



ANEXO

Processo SEI n.: 33/002642/2026

Assunto: Locação de edifício para Escola Superior, os Núcleos de Atendimento e Secretaria de Atendimento ao Público da DPE-MS em Campo Grande/MS. (revisão 01)

No intuito de subsidiar a elaboração do Estudo Preliminar e conseqüentemente o Termo de Referência para a pretensa locação de edifício para bem abrigar Escola Superior, os Núcleos de Atendimento e Secretaria de Atendimento ao Público, em uma edificação que consiga atender as necessidades da DPGE MS, vimos sugerir a aplicação dos seguintes parâmetros balizadores para a busca o imóvel ideal para atender as necessidades da institucionais.

OBJETO:

1. O objetivo da proposta é a viabilização de futura locação de imóvel para funcionamento da Escola Superior, os Núcleos de Atendimento e Secretarias de Atendimento ao Público da Defensoria Pública do Estado em Campo Grande - MS.
2. A futura contratação de serviço de locação de imóvel pela administração, tem como fundamentação legal a Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021, e a Lei Federal n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.
3. No momento de entrega das chaves, o imóvel deverá estar em condições de habitabilidade, devidamente adaptado ao projeto da unidade e aos padrões previamente exigidos e de acordo com os termos da proposta apresentada.
4. O imóvel a ser locado em Campo Grande / MS deverá possuir, como referência, área útil mínima de 1.730,00m² e área construída mínima de 2.430,00m², de forma a acomodar adequadamente todo o programa de necessidades proposto;
5. Será permitido que os proponentes apresentem áreas distintas daquelas estabelecidas pela Administração como referências, desde que comprovem tecnicamente a exequibilidade da proposta.
6. As demais especificações e exigências serão descritas no quadro de especificações anexo.

DA ESCOLHA DA ADMINISTRAÇÃO:

7. As propostas apresentadas serão avaliadas pela Secretaria de Infraestrutura para pré-seleção dos imóveis que atendam às necessidades institucionais e às normas técnicas de acessibilidade, podendo sugerir alteração no desenho técnico do imóvel apresentado, bem como emitir parecer técnico individualizado.
8. A classificação e a seleção da melhor proposta dentre as pré-qualificadas levará em consideração, especialmente, a conveniência e a adequação do imóvel à finalidade pretendida pela Defensoria Pública do Estado, a sua localização, com preferência as edificações que se apresentarem próximas a avenidas e/ou rotas de grande fluxo, para melhor atendimento aos cidadãos, a qualidade do seu acabamento, o seu estado de conservação, a segurança do imóvel e do seu entorno, as condições de acessibilidade, o valor pretendido para a locação e o atendimento aos requisitos técnicos previamente divulgados.

CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

9. Sem prejuízo das demais disposições legais aplicáveis, são critérios, mínimos, de seleção do imóvel a ser locado em Campo Grande / MS:
10. Possuir **escritura pública** em nome do(a) Locador(a) (CPF ou CNPJ), como também estar livre e desembaraçado de quaisquer impedimentos judiciais, tributários, ou demais litígios

11. Estar localizado em local próximo ao Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (conforme Anexo “Área de Interesse”), em vias servidas água tratada, pavimentação asfáltica, rede de esgoto, energia e telefonia ativos, além de estar próxima a via com transporte público coletivo, com acesso facilitado à população, haja vista que o público-alvo da Defensoria Pública do Estado do Mato Grosso do Sul são de pessoas financeiramente hipossuficientes ou que integram grupos sociais vulneráveis.

12. Estar disponível para instalação da DPGE/MS, preferencialmente, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias após a assinatura do instrumento contratual devidamente firmado, incluído neste prazo o período para realização de eventuais reformas ou adaptações necessárias às instalações de rede lógica, elétrica, hidráulica, de internet e/ou telefônica, de acordo com a planta baixa apresentada e devidamente aprovado por esta instituição.

13. Possuir, como referência, área útil mínima de 1.730,00m² e área construída mínima de 2.430,00m², estimada a partir de somatória de áreas úteis mínimas dos ambientes requisitados, desde que atenda ao programa de necessidades.

14. Quanto à representação gráfica a ser apresentada, o proponente deverá elaborar documentação técnica, em escala adequada, desenvolvida por profissional habilitado, contendo informações de cotas legíveis dos ambientes da edificação proposta. A SEINFRA poderá apresentar uma “proposta prévia” sobre a representação gráfica encaminhada, que servirá como modelo para as adaptações necessárias, a fim de se tornar funcional e utilizável Defensoria Pública na Cidade de Campo Grande / MS. A documentação do desenho técnico deverá ser disponibilizada em formato PDF e arquivo em extensão digital (DWG e/ou RVT), contendo, no mínimo, a Planta Baixa da edificação proposta, considerando cada pavimento existente, contendo cotas de medidas, áreas e finalidades de todos os compartimentos. Sem prejuízo da disponibilização da planta baixa, poderão ser apresentados os seguintes outros documentos:

I.14. Planta de Locação dispondo acerca da projeção da edificação dentro do lote, dimensões externas da edificação e das divisas do lote, nome de logradouros contíguos ao lote.

I.14. Planta Baixa de Reforma com marcação de convenção de partes/elementos da edificação a serem mantidos, a demolir e a executar, para entendimento da realidade atual e situação proposta para a edificação, se for o caso, sobre a “proposta prévia” desenvolvida pelo SEINFRA.

15. Será permitido que os proponentes apresentem área distinta daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta.

16. A título referencial, o imóvel deverá possuir espaço, medido em área útil coberta para ambientes, devendo comportar a seguinte estrutura administrativa para funcionamento da Defensoria Pública:

QUADRO DE ESPECIFICAÇÃO DE ÁREAS PARA AMBIENTES				
SETORES / AMBIENTES	Dimensões aprox. De cada ambiente (m)	Área útil estimada por ambiente (m ²)	Quant (Und)	Especificações de cada ambiente
ESCOLA SUPERIOR DA DEFENSORIA PÚBLICA - ESDP				
SETOR DE ATENDIMENTO AO PÚBLICO				
ÁREA DE RECEPÇÃO / ESPERA PÚBLICO / FOYER	10,00 X 12,00	120,00	1	<ul style="list-style-type: none"> - Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 120 (cento e vinte) pessoas em pé; - Previsão de área para, no mínimo, 04 (quatro) estações de trabalho (recepção 1º Atendimento); - Previsão de espaço para instalação de bebedouro industrial; - Previsão de espaço específico para cadeirantes; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança).

AUDITÓRIO PRINCIPAL	10,00 30,00	X	300,00	1	<ul style="list-style-type: none"> - Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 250 (duzentos e cinquenta) pessoas sentadas em poltronas de auditório; - Previsão de área para, no mínimo, 01 (um) palco, de preferência elevado com os pontos de energia, lógica, som e imagem; - Previsão de espaço específico para cadeirantes; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança). - Será previsto uma Sala de Som para atendimento total do Auditório
AUDITÓRIO SECUNDÁRIO	10,00 12,00	X	120,00	1	<ul style="list-style-type: none"> - Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 80 (oitenta) pessoas sentadas em poltronas de auditório e mesas; - Previsão de área para, no mínimo, 01 (um) palco, de preferência elevado com os pontos de energia, lógica, som e imagem; - Previsão de espaço específico para cadeirantes; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança). - Será previsto uma Sala de Som para atendimento total do Auditório
ESTUDIO DE GRAVAÇÃO	6,00 6,00	X	36,00	1	<ul style="list-style-type: none"> - Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 10 (cento e vinte) pessoas sentadas em poltronas de auditório e mesas; - Previsão de área para, no mínimo, 04 (quatro) estações de trabalho (mesas de som, imagem, filmagem); - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados,

				iluminação e dispositivos de segurança).	
SALA DE CPD	2,50 1,50	X	3,75	1	<ul style="list-style-type: none"> - Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 250 (duzentos e cinquenta) pessoas sentadas em poltronas de auditório; - Previsão de área para, no mínimo, 01 (um) palco, de preferência elevado com os pontos de energia, lógica, som e imagem; - Previsão de espaço específico para cadeirantes; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança). - Será previsto uma Sala de Som para atendimento total do Auditório
LACTÁRIO	2,50 3,00	X	7,50	1	<ul style="list-style-type: none"> - Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 80 (oitenta) pessoas sentadas em poltronas de auditório e mesas; - Previsão de área para, no mínimo, 01 (um) palco, de preferência elevado com os pontos de energia, lógica, som e imagem; - Previsão de espaço específico para cadeirantes; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança). - Será previsto uma Sala de Som para atendimento total do Auditório
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS AO PÚBLICO	4,00 3,00	x	12,00	2	<ul style="list-style-type: none"> - Com cada um dos espaços subdividido em no mínimo 04 box tanto para o masculino quanto para o feminino; - Instalação de lavatório e sanitário; conforme legislação vigente;
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS			4,00	2	<ul style="list-style-type: none"> - Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente;

AO PÚBLICO (PCD)	2,00 2,00	X				atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade;
SALA DE REUNIÕES	8,00 5,00	X	40,00	1		- Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 30 (trinta) pessoas sentadas em cadeiras estofadas e mesa de reunião; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança).
SALAS DE AULA	10,00 6,00	X	60,00	2		- Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 50 (cinquenta) pessoas sentadas em cadeiras e mesas; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança). - As salas deverão ser contíguas (uma a outra) com o modelo de parede removível, possibilitando a criação de um único ambiente integrado.
SALA DE SUPORTE PARA PALESTRANTES E AUDIÊNCIAS	5,00 5,00	X	25,00	1		- Preferencialmente disposta em espaço amplo e único, com capacidade para, no mínimo, 20 (vinte) pessoas sentadas em cadeiras e mesas; - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (TV's; computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança).
GABINETES E ASSESSORIAS	5,10 5,10	X	26,00	06		- Espaço para, no mínimo, 03 (três) conjuntos de mesas e cadeiras = · 01 conjunto mesa/cadeiras Defensor; · 01 conjunto mesa/cadeiras Assessor · 01 conjunto mesa/cadeira Estagiário · 02 armários. - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (computadores, sistemas de

				incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança)	
COORDENAÇÕES DOS NÚCLEOS DE ATENDIMENTO					
GABINETES E ASSESSORIAS	5,10 5,10	X	26,00	12	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço para, no mínimo, 03 (três) conjuntos de mesas e cadeiras = · 01 conjunto mesa/cadeiras Defensor; · 01 conjunto mesa/cadeiras Assessor · 01 conjunto mesa/cadeira Estagiário · 02 armários. - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança)
SALAS DE ATEND. (Psicologia, Assist. Social)	2,50 5,00	X	12,50	4	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço para, no mínimo, 02 (três) conjuntos de mesas e cadeiras = · 01 conjunto mesa/cadeiras Assessor · 01 conjunto mesa/cadeira Estagiário · 02 armários. - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança)
CARTÓRIO	5,10 5,10	X	26,00	2	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço para, no mínimo, 06 (seis) conjuntos de mesas e cadeiras = · 04 conjuntos mesa/cadeiras Assessor · 02 conjuntos mesa/cadeira Estagiário · 02 armários. - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança)
SANITÁRIOS PRIVATIVOS DEFENSORES(AS)	4,00 e 3,00	X	12,00	2	<ul style="list-style-type: none"> - Com cada um dos espaços subdividido em no mínimo 04 box tanto para o masculino quanto para o feminino;

SERVIDORES(A S)					- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade;
SANITÁRIOS ACESSÍVEIS PRIVATIVOS	2,00 2,00	X	4,00	2	- Instalação de lavatório e sanitário; instalação das barras de apoio conforme legislação vigente; atendimento a todos os requisitos das normas de acessibilidade;
SALA DE REUNIÃO	10,00 10,00	X	100	1	- Espaço para, no mínimo, 01 (um) conjunto de mesa de reunião e 10 cadeiras, bem como 50 mesas de relatoria de 1,00mx1,20m e 50 (cinquenta) cadeiras - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (computadores, sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança)
SETOR DE APOIO GERAL					
COPA	5,10 5,10	X	26,00	1	- Espaço para, no mínimo, 03 (um) conjuntos de mesas e cadeiras = · 03 conjuntos de mesa/cadeiras para Copa. · Bancada com cuba inox e armários, para guarda de materiais. · Instalação de fogões elétricos, micro-ondas, bebedouro industrial e geladeira. - Previsão para instalação de equipamentos eletrônicos (sistemas de incêndio, ares-condicionados, iluminação e dispositivos de segurança)
DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA	5,10 5,10	X	26,00	1	- Armários para a guarda de materiais diversos de limpeza; - Acesso independente.
DEPÓSITO GERAL	5,10 5,10	X	26,00	1	- Armários para a guarda de materiais diversos de escritório; - Acesso independente.

ÁREA DE USO COMUM GERAL

* **Área útil de circulação:** Na estimativa de área útil mínima acima não estão incluídas as áreas úteis de circulações necessárias para conexões entre ambientes, devendo ser considerada uma maior otimização conforme realidade de espaços e layout da edificação, bem como atendimento às normas pertinentes a tais espaços, especialmente quanto a requisitos de acessibilidade e prevenção e combate a incêndio, largura mínima para a livre circulação dos(as) assistidos(as) e servidores(as).

** **Vagas de estacionamento PRIVATIVOS:** A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 46 (quarenta e seis) vagas, ou de acordo com o tipo de via de tráfego e quantitativo de

área construída do empreendimento, conforme medidas e características convencionais estabelecidas nas Leis (municipal/estadual/federal) e nas normas de acessibilidade vigentes. A área útil destinada ao estacionamento é independente da área útil mínima dos ambientes disposta no cálculo acima.

***** Vagas de Estacionamento PÚBLICO:** A área de vagas destinadas ao estacionamento deverá ter disponibilidade para implantação de, no mínimo, 06 (seis) vagas, ou de acordo com o tipo de via de tráfego e quantitativo de área construída do empreendimento, conforme medidas e características convencionais estabelecidas nas Leis (municipal/estadual/federal) e nas normas de acessibilidade vigentes. Dentre o número de vagas de estacionamento, deverá apresentar, no mínimo, 02 (duas) vagas acessíveis para pessoa com deficiência e 02 (duas) para pessoas idosas, conforme norma ABNT NBR 9050/2020. A área de estacionamento poderá ser coberta ou aberta (sem cobertura).

****** Acesso a edificação:** Toda a edificação deverá ser acessível e atual junto a NBR 9050/2020; caso a edificação tenha mais de um pavimento, será obrigatório a ligação entre os pavimentos através de escadas, rampas e elevadores. E quantidade e a distribuição deverá seguir a NBR 9050/2020; NBR ISO 9386-1; NBR 5665/1983 e NBR 16.083/2012.

******* Todos os ambientes devem ter iluminação e ventilação natural (janelas).**

17. A disposição espacial do imóvel, quanto à distribuição das funções dos ambientes deverá estar ou ser adequada, preferencialmente, à sequência de setorização em conformidade com o quadro de áreas para ambientes, considerando o acesso e início da utilização do espaço pelo setor de atendimento ao público assistido, seguindo de articulação com o setor de gabinetes de defensorias. O setor de serviço, preferencialmente, deverá estar implantado de modo a não interromper a sequência lógica de distribuição do setor salas e gabinetes.

18. Todas as áreas, inclusive sanitários e estacionamento privativo, devem atender às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes ao uso público (Lei nº 10.048/2000; Lei nº 10.098/2000; Lei nº 13.146/2015; Decreto nº 5.296/2004; Norma Técnica ABNT NBR 9050/2020);

19. Caso a edificação possua mais de 01 (um) pavimento, deverá conter, no mínimo, 01 (uma) plataforma de elevação vertical ou elevador, com características em atendimento à ABNT NBR ISO 9386-1;

20. Ter sistema de combate a incêndio com auto de vistoria do corpo de bombeiros (AVCB) ou certificado de licença do corpo de bombeiros (CLCB) válidos. Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado em até 90 (noventa) dias da assinatura do instrumento contratual, mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

21. Possuir "HABITE-SE" emitido pelo órgão competente. Em se tratando de imóvel que necessite de reforma substancial, o documento poderá ser apresentado em até 90 (noventa) dias da assinatura do instrumento contratual, mediante comprovação de protocolização de requerimento administrativo perante o órgão competente, sob pena de rescisão do instrumento firmado. O referido prazo poderá ser prorrogado mediante apresentação de requerimento fundamentado, desde que o atraso na entrega não decorra de fato atribuível ao proprietário do imóvel;

22. Possuir toda infraestrutura de instalações de rede lógica, elétrica, telefônica e estrutural para receber aparelhos de ar-condicionado do tipo "split", de acordo com o padrão utilizado pela instituição.

23. As vagas de estacionamento devem ser devidamente demarcadas e, no caso das vagas de estacionamento para pessoas com deficiência e para pessoas idosas, identificadas conforme a NBR9050/2020, podendo a referida demarcação ser realizada na fase de formalização do instrumento contratual.

I.23.1.1.1. Considerando que a atividade desenvolvida pela Defensoria Pública do Estado pode ser enquadrada, por força constitucional, como "serviço", uma vez que lhe incumbe a prestação dos serviços de assistência jurídica integral e gratuita aos que comprovarem insuficiência de recursos, na forma do art. 5º, inciso LXXIV, e do art. 134 da Constituição Federal, pode-se inferir que a referida previsão constante no Código de Obras do Município de Extremos deve incidir no âmbito da presente contratação.

I.23.1.1.2. Ainda que assim não o fosse, a exigência de estacionamento, como critério de seleção do imóvel, mostra-se consentânea ao Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei Federal n. 13.146/2015) e ao Estatuto da Pessoa Idosa (Lei Federal n. 10.741/2003), na medida em que, ao se prever tal obrigatoriedade, será possível que as pessoas que apresentem comprometimento de mobilidade, incluindo as pessoas idosas, possam embarcar e desembarcar dos veículos de maneira mais segura e fácil para acessar a edificação. A DPGE/MS vem resguardar e efetivar o direito à mobilidade da pessoa com deficiência, nos moldes do art. 46 da Lei Federal n. 13.146/2015, e garantir a melhor comodidade à pessoa idosa, nos ditames do art. 41 da Lei Federal n. 10.741/2003.

24. A DPGE/MS não será responsável por arcar com qualquer custo relativo à comissão devida a corretor de imóveis que porventura seja intermediário ou representante do imóvel a ser locado.

25. A DPGE/MS não será responsável por arcar com qualquer custo relativo à aprovações, títulos, informações, impressões, reformas, adaptações ou qualquer outro custo referente até o recebimento final da edificação.

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

26. Os parâmetros balizadores da avaliação e seleção dos Imóveis ofertados, serão postados em quadro próprio anexo;

27. Esclarece-se que, após o atendimento das exigências do chamamento público, o imóvel selecionado será avaliado por profissionais habilitados indicados pela Defensoria Pública do Estado para verificação da adequação da proposta técnica, da compatibilidade com o valor de mercado, assim como análise do estado de conservação do imóvel e atendimento às necessidades de instalação da Defensoria Pública do Estado.

28. Após a avaliação, se o preço indicado for inferior ao da proposta, o proponente será notificado para, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, informar se concorda com o preço de avaliação ou, querendo, apresentar impugnação ao laudo de avaliação, com as justificativas e contraprovas que entender pertinentes ao caso.

29. Após a prospecção do mercado imobiliário pretendido, avaliação do imóvel selecionado e concordância do preço, será iniciado o procedimento de contratação.

ANÁLISE E ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

30. O imóvel deve estar pronto para fins de ocupação, **preferencialmente**, em até 120 (cento e vinte dias), a contar da data da assinatura do contrato, atendendo a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia.

31. O imóvel deve ser atendido por infraestrutura de rede elétrica, de dados e voz, telefônica, hidráulica, sanitária, águas pluviais, combate a incêndio e coleta de lixo, devendo estar localizada em área não sujeita historicamente a alagamentos nas vias em torno do edifício e em local de fácil acesso a veículos e caminhões de pequeno porte.

32. Toda a infraestrutura poderá ser tecnicamente expansível, em até 10%, (dez por cento) visando ampliações quando do surgimento de necessidades futuras.

33. No caso de o imóvel possuir mais de um pavimento, a área ofertada para locação deve apresentar plataforma de elevação e todos os pavimentos devem observar as normas de acessibilidade vigentes.

34. O imóvel deve apresentar iluminação e ventilação natural em todos os compartimentos de permanência prolongada.

35. O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas e ser de fácil acesso à população.

36. As paredes do imóvel devem ser totalmente estanques, não devem possuir imperfeições em suas superfícies, não devem apresentar patologias tais como: trincas, rachaduras, fissuras ou pontos de infiltração. Quanto ao revestimento, não devem apresentar patologias tais como: bolhas, eflorescência, saponificação, desagregamento, enrugamento, mofo, descolamento de placas cerâmicas, deterioração das juntas ou quaisquer outras patologias. As paredes devem ser emassadas e pintadas com tintas em cores claras.

37. As áreas molhadas devem ter paredes revestidas até a altura de teto (forro/laje) com revestimento cerâmico ou outro material resistente à umidade, de cor clara e de fácil limpeza.

38. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações);

39. As partes envidraçadas que deem para as vias públicas, devem possuir películas de segurança que impeçam a visualização da parte interna por quem estiver na via pública. Dependendo do contexto da edificação, poderá ser solicitado grades internas, por questões de segurança.

40. As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não apresentar defeitos tais como: rachaduras, peças faltantes, trincas, ferrugem, empenamento etc.

41. As instalações elétricas devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender à norma técnica da ABNT NBR 5410:2004 Versão Corrigida: 2008

42. O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas, por meio de relógio medidor. Se for necessário a instalação de transformador, conforme normativa da Concessionária de Energia, todos os custos ficarão a cargo do proprietário.

43. O imóvel deve possuir instalações elétricas com capacidade compatível às cargas instaladas, aprovado pela Concessionária de energia elétrica, contemplando alimentação dos quadros de edificação que poderá ser derivada diretamente da subestação, circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para No Breaks de propriedade do órgão ou do(a) Locador(a); sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/ microcomputadores/ central telefônica integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico.

44. A carga prevista para alimentar os equipamentos de TI e demais equipamentos elétricos deve permitir uma reserva para expansão de no mínimo 20% (vinte por cento).

45. As instalações de rede lógica devem ser Categoria 6, certificadas, e atender à ABNT NBR 14.565:2019 – Cabeamento estruturado para edifícios comerciais e data centers;

46. Quanto ao cabeamento estruturado, este deverá ser constituído de cabos de pares trançados não blindados (U/UTP) com classe de flamabilidade tipo CM, categoria 6, sólidos, entre os pontos de utilização e os patch panels (fornecido pelo locador).

47. O imóvel deverá conter equipamentos de prevenção e proteção contra incêndio, como extintores de incêndio, sinalização de saída, iluminação de emergência e demais elementos aplicáveis conforme ABNT NBR 9077:2001, Lei Federal nº 13.425/2017, Lei Complementar nº 601/2017 (atualizada até a Lei Complementar nº 704/2022) e Instruções Técnicas do Corpo de Bombeiros. Deve ter AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) emitido e vigente.

48. O imóvel deve possuir sistema de ligação e funcionamento (tubulação, proteção e energia) para equipamentos do tipo split, em boas condições de funcionamento e, preferencialmente, com menor consumo de energia (selo Procel A). O imóvel deverá ser adaptado para receber os equipamentos da DPGE/MS, do tipo split com capacidade entre 12.000 até 60.000 BTUs (tomadas, tubulação de cobre e dreno compatível).

49. O imóvel deve atender à ABNT NBR 9050/2020 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e à ABNT NBR 16537/2016 (Acessibilidade – Sinalização tátil no piso – Diretrizes para elaboração de projetos e instalação).

50. Circulação externa:

I. As calçadas devem ter um faixa livre para a circulação de pedestres sem degraus, com largura mínima de 1,20 m;

II. Os materiais de revestimento e acabamento do piso devem ter superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;

III. A inclinação transversal da faixa livre (passeio) da calçada deve ser igual ou inferior a 3% e a inclinação longitudinal deve acompanhar a inclinação das vias lindeiras;

IV. Deve haver rebaixamentos de calçadas na direção do fluxo de travessia de pedestres, com inclinação longitudinal máxima de 8,33%, largura mínima de 1,20 m e sinalização tátil de alerta;

V. Deve haver sinalização tátil direcional no eixo da faixa livre da calçada e transversalmente marcando as áreas de travessia, conforme ABNT NBR 16537/2016.

51. Acesso e circulação:

I. A entrada da edificação deve ser acessível;

II. Os acessos devem ser vinculados através de rota acessível à circulação principal e às circulações de emergência;

III. O piso interno deve ter inclinação transversal da superfície máxima de 2% e inclinação longitudinal inferior a 5%,

IV. Possuir superfície regular, firme, estável, não trepidante para dispositivos com rodas e antiderrapante;

V. Os corredores de uso comum devem ter largura mínima de 1,50 m;

VI. Os corredores de uso público devem ter largura mínima de 1,50 m.

52. Portas:

I. Quando abertas, devem ter vão livre com no mínimo 0,80 m de largura e 2,10 m de altura;

II. Quando houver portas em sequência é necessário um espaço de transposição de um círculo de 1,50 m de diâmetro mínimo, além das medidas de varredura das portas abertas, conforme itens 6.11.2.1 da ABNT NBR 9050/2020;

III. Nos deslocamentos frontal e lateral deve ser garantido espaço livre ao lado da porta, conforme itens 6.11.2.2 e 6.11.2.3 da ABNT NBR 9050/2020;

IV. As maçanetas devem ser do tipo alavanca, instaladas entre 0,80 e 1,10 m do piso;

V. As janelas e portas da edificação deverão estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade.

53. Rampa (quando houver):

I. Em desníveis máximos de 1,50 m (em cada segmento de rampa), é admissível a inclinação de 5%;

II. Em desníveis máximos de 1 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 5% e menor ou igual a 6,25%;

III. Em desníveis máximos de 0,80 m (em cada segmento de rampa), é admissível inclinação maior que 6,25% e menor ou igual a 8,33%;

IV. Em rampas internas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 2%;

V. Em rampas externas, a inclinação transversal deve ser de no máximo 3%;

VI. Deve ter largura mínima de 1,20 m, sendo o mínimo recomendável 1,50 m, e possuir corrimãos de duas alturas (0,70m e 0,92 m) nos dois lados;

VII. Quando não houver paredes laterais, deve possuir guarda-corpos e guias de balizamento com altura mínima de 5 cm;

VIII. Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da rampa.

54. Escada (quando houver):

I. Não deve possuir espelhos vazados quando fizer parte de uma rota acessível;

II. A escada e patamares devem possuir largura mínima de 1,50 m;

III. Deve possuir corrimãos em duas alturas (0,70 e 0,92 m) em ambos os lados;

IV. Os corrimãos devem ser contínuos, inclusive nos patamares, e prolongando-se por 0,30 m nas extremidades;

V. Deve haver sinalização tátil de alerta no piso no início e término da escada;

VI. Os degraus devem possuir sinalização visual em suas bordas laterais.

55. Elevador/plataforma elevatória (quando houver):

I. Deve haver sinalização visual e tátil (caracteres em relevo e em Braille), externa e internamente, com informações sobre as instruções de uso, indicação da posição para embarque e desembarque e indicação dos pavimentos atendidos;

II. O elevador deve ter sinalização tátil também nos comandos e pavimentos;

III. Devem possuir sinalização tátil de alerta no piso junto à porta;

IV. Devem possuir sinalização visual de condição de utilização;

V. Devem possuir dispositivo de comunicação para solicitação de auxílio;

VI. Deve haver sinalização sonora falada informando o pavimento, portas abrindo ou fechando, elevador subindo ou descendo, em equipamentos com mais de duas paradas;

VII. A sinalização sonora deverá ser precedida de mensagem com prefixo ou de um ruído característico para alertar o ouvinte.

VIII. O elevador vertical deve atender à ABNT NBR NM 313;

IX. A plataforma de elevação vertical deve atender à ABNT NBR ISO 9386-1.

56. Sanitários:

I. Devem estar localizados em rotas acessíveis e possuir entrada independente;

II. Nas edificações existentes, deve haver no mínimo um sanitário acessível por pavimento, onde houver sanitários;

III. Nas edificações a serem construídas, deve haver sanitários acessíveis em quantidade mínima de 5% do total de cada peça sanitária, com no mínimo um para cada sexo em cada pavimento, onde houver sanitários;

IV. As medidas do sanitário acessível devem possibilitar a rotação de 360° de uma cadeira de rodas (círculo com diâmetro de 1,50m) e o espaço necessário para a transferência lateral, perpendicular e diagonal à bacia sanitária;

V. O piso deve ser antiderrapante, não ter desníveis junto à soleira e ter grelhas e ralos fora das áreas de manobra e transferência;

VI. A porta deve abrir para o lado externo do sanitário e possuir puxador do lado interno;

VII. O lavatório deve permitir a aproximação de uma pessoa em cadeira de rodas (com coluna suspensa ou sobre um tampo) e ter altura limite de 0,80 m;

VIII. As bacias sanitárias não devem possuir abertura frontal e devem ter altura (com assento) de no máximo 0,46 cm;

IX. Devem ser instaladas barras de apoio junto ao lavatório e à bacia sanitária;

X. O acionamento da válvula de descarga, torneira, barras, puxadores, trincos e demais acessórios devem estar dentro da faixa de alcance manual em conformidade com a ABNT NBR 9050/2020;

XI. Os espelhos devem estar dentro da faixa de alcance visual, entre 0,90 m do piso no máximo e 1,80 m do piso no mínimo;

XII. Devem possuir alarme de emergência (visual, tátil e/ou sonoro) próximo à bacia sanitária.

57. Sinalização de emergência:

I. Deve indicar as rotas de fuga e saídas de emergência através de sinalizações visuais, sonoras e táteis;

II. Junto às portas corta fogo das escadas e nos corrimãos, deve haver sinalização tátil, visual e /ou sonora informando o número do pavimento (se houver, conforme projeto de incêndio);

III. A porta de acesso à área de resgate e a área de resgate para pessoa com deficiência devem ser sinalizadas (se houver, conforme projeto de incêndio).

58. A edificação deve atender todas as normas construtivas e vigentes para a sua aprovação, inclusive para entrega do Habite-se, como as de áreas permeáveis, de acessibilidade, de distanciamento da testada e das laterais do lote, e o que mais for necessário para sua devida aprovação.

II. PARAMETROS BALIZADORES PARA SELEÇÃO DO IMÓVEL

1. Na tentativa de facilitar o processo de escolha e considerando a primazia de um item sobre outro, foram atribuídos os seguintes pesos da Tabela abaixo:

Imóvel: _____

Registro Licitação n: _____

Endereço: _____

Cidade/UF: _____

Proprietário: _____

CPF/CNPJ: _____

Corretor: Não Sim _____

Tel.: _____

Repr.: _____

Verificado por: _____

Data da visita: ____/____/____

ITEM A SER VERIFICADO PRINCIPAL	5,0	4,0	3,0	2,0	1,0
	PONTOS	PONTOS	PONTOS	PONTOS	PONTOS
Localização do Imóvel (conforme Termo de Referência - ver mapa)	Área A*	-	Área B*	-	Área C*
Estado de Conservação da edificação (atualmente; antes de qualquer intervenção)	Excelente	Ótimo	Regular	Ruim	Péssimo
Necessidade de adaptações físicas (conforme a necessidade da DPGE/MS)	Muito pouca	Pouca	Regular	Alta	Muito alta
Acessibilidade	Dentro das normas	Adaptável	Reforma	Construir	Sem Possibilidade
Espaço físico (área e ambientes atuais, compatível com o programa de necessidades)	Excelente (maior que 10,01% do previsto)	Ótimo (entre 10,00% a 03,00% do previsto)	Regular (entre 2,99% a 00,00% do previsto)	Ruim (entre -0,01% a -05,00% do previsto)	Péssimo (maior que -05,01% do previsto)
Custo da Locação (valor solicitado (R\$) / metragem quadrada construída após todas as adaptações (área Habite-se)	Muito baixo (menor do que 05,00% do previsto)	Baixo (entre -05,00% e 0,01% do previsto)	Regular (entre 00,00% e 5,00% do previsto)	Alto (entre 05,01% e 15,00% do previsto)	Muito alto (maior que 15,01% do previsto)
Prazo de entrega (da edificação)	Até 30 dias				Mais do que 120

adaptada a necessidade da DPGE/MS)	Entre 31 a 60 dias	Entre 61 a 90 dias	Entre 91 a 120 dias	dias	
Possui escritura / documento compatível com a edificação (registrado em Cartório)	Sim -	-	-	Não	
Possui a área construída mínima solicitada (modelo atual)	Excede a mais (mais que 10,01%)	Excede (de 3,0% a 10,0%)	Igual (entre 0,0% e 3,00%)	Menor (entre 5,0% e 0,0%)	Muito Menor (abaixo dos -5,0%)
O proprietário se compromete a executar todas as adaptações necessárias (edificação e documentação) por suas expensas	Sim -	-	-	Não	

Sendo o que havia a informar, colocamo-nos à disposição para dirimir dúvidas e/ou prestar maiores esclarecimentos.

Atenciosamente.

ANGELO ULPIANO FACIONI
 Coordenador de Infraestrutura
 Diretor SEINFRA - em exercício



Documento assinado eletronicamente por **ANGELO ULPIANO FACIONI, Coordenador**, em 16/06/2026, às 16:53, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://bit.ly/3TOMKe9> informando o código verificador **0468220** e o código CRC **0DA42401**.