1 Sinalização horizontal em mau estado de conservação

5.10.1.1 Critério de avaliação: A sinalização horizontal da pavimentação interna ao empreendimento não poderá ter avarias em sua condição de forma a prejudicar ou até mesmo inviabilizar sua função informativa aos usuários. Caso avarias desse nível sejam identificadas durante a inspeção, serão consideradas como não conformidades.

5.10.1.2 Amostragem: Toda a sinalização visual horizontal da área interna ao empreendimento será inspecionada.

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.10.1.3 **Tolerância:** Qualquer avaria que prejudique ou impeça o cumprimento da função informativa será considerada como não conformidade.

5.10.2 Sinalização vertical indisponível ou em mau estado de conservação

5.10.2.1 **Critério de avaliação:** A sinalização vertical da área interna ao empreendimento (placas de sinalização afixadas em postes, paredes, colunas etc.) não poderá ter avarias (placas tortas, amassadas, instaladas em posição errada, com pintura apagada, com poste de sustentação inclinado ou torto, ou mesmo a ausência da placa no local pré-determinado de sua instalação) em sua condição de forma a prejudicar ou até mesmo de inviabilizar sua função informativa aos usuários. Caso avarias desse nível sejam identificadas durante a inspeção, serão consideradas como não conformidades.

5.10.2.2 **Amostragem:** Toda a sinalização visual vertical da área interna ao empreendimento será inspecionada.

5.10.2.3 **Tolerância:** Qualquer avaria que prejudique ou impeça o cumprimento da função informativa será considerada como não conformidade.

5.10.3 Existência de trincas e/ou buracos no pavimento

5.10.3.1 **Critério de avaliação:** O pavimento interno do empreendimento (asfalto e/ou concreto) não poderá apresentar buracos ou trincas que prejudiquem sua performance (dificuldades de tráfego de pedestres e/ou de veículos) e/ou venham a causar permissividade de infiltração de água e acelerar seu potencial deterioração com o tempo. Caso essas irregularidades sejam identificadas durante a inspeção, serão consideradas como não conformidade.

5.10.3.2 **Amostragem:** Todo o pavimento interno do empreendimento será inspecionado.

5.10.3.3 **Tolerância:** até 5 trincas e/ou buracos. A somatória das irregularidades não poderá ser superior à tolerância. Caso o seja, a quantidade excedente será considerada como não conformidade quantificada com o mesmo valor do excedente.

5.10.4 Existência de trincas e/ou buracos no calçamento

PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

5.10.4.1 **Critério de avaliação:** As calçadas do empreendimento não poderão apresentar trincas e/ou buracos que constituam risco de acidentes aos pedestres usuários quando da vistoria realizada pelo verificador independente.

5.10.4.2 **Amostragem:** Todo o calçamento do empreendimento será inspecionado.

5.10.4.3 **Tolerância:** até 3 trincas e/ou buracos. A somatória das irregularidades não poderá ser superior à tolerância. Caso o seja, a quantidade excedente será considerada como não conformidade quantificada com o mesmo valor do excedente.