

ANEXO IV – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE PROPOSTAS

Chamamento Público – Locação de Imóvel para Instalação do Almojarifado Geral do
CBMMS

NUP: 31.243.849-2025

1. FINALIDADE

O presente anexo tem por finalidade conferir transparência aos critérios técnicos que serão utilizados pela Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI) na análise das propostas apresentadas no âmbito do Chamamento Público destinado à locação de imóvel para instalação do Almojarifado Geral, da Diretoria de Apoio Logístico (DAL) e da Diretoria de Proteção Ambiental (DPA) do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso do Sul (CBMMS), no município de Campo Grande/MS.

A avaliação será realizada de forma integrada, considerando o conjunto dos critérios abaixo descritos, conforme a aderência do imóvel às necessidades da Administração, nos termos do Termo de Referência (Anexo I).

Os parâmetros estabelecidos neste Anexo não se caracterizam como instrumento de pontuação ou classificação automática entre os interessados, constituindo instrumento de apoio à análise técnica e à motivação da decisão administrativa.

2. LEGENDAS E CLASSIFICAÇÕES

2.1. Classificação por Critério

Para fins de avaliação dos critérios previstos neste Anexo, a Comissão adotará as seguintes classificações:

CLASSIFICAÇÃO	DESCRIÇÃO
ADEQUADO	Atendimento integral ao requisito avaliado, sem necessidade de intervenções relevantes, não apresentando limitações que comprometam a utilização do imóvel para a finalidade pretendida.
ADAPTÁVEL	Atendimento parcial do requisito, sendo possível sua adequação por meio de intervenções técnicas viáveis, com custo e prazo compatíveis, sem comprometer de forma significativa a operação pretendida.
INSUFICIENTE	Não atendimento do requisito, com limitações que comprometem a funcionalidade do imóvel ou cuja adequação demandaria intervenções complexas, onerosas ou de viabilidade incerta.

2.2. Nível de Risco das Ressalvas

Quando identificadas ressalvas, a Comissão poderá registrar, para fins de motivação do ato administrativo, a seguinte classificação sintética de risco:

RISCO	DESCRIÇÃO
BAIXO	Ressalvas de baixa complexidade e fácil mitigação, sem impacto relevante na operação pretendida.
MODERADO	Ressalvas que demandam controle técnico e acompanhamento, com impacto parcial passível de gestão.
ELEVADO	Ressalvas que indicam limitação relevante do imóvel, com impacto significativo na funcionalidade da solução pretendida.

3. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3.1. Aderência Estrutural e Espacial

Avalia a compatibilidade da área total e da distribuição interna do imóvel com os requisitos mínimos estabelecidos no Termo de Referência (item 3.2.1).

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Galpão de armazenamento (DAL/DPA)	Área mínima de 850 m ² de área contínua livre para armazenamento, compatível com atividades logísticas e circulação de cargas. (TR item 3.1.4 e 3.2.1)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Salas administrativas	Mínimo de 3 (três) salas com área mínima de 12 m ² cada, totalizando ao menos 50 m ² , com possibilidade de segregação funcional entre DAL e DPA. (TR itens 3.1.1 e 3.10.1-a)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Sala multiuso	Área mínima de 25 m ² , destinada a usos variados da corporação. (TR item 3.1.7 e 3.2.1)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Refeitório	Ambiente destinado a refeições dos servidores, em quantidade e disposição compatível com o efetivo lotado. (TR item 3.1.6)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Copa/Cozinha	Área mínima de 6 m ² , com viabilidade de adaptação de copa, dado o regime de expediente integral dos servidores. (TR itens 3.1.3 e 3.10.1-b)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Sanitários	Mínimo de 1 banheiro masculino e 1 banheiro feminino, totalizando ao menos 10 m ² , em quantidade compatível com o efetivo lotado. (TR itens 3.1.2 e 3.10.1-c)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Área total edificada estimada	Total edificado aproximado de 950 m ² , considerando todos os ambientes internos necessários, incluindo áreas de circulação e apoio. (TR item 3.2.1)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

Possibilidade de compartimentação	de	Viabilidade de implantação de ambientes internos sem necessidade de intervenções estruturais relevantes. (TR item 3.10.1-a)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
--	----	---	---

3.2. Áreas Externas e Fluxo Logístico

Avalia as condições externas do imóvel para suporte às atividades logísticas do CBMMS, incluindo movimentação de viaturas de grande porte.

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Vagas de estacionamento	Mínimo de 4 (quatro) vagas de estacionamento. (TR item 3.1.5 e 3.2.2)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Pátio de manobras	Área compatível com a circulação e manobra segura de caminhões de incêndio, viaturas operacionais e veículos de carga, com raio de giro adequado e resistência de pavimento. (TR itens 3.1.8 e 3.3)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Acesso a veículos de grande porte	O imóvel deve estar situado em região que permita fácil acesso a veículos de grande porte pela malha viária. (TR item 3.10.1-h)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Terreno individualizado	Terreno preferencialmente individualizado e murado, considerando a natureza dos bens armazenados. (TR item 3.10.1-g)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

3.3. Localização e Entorno

Avalia a adequação da localização do imóvel às necessidades operacionais e de segurança institucional.

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Município endereçamento	e O imóvel deve estar localizado no município de Campo Grande/MS. (TR item 3.10.1-h)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Infraestrutura urbana	Disponibilidade de acesso à rede elétrica, abastecimento de água, iluminação pública e coleta de resíduos sólidos. (TR itens 3.9.3 e 3.10.1-j)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Segurança do entorno	O imóvel não deve estar localizado em proximidade imediata de atividades de risco à segurança institucional, tais como postos de combustíveis, depósitos de gases, fábricas de fogos de artifício, estabelecimentos prisionais ou construções irregulares. (TR item 3.10.1-i)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

3.4. Infraestrutura Técnica e Instalações Prediais

Avalia a compatibilidade das instalações elétricas, hidráulicas, de dados e de climatização com as necessidades operacionais do CBMMS.

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Instalações elétricas	As instalações elétricas de baixa tensão devem estar em conformidade com as normas ABNT NBR 5410, NBR 5413, NBR 6880 e NBR 7288, bem como com os padrões da concessionária local. (TR itens 3.9.4 e 4.5)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Capacidade elétrica para climatização	As instalações elétricas devem ser compatíveis com a instalação de ar condicionados em todos os cômodos, com potência adequada à área a ser climatizada. (TR itens 3.9.2 e 3.10.1-d)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Rede lógica e telecomunicações	O imóvel deve possuir ou permitir a implantação de infraestrutura de rede lógica (dados/internet) e telecomunicações, compatível com as necessidades institucionais. (TR itens 3.10.1-e e 4.7)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Telefonia e dados (serviços)	O imóvel deve ser atendido com energia elétrica, telefonia e dados, e água encanada. (TR item 3.9.10.9)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Instalações sanitárias	Banheiros em perfeitas condições de uso, sem vazamentos, trincas ou danos, equipados com os acessórios necessários. (TR item 4.6)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Paredes e lajes	Livres de imperfeições, infiltrações, rachaduras, trincas ou patologias oriundas de sistemas estruturais ou instalações defeituosas, devidamente pintadas. (TR item 4.8)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

3.5. Condição de Conservação e Regularização Documental

Avalia o estado geral de conservação da edificação e a regularidade jurídica e documental do imóvel.

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Estado geral de conservação	A edificação deve estar em bom estado de conservação, estruturalmente segura, sem patologias que comprometam a segurança ou a operação. (TR itens 3.10.1-f e 4.1)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

Habite-se	Obrigatória a apresentação de cópia autenticada (ou cópia simples com original) do habite-se. (TR itens 3.9.6 e 3.9.10.6)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Registro de Imóveis	Obrigatória a cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 dias. (TR item 3.9.10.7)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Regularidade do Corpo de Bombeiros	O imóvel deve estar em conformidade com as Normas Técnicas do CBMMS e dispor de Auto de Vistoria atualizado. (TR itens 3.9.6 e 3.10.1-k)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Certidões negativas de débitos (IPTU/TPEI)	Certidão negativa de débitos de IPTU e da Taxa de Prevenção de Incêndios (TPEI). (TR item 3.9.10.17)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Conformidade urbanística	A edificação deve atender à legislação de uso e ocupação do solo, normas urbanísticas do Plano Diretor do município e ao Código de Edificações. (TR itens 3.9.5 e 4.3)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Uso não compartilhado	No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares. (TR item 3.9.10.12)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

3.6. Segurança, Acessibilidade e Controle

Avalia as condições de segurança perimetral, controle de acesso e atendimento às normas de acessibilidade.

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Segurança perimetral	Existência ou viabilidade de implementação de soluções de segurança compatíveis com a guarda dos bens armazenados (cercamento, muros, portões). (TR item 3.10.1-g)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Controle de acesso e monitoramento	Possibilidade de controle de entrada e saída e monitoramento das áreas, compatível com a natureza institucional do CBMMS.	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Acessibilidade	Atendimento às exigências das NBR 9050/2020 e NBR 16537/2024 (piso tátil), em conformidade à Lei Brasileira de Inclusão (Lei 13.146/2015) e ao Plano Diretor de Campo Grande (Lei Complementar 341/2018). (Edital item 4.2)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

3.7. Sustentabilidade

Avalia o atendimento, em caráter preferencial, dos critérios de sustentabilidade compatíveis com imóvel existente, nos termos do TR (item 3.11) e do Decreto Estadual nº 15.543/2022.

CRITÉRIO	DESCRIÇÃO / PARÂMETRO MÍNIMO (CONFORME TR)	ANÁLISE
Redução do consumo de água	Disponibilidade de dispositivos que promovam a redução do consumo de água (válvulas de descarga com duplo acionamento, torneiras com fechamento automático ou equivalentes). (TR item 3.11.3-a)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Eficiência energética	Utilização de sistemas de iluminação com maior eficiência energética (luminárias LED ou equivalente) nas áreas internas e externas. (TR item 3.11.3-b)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Materiais duráveis	Emprego de materiais construtivos e de acabamento duráveis, que reduzam a necessidade de manutenções frequentes. (TR item 3.11.3-c)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Gestão de resíduos	Existência de área ou espaço destinado à separação básica de resíduos sólidos, compatível com as atividades administrativas. (TR item 3.11.3-d)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente
Medição individualizada	Possibilidade de medição individualizada ou setorizada de consumo de água e energia elétrica, quando tecnicamente viável. (TR item 3.10.1-l)	() Adequado () Adaptável () Insuficiente

4. ANÁLISE DE RESSALVAS

4.1. Parâmetros para Avaliação de Ressalvas

Na hipótese de identificação de ressalvas nos imóveis avaliados, a Comissão utilizará os seguintes parâmetros para sistematização e motivação da análise técnica:

PARÂMETRO	BAIXO / CURTO / ALTA	MÉDIO / MODERADO / MÉDIA	ALTO / ELEVADO / BAIXA
Grau de intervenção	Adequações simples, de natureza não estrutural	Intervenções técnicas moderadas, compatíveis com adaptação funcional	Intervenções complexas ou que indiquem limitação relevante do imóvel
Prazo de adequação	Execução em prazo reduzido (até 30 dias)	Execução em prazo intermediário (até 60 dias)	Execução em prazo ampliado, com possível impacto na disponibilidade (até 120 dias)

Impacto operacional	Sem impacto relevante na operação do almoxarifado	Impacto parcial, passível de gestão e controle	Impacto significativo na funcionalidade e disponibilidade do imóvel
Viabilidade de mitigação	Solução técnica simples e segura, com recursos disponíveis no mercado local	Solução viável, com necessidade de acompanhamento técnico especializado	Solução incerta, de difícil implementação ou dependente de autorizações especiais

4.2. Forma de Utilização

A análise de ressalvas descrita neste item:

- Não substitui a análise técnica global prevista neste Anexo;
- Não gera classificação automática entre as propostas;
- Não constitui critério vinculante de seleção;
- Destina-se exclusivamente a subsidiar a motivação da decisão administrativa, especialmente quando houver imóveis classificados como "aptos com ressalvas".

5. CONCLUSÃO DE ANÁLISE

A análise dos critérios acima será realizada de forma qualitativa e integrada. Ao final da avaliação de cada imóvel, a Comissão registrará, para fins de motivação do ato administrativo, o seguinte enquadramento:

ENQUADRAMENTO		CONDIÇÃO
APTO RESSALVAS	SEM	O imóvel atende integralmente aos requisitos do Termo de Referência, sem necessidade de intervenções relevantes.
APTO RESSALVAS	COM	O imóvel atende parcialmente aos requisitos, com ressalvas passíveis de mitigação técnica viável, prazo e custo compatíveis, sem comprometer a funcionalidade da solução.
INAPTO		O imóvel não atende aos requisitos mínimos estabelecidos no Termo de Referência, com limitações que comprometem a funcionalidade da solução ou cuja adequação demandaria intervenções complexas, onerosas ou de viabilidade incerta.

5.1. Fundamentação da Decisão

Na hipótese de inexistência de imóvel que atenda integralmente aos requisitos estabelecidos, a decisão poderá recair sobre imóvel classificado como apto com ressalvas, desde que:

- Demonstrada a viabilidade técnica de mitigação das ressalvas identificadas;

- Evidenciado que as ressalvas não comprometem a funcionalidade da solução logística pretendida;
- Justificada a escolha com base na maior aderência global às necessidades administrativas e operacionais do CBMMS.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

A utilização dos critérios constantes deste Anexo não implicará atribuição de pontuação, classificação automática ou estabelecimento de ordem de preferência entre as propostas, constituindo instrumento de apoio à análise técnica e à motivação da decisão administrativa.

A escolha do imóvel considerado mais adequado observará o conjunto dos critérios analisados, com base na maior aderência às necessidades da Administração e às exigências do Termo de Referência, conforme devidamente justificado no processo administrativo.

A análise final será elaborada pela Comissão de Avaliação de Chamamento Público de Imóveis (CACPI) da SEJUSP, com auxílio técnico de profissionais de engenharia e arquitetura, nos termos do item 5.5 do Edital.