

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto subsidiar o Chamamento Público destinado à prospecção de imóvel, localizado no município de Campo Grande/MS, de titularidade de pessoa física ou jurídica, com a finalidade de locação para instalação da Coordenadoria de Apuração de Procedimentos, Orientação e Correição (CAPOC), vinculada à Coordenadoria Geral de Perícias.

1.2. A seleção objetiva identificar imóvel que atenda aos requisitos funcionais e técnicos estabelecidos, assegurando condições adequadas ao desempenho das atividades especializadas desenvolvidas pela unidade, bem como à continuidade e ao aprimoramento da prestação do serviço público.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Coordenadoria de Apuração de Procedimentos, Orientação e Correição (CAPOC) encontra-se atualmente instalada nas dependências da DEPA-CEPOL, ocupando duas salas não contíguas, com área total aproximada de 33 m², espaço insuficiente para comportar adequadamente as atividades desenvolvidas pela Unidade.

2.2. A reduzida metragem inviabiliza a setorização funcional necessária à execução de procedimentos administrativos, realização de audiências e oitivas, atendimentos reservados e guarda de documentos sigilosos, comprometendo a eficiência dos trabalhos desenvolvidos.

2.3. Registre-se que a CAPOC realiza, em média, 30 (trinta) audiências mensais, sendo que a utilização de uma das salas para esse fim acarreta a interrupção das demais atividades, com prejuízo ao fluxo de trabalho.

2.4. Ademais, a disposição não integrada das salas e a inserção da Unidade em imóvel destinado ao funcionamento de delegacia, com circulação de público externo, ampliam os riscos à segurança e ao sigilo das informações, além de dificultarem o controle de acesso e a realização de atos que exigem confidencialidade.

**GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA**

2.5. Diante desse cenário, evidencia-se a necessidade de instalação da CAPOC em edificação própria, contínua e independente, destinada exclusivamente ao seu funcionamento.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Para o atendimento adequado da demanda da CGP, a solução mais adequada deverá contemplar imóvel que possua no mínimo os requisitos estabelecidos neste item.

3.1.1. O imóvel poderá estar pronto para ocupação ou apresentar viabilidade técnica imediata de adaptação, desde que tais intervenções não descaracterizem a natureza do bem e sejam compatíveis com a finalidade de locação na modalidade tradicional.

3.1.2. Para fins de alcance da área útil mínima referencial abaixo e ampliação do leque de interessados, poderão ser computadas as obras de adaptação necessárias ao atendimento das características aqui previstas.

3.2. Requisitos Técnicos e Funcionais

3.2.1. Requisitos gerais de espaço e funcionalidade

a. Edificação contínua e independente, com área útil mínima construída de 360 m², admitidas variações, desde que comprovada, por meio de solução técnica fundamentada, a capacidade de atendimento integral às necessidades funcionais da Unidade;

b. Possibilidade de setorização dos ambientes de forma integrada, de modo a contemplar, ao menos:

- 01 (um) complexo de salas, em até três ambientes, destinadas ao gabinete do Coordenador da CAPOC, incluindo sua secretaria e apoio administrativo, com área total mínima de 60m²;

- 01 (uma) sala para o Setor de Autos de Investigação Preliminar, com área mínima de 30m² ou, alternativamente, duas salas cujo somatório atinja a extensão mínima indicada;

- 01 (uma) sala para o Setor de Sindicâncias Administrativas Disciplinares, com área mínima de 30m² ou, alternativamente, duas salas cujo somatório atinja a extensão mínima indicada;

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

- 01 (uma) sala para o Setor de Procedimentos Correcionais, com área mínima de 30m² ou, alternativamente, duas salas cujo somatório atinja a extensão mínima indicada;
 - 01 (uma) sala exclusiva para realização de audiências e oitivas, com área mínima de 40m² ou, alternativamente, duas salas contíguas cujo somatório atinja a extensão mínima indicada;
 - 01 (uma) sala destinada aos setores administrativos, recepção e arquivo, com área mínima de 60m² ou, alternativamente, até três salas contíguas cujo somatório atinja a extensão mínima indicada;
 - Preferencialmente, o imóvel deverá dispor de, no mínimo, 02 (dois) banheiros de uso privativo, com área mínima de 15 m² cada, sendo 01 (um) destinado ao público feminino e 01 (um) ao público masculino, ambos com condições de acessibilidade, nos termos da ABNT NBR 9050/2020;
 - Preferencialmente, o imóvel deverá dispor de, no mínimo, 02 (dois) banheiros de uso do público geral, distintos dos banheiros privativos, com área mínima de 30 m² cada, com pelo menos 02 (dois) boxes independentes em cada um, observadas as condições de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050/2020;
 - Preferencialmente, 01 (uma) copa/cozinha e depósito, com área mínima de 20m²;
 - Além dos ambientes internos (área mínima construída), o imóvel deverá contar com infraestrutura mínima de apoio, incluindo estacionamento interno para pelo menos 8 (oito) viaturas oficiais e estacionamento externo para, no mínimo, 4 (quatro) veículos, de modo a atender às necessidades operacionais e de atendimento ao público, sendo que dessas, duas serão destinadas prioritariamente para idosos e portadores de necessidades especiais;
 - O imóvel deverá possuir compartimentação interna executada, preferencialmente, em paredes de alvenaria, de modo a minimizar a propagação de ruídos entre os ambientes. Caso sejam utilizadas divisórias em drywall, estas deverão contar com tratamento acústico adequado, apto a reduzir a transmissão sonora entre salas.
- c. Serão admitidas variações nas metragens mínimas por ambiente acima indicadas, desde que devidamente justificadas e acompanhadas de solução arquitetônica tecnicamente equivalente, comprovadamente capaz de atender integralmente às

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

finalidades do espaço, assegurando a funcionalidade, a preservação do sigilo das informações e a eficiência operacional da Unidade, sem prejuízo das demais exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

3.2.2. Instalações e infraestrutura técnica:

a. O imóvel deve possuir estrutura própria (passagem de tubulação e dreno), ou ter viabilidade de adaptação, para instalação de equipamentos de ar-condicionado tipo “Split” ou equipamentos já instalados, de forma que os ambientes sejam climatizados, bem como possuir ou ter viabilidade de adaptação de passagem de rede lógica, elétrica e telemática.

b. Deve conter sistema de alimentação da rede de energia (Medidor) independente, condizente com a normativa da ENERGISA, e que seja suficiente para a demanda de energia da edificação. Os quadros de energia devem ser em material resistente, com disjuntores que suportem as cargas aplicadas, conforme as necessidades citadas.

c. Deve conter sistema de alimentação da rede de água (Hidrômetro) independente, condizente com a normativa da SANESUL, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. O reservatório de água deve ser em material inerte, resistente, de preferência em Polietileno (caixa d’água plástica), com capacidade suficiente para abastecer todos os ambientes necessários.

d. Deve conter sistema de descarte da rede de esgoto independente, condizente com a normativa da SANESUL, e que seja suficiente para a demanda de utilização da edificação. A rede de esgoto deve ser em material inerte, resistente, de preferência em PVC (tubo de esgoto plástico), com capacidade suficiente para esgotar todos os ambientes necessários. Caso o local não seja contemplado pela rede de coleta de esgoto, a edificação deverá conter Fossa Séptica e Sumidouro, executados em conformidade com as normativas e devem ser suficientes, para a demanda da edificação, com o uso contínuo pelo período mínimo de 01 (um) ano.

3.2.3. Da localização:

a. O imóvel deverá situar-se no município de Campo Grande- MS, em área de fácil acesso, preferencialmente nas imediações do Parque dos Poderes, admitindo-se, de forma extensiva, a área Central e os bairros Carandá Bosque, Chácara Cachoeira, Chácara Cachoeira II, Chácara dos Poderes, Itanhangá Park, Jardim Autonomista, Jardim

**GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA**

Autonomista II, Jardim Autonomista III, Jardim Bela Vista, Jardim Monte Líbano, Jardim São Bento, Jardim São Lourenço, Jardim Veraneio, Santa Fé, Tiradentes e Vilas Boas, por se localizarem na região intermediária entre a SEJUSP-MS (Parque dos Poderes) e a CGP (Monte Líbano / Vila Santa Dorothea);

b. Estar localizado em via pavimentada, com acesso a infraestrutura urbana básica (água, energia elétrica, esgoto, transporte público e coleta de resíduos).

3.2.4. Condições de acessibilidade e segurança

a. O imóvel deverá atender às exigências normativas quanto a acessibilidade, com especial atenção à NBR 9050/2020 e todas as suas alterações, além da NBR 16537/2024 (sinalização piso tátil), em conformidade à Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015) e às leis urbanísticas municipais, em conformidade ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Campo Grande (Lei complementar nº 341, de 04 de dezembro de 2018);

b. A edificação deve contemplar o mínimo de segurança (muros e/ou gradil, concertina e cerca elétrica) e permitir que sejam instalados os demais itens de segurança (câmeras, sensores de presença e alarmes).

3.2.5. Condições para ocupação

a. Imóvel pronto para ocupação em até 60 (sessenta) dias após assinatura contratual, incluindo prazo para eventuais reformas e instalações;

b. Caso sejam necessárias correções, as mesmas ficarão totalmente a cargo do Proprietário até a entrega das chaves.

3.2.6. Condições construtivas e de conservação

a. Edificação em bom estado, sem patologias (rachaduras, infiltrações etc.);

b. Revestimentos adequados em áreas molhadas e fachada em boas condições;

c. Esquadrias, portas e janelas em pleno funcionamento.

3.2.7. Requisitos de Sustentabilidade

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

a. Aplicam-se à presente contratação, no que couber, as disposições do Capítulo II do Decreto Estadual nº 16.161, de 19 de abril de 2023.

b. É desejável que o imóvel possua elementos de sustentabilidade ambiental efetivamente demonstrados.

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. O imóvel deverá estar inteiramente regularizado, livre e desembaraçado, dispondo de todas as licenças e alvarás necessários ao seu uso.

4.2. Os imóveis ofertados deverão atender às exigências do Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança, especialmente do Corpo de Bombeiros Militar, e legislação ambiental aplicável.

5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

5.1. As propostas serão analisadas pela Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI) da SEJUSP, com apoio técnico especializado, observados critérios objetivos, legais e técnicos elencados neste Termo de Referência e no Edital

5.2. Documentação Obrigatória

5.2.1. Documentação de Pessoa Física

a. Certidão da Dívida Ativa Municipal;

b. Cédula de identidade;

c. Cadastro Pessoa Física (CPF);

d. Procuração, se for o caso de representação, com os documentos de identificação (cópia de RG e CPF) do(a) mandatário(a);

e. Certidões de Regularidade Fiscal (INSS, FGTS, CNDT, Receita Federal, Dívida Ativa da União, do Estado de Mato Grosso do Sul e do município de Campo Grande (orienta-se acrescentar do local de residência, se pessoa física, ou da sede da empresa, se em localidade diversa);

f. Escritura do imóvel devidamente registrada;

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

- g. Matrícula atualizada do imóvel;
- h. Planta e/ou croqui do imóvel;
- i. Comprovante de endereço;
- j. Imagens atualizadas do imóvel;
- k. Marcação no website Google Maps da localização do imóvel.

5.2.2. Documentação de Pessoa Jurídica

- a. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b. Contrato Social ou Estatuto Social atualizado, com alterações consolidadas, se houver;
- c. Documento que comprove os poderes de representação legal (atos societários ou procuração com firma reconhecida);
- d. Certidões de Regularidade Fiscal (INSS, FGTS, CNDT, Receita Federal, Dívida Ativa da União, do Estado de Mato Grosso do Sul e do município de Campo Grande (orienta-se acrescentar do local de residência, se pessoa física, ou da sede da empresa, se em localidade diversa);
- e. Escritura do imóvel devidamente registrada;
- f. Planta e/ou croqui do Imóvel;
- g. Matrícula atualizada do imóvel;
- h. Imagens atualizadas do imóvel;
- i. Marcação no website Google Maps da localização do imóvel.

5.3. Validade das Propostas

5.3.1. As propostas deverão ter validade mínima de 90 (noventa) dias, contados a partir da data final de sua apresentação.

5.4. Entrega e Publicidade

5.4.1. As propostas e documentações deverão ser entregues no Protocolo Secretaria de Estado de Justiça e Segurança Pública, endereçados à Coordenadoria de Contratações, Contratos, Materiais e Patrimônio da SEJUSP, aos Cuidados Comissão de Avaliação de

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

Chamamento Público de Imóveis (CACPI) da SEJUSP, com endereço na Av. do Poeta S/N Bloco 6 Parque dos Poderes - Campo Grande/MS, CEP.: 79031-350, até a data a ser definida em Edital, no horário das 08h00 às 17h00, de segunda a sexta-feira, exceto feriados, e o resultado será comunicado posteriormente por meio de publicação no Diário Oficial do Estado.

5.5. Avaliação do Valor

5.5.1. O valor da proposta de locação do imóvel deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário, sendo que havendo interesse na locação do imóvel será ainda submetido à vistoria técnica formal e avaliação pela Junta de Avaliação do Estado.

5.6. Apreciação e seleção da proposta

5.6.1. Da Competência de Análise das Propostas

5.6.1.1. As propostas que forem apresentadas serão analisadas pela Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI) designada pela SEJUSP. À Comissão caberá analisar tecnicamente as propostas apresentadas, bem como sua aderência aos requisitos estabelecidos no Edital.

5.6.2. Informações complementares

5.6.2.1. Na análise das propostas, a Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI) designada pela SEJUSP poderá solicitar documentos adicionais, realizar reuniões com os proponentes, visitar os imóveis, bem como realizar quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação dos imóveis objetos das propostas apresentadas.

5.6.3. Critérios de seleção

5.6.3.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas observarão estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público;

GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA

5.6.3.2. A classificação e seleção da melhor proposta, levará em consideração, em especial, critérios de conveniência e finalidade do imóvel pretendido pela CGP: sua localização, suas condições de acessibilidade, o estado do imóvel, a aderência aos termos deste Termo de Referência, valor pretendido para locação, necessidade de adaptações, inclusive, neste último caso, o grau de intervenção, os custos e prazos.

5.6.3.3. À luz dos critérios acima descritos, será selecionado inicialmente o imóvel que atenda todos os requisitos e características previstas no item 3.

5.6.3.4. Na hipótese de o imóvel apresentado necessitar de adequações, serão pré-qualificados todos os imóveis que atendam aos requisitos da área útil mínima;

5.6.3.5. Na hipótese do item supra, será selecionado o imóvel que apresentar o melhor projeto de adaptação em termos de funcionalidade e espaço, de forma a atender as necessidades apresentadas pela CAPOC aos arquitetos/engenheiros dos proponentes;

5.6.3.6. Para fins do disposto no item anterior, deverá o proponente disponibilizar, às suas expensas, arquiteto e/ou engenheiro, para elaboração de projeto de adequação do imóvel e de estudos dos layouts dos espaços, conforme estabelecido no item 3 e realizar reuniões com a Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI).

5.7. Adequações nas propostas

5.7.1. Eventuais adequações nas propostas apresentadas que tenham por objetivo a aderência às necessidades da CAPOC, a critério da Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI), poderão ser adicionadas às propostas em caso de concordância da proponente, para fins de análise e manifestação sobre cada prédio ofertado, com prazo máximo de execução de 15 dias corridos, contados da notificação formal da Comissão, sob pena de desclassificação.

5.8. Das adaptações no imóvel

5.8.1. Na hipótese de o imóvel apresentado necessitar de serviços comuns de engenharia para adaptação, esses deverão ser custeados pelo proponente e serão objeto de projeto apresentado por profissionais disponibilizados pelo interessado, do qual constará obrigatoriamente o custo, o prazo e o detalhamento da intervenção.

**GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA**

5.8.2. O valor das adaptações será agregado ao preço inicialmente proposto para fins de composição do preço final da proposta, e também será objeto de avaliação pela Junta de Avaliação do Estado.

5.8.3. Se a proponente pretender o recebimento de adiantamento (“sinal”) para fins de custeio das obras e adaptações, esta somente se dará, excepcionalmente, após requerimento formal devidamente justificado, o qual será analisado pela Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI), e caso deferido, será descontado do valor do aluguel a ser pago sendo obrigatória a apresentação pelo interessado, de prestação garantia adicional, conforme dispõe o art. 145, §1º e §2º, da Lei Federal n. 14.133/2021.

5.8.4. Se a adaptação não for executada no prazo contratual, o valor antecipado deverá ser devolvido, sob pena de imediata execução da garantia, conforme art. 145, § 2º, da Lei n. 14.133/2021.

5.8.5. As adaptações deverão ser realizadas após a celebração do contrato.

5.9. Relatório Final

5.9.1. Concluída a análise técnica, a Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI) elaborará um Relatório Final com parecer sobre a(s) proposta(s) apresentada(s), podendo recomendar aquela(s) que, eventualmente, melhor sirva(m) aos interesses da CAPOC/CGP.

5.9.2. O Relatório será encaminhado à Coordenadoria-Geral de Perícias, para avaliação e decisão sobre a locação ou não do imóvel objeto da(s) proposta(s) apresentada(s).

5.9.3. Este Relatório tem como destinatário a Coordenadoria-Geral de Perícias e fará parte integrante do procedimento, disponível para consulta dos possíveis interessados.

6. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Por tratar-se de Chamamento Público voltado à prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário de Campo Grande/MS, o valor definitivo da contratação será apurado a partir das propostas apresentadas e da avaliação da Junta de Avaliação do Estado.

**GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL SECRETARIA
DE ESTADO DE JUSTIÇA E SEGURANÇA PÚBLICA**

6.2. Não obstante, para fins de planejamento orçamentário e reserva de recursos, foi realizada pesquisa exploratória no mercado imobiliário local, considerando imóveis com características compatíveis com as exigências estabelecidas neste Termo de Referência. Com base nesse levantamento, estimou-se como parâmetro referencial o valor mensal de até R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), perfazendo o montante anual estimado de até R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), correspondente a 12 (doze) meses de locação.

7. FONTE DE RECURSOS

7.1. As despesas decorrentes da contratação correrão à conta da Funcional Programática: 10.31901.06.181.2209.6118.0022, Fonte de Recurso: 0175980081 - FUNRESPMS - Recursos Diretamente Arrecadados – Polícia Civil, Natureza de Despesa: 33903615 e 33903910.