

**MEMORIAL DESCRITIVO****ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS PARA LOCAÇÃO DE SALA COMERCIAL**

O presente documento estabelece as condições mínimas exigidas para a locação de imóvel comercial destinado ao uso da municipalidade, com a finalidade de armazenamento de arquivo morto e execução de atividades administrativas correlatas.

**1. Área mínima**

O imóvel deverá possuir **área útil mínima de 65,00 m<sup>2</sup>**, compatível com a instalação de estantes e com a adequada circulação de pessoas.

**2. Condições construtivas e de conservação**

O imóvel deverá:

- - Ser construído em **alvenaria**;
- - Apresentar ausência de umidade, infiltrações, mofo ou patologias construtivas em paredes, pisos e cobertura;
- - Estar em bom estado de conservação geral, com pintura íntegra;
- - Possuir piso regular, íntegro e em boas condições de uso;
- - Estar apto para ocupação imediata, não sendo admitida a necessidade de reformas ou intervenções.

**3. Iluminação e ventilação**

O imóvel deverá dispor de:

- - Iluminação natural e/ou artificial adequada, compatível com as atividades a serem desenvolvidas;
- - Ventilação natural e/ou mecânica suficiente, garantindo conforto térmico e condições adequadas para conservação de documentos.

**4. Esquadrias**

As esquadrias deverão ser de **boa qualidade**, apresentando perfeito funcionamento, estanqueidade e condições de segurança.

**5. Segurança**

O imóvel deverá apresentar:



- Condições adequadas de **segurança estrutural e predial**;
- Portas, janelas e acessos com **fechamento seguro**;
- Condições que não ofereçam risco aos usuários e ao acervo.

## 6. Instalações elétricas

O imóvel deverá possuir:

- Instalações elétricas em conformidade com as normas técnicas vigentes;
- Quadro de distribuição em bom estado e devidamente identificado;
- Quantidade suficiente de pontos de energia elétrica;
- Ausência de fiação exposta ou improvisada.

## 7. Cobertura e estanqueidade

A cobertura deverá estar em bom estado, garantindo **total estanqueidade**, sem ocorrência de infiltrações ou goteiras, bem como possuir sistema adequado de escoamento de águas pluviais.

## 8. Capacidade de carga do piso

O piso deverá possuir **resistência compatível com a carga proveniente de estantes e armazenamento de documentos**, considerando uso contínuo como arquivo morto.

## 9. Adequação ao uso (arquivo morto)

O imóvel deverá comportar:

- Instalação de aproximadamente **43 (quarenta e três) prateleiras**, com dimensões de **0,32 m x 0,95 m**;
- **Circulação adequada entre estantes**, garantindo acesso seguro e eficiente para arquivamento e manuseio de documentos.

## 10. Localização e acesso

O imóvel deverá apresentar:

- **Acesso facilitado** para transporte de caixas e documentos;
- Condições adequadas para carga e descarga;
- Preferencialmente localizado em pavimento térreo ou com acesso compatível ao uso.



## Localização urbana

O imóvel deverá estar obrigatoriamente situado na **zona urbana do Município de Capitão/RS**.

---

## 11. Controle de pragas

O imóvel deverá estar **livre de infestação de insetos e roedores**, bem como não apresentar condições que favoreçam sua proliferação.

---

## 12. Infraestrutura sanitária

O imóvel deverá dispor de **instalação sanitária (banheiro) em condições adequadas de uso**.

---

## 13. Condições ambientais e riscos

O imóvel não deverá estar localizado em áreas sujeitas a **alagamentos ou outros riscos que possam comprometer o acervo**.

---

## 14. Regularidade fiscal e documental

O imóvel deverá:

- Estar **regular perante os tributos municipais**;
  - Possuir **Habite-se compatível com o uso como sala comercial**;
- 

## 15. Acessibilidade

Considerando a natureza da atividade a ser desenvolvida, não será exigida adaptação específica de acessibilidade, sem prejuízo do atendimento à legislação vigente quando aplicável.

---

## 16. Condição geral

O imóvel deverá ser entregue em **plenas condições de uso para locação**, limpo, desocupado e apto para início imediato das atividades.





PREFEITURA MUNICIPAL DE

**CAPITÃO**

NOVOS RUMOS PARA AVANÇAR

Capitão/RS, 04 de maio de 2026

.....  
Ana Caroline Ziem  
Eng.<sup>a</sup> Civil CREA RS 254456  
Setor de Planejamento – Município de Capitão

