



Ministério da Saúde
Secretaria-Executiva
Subsecretaria de Assuntos Administrativos
Superintendência Estadual do Ministério da Saúde no Amapá
Serviço de Logística Administrativa

CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. ASSUNTO

1.1. Apresentação do Caderno de Especificações Técnicas do Chamamento Público realizado pela Superintendência Estadual do Ministério da Saúde no Amapá (SEMS/AP), para fins de celebração de futuro contrato de locação de imóvel com *facilities*.

2. OBJETIVO

2.1. Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados na contratação apresentada por meio do Chamamento Público as especificações técnicas que deverão ser atendidas para o alcance do objeto. Estas especificações são exigências mínimas do objeto e, portanto, não têm por finalidade limitar as propostas dos interessados.

3. OBJETO

3.1. Prospecção do mercado imobiliário de Macapá/AP, visando à coleta de proposta de formação de contrato de locação de imóvel, com *facilities*, que atenda aos requisitos mínimos, elencados a seguir, para a instalação da Superintendência Estadual do Ministério da Saúde no Amapá (SEMS/AP).

4. REQUISITOS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O imóvel deve estar localizado:

4.1.1. Na zona urbana de Macapá, capital do Estado do Amapá;

4.1.2. Em uma única edificação;

4.1.3. Em área de fácil acesso e amplamente atendida por serviços de transportes públicos;

4.1.4. Em área de baixa incidência criminal;

4.1.5. Em área, historicamente, livre de alagamentos nas vias em seu entorno.

5. REQUISITOS DE ACESSIBILIDADE DO IMÓVEL

5.1. O imóvel deve:

5.1.1. Possuir ambiente externo com pavimentação e acessibilidade, inclusive, às pessoas com mobilidade reduzida;

5.1.2. Permitir ao cidadão, aos servidores e aos demais usuários o acesso sem obstáculos à unidade, para isto é necessário haver vagas de estacionamento reservada para pessoas idosas, autistas e pessoas com deficiência, rota acessível desde a calçada externa – com rebaixos nas calçadas, rampas, portas com dimensão mínima de 90 cm (noventa centímetros);

5.1.3. Possuir recepção no térreo ou no andar do acesso principal ao prédio, com balcão que inclua rebaixamento para o atendimento adequado a cadeirantes;

5.1.4. Estar adequado às normas de acessibilidade, por meio de rampas de acesso, plataformas elevatórias ou elevadores em número suficiente para o atendimento ao transporte da população fixa e variável do prédio, sem maiores transtornos, caso não seja totalmente térreo;

5.1.5. Possuir banheiros adaptados, corredores amplos e sinalização adequada aos idosos e portadores de necessidades especiais, conforme legislação específica.

6. REQUISITOS DA ESTRUTURA DO IMÓVEL

6.1. O imóvel deve:

6.1.1. Ser do tipo edifício, construído em alvenaria, em andar único ou em andares consecutivos;

6.1.2. Ter Pé Direito (altura vertical livre entre o piso elevado e o teto ou forro) de, no mínimo, 260 cm (duzentos e sessenta centímetros);

6.1.3. Possuir área construída entre 693 m² (seiscentos e noventa e três metros quadrados) e 924 m² (novecentos e vinte e quatro metros quadrados), compatível com a população principal do órgão e com a guarda de materiais e equipamentos necessários ao desempenho das atividades precípuas da SEMS/AP;

6.1.4. Possuir piso, nas áreas internas, do tipo porcelanato ou cerâmico em cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos ou manchas;

6.1.4.1. O piso poderá ser elevado, e o revestimento deve ser compatível com referido piso, conforme o local de uso, exceto acarpetado ou forração.

6.1.4.2. Devem ser observadas as sobrecargas a serem utilizadas em cada ambiente e sua compatibilização com as adotadas no projeto estrutural.

6.1.5. Possuir paredes, nas áreas secas, pintadas com tinta lavável acrílica em cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos ou manchas;

6.1.5.1. Nas áreas molhadas, as paredes devem ser revestidas com cerâmica.

6.1.5.2. Nos demais ambientes, poderão ser pintadas com tinta acrílica lisa ou texturizada nas áreas externas, adotando cores claras, preferencialmente, branca, de modo a melhorar a luminosidade do ambiente, ou possuírem outro tipo de revestimento.

6.1.6. Possuir paredes, nas áreas molhadas, integralmente revestidas com material que resista à umidade;

6.1.7. Possuir teto, nas áreas secas, pintadas com tinta lavável acrílica em cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos ou manchas;

6.1.7.1. O teto poderá ser em placas de forro mineral, gesso acartonado, ou tetos em laje pintada, com acabamento em cor clara (branca, preferencialmente), observando a qualidade dos materiais quanto à não propagação de chamas e não liberação de gases tóxicos, em caso de incêndio.

6.1.8. Não apresentar trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;

6.1.9. Possuir, no mínimo, 15 (quinze) salas ou amplo espaço físico que possibilite a divisão de área de trabalho por meio de divisórias e ilhas de trabalho, de acordo com definição da SEMS/AP, de modo a garantir a divisão de ambientes para o pleno funcionamento das atividades de cada área do órgão;

6.1.9.1. Alguns ambientes poderão ser definidos por meio de divisórias em *dry wall*, conforme a necessidade do órgão.

6.1.9.2. As divisórias entre salas contíguas, de um modo geral, poderão ser do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou *halls* poderão ser do tipo painel cego ou painel de vidro.

6.1.9.3. As divisórias deverão ter altura do piso ao teto, exceto se definido, pela administração, de forma diversa.

6.1.10. Possuir espaço físico para instalação de arquivos, com piso nivelado capaz de suportar armários deslizantes;

- 6.1.11. Possuir, no mínimo, uma copa ou cozinha com espaço para acomodar mesa, bebedouro de água, máquina de preparo de café, geladeira, armários para suprimentos, forno micro-ondas e fogão;
- 6.1.12. Possuir sanitários acessíveis que obedeçam aos parâmetros das normas vigentes, com, no mínimo, um por andar, se assim o prédio estiver dividido;
 - 6.1.12.1. Todos os banheiros devem possuir espelhos, papelreira de papel higiênicos, papelereiras de papel toalha, saboneteiras, tampa dos vasos sanitários.
- 6.1.13. Possuir lavatórios com ou sem colunas, ou apoiados em tampos de mármore ou granitos, e torneiras de metal;
- 6.1.14. Possuir caixa de gordura para as pias das copas e caixas separadoras de espuma para os tanques;
- 6.1.15. Possuir iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vão que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas;
- 6.1.16. Possuir janelas e portas da edificação em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade;
- 6.1.17. Possuir espaço para DML (depósito de material de limpeza) a ser utilizado pela equipe de limpeza.

7. REQUISITOS DA INSTALAÇÃO ELÉTRICA DO IMÓVEL

- 7.1. O imóvel deve:
 - 7.1.1. Possuir cabeamento elétrico, fiação, dutos e sistemas de proteção de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel;
 - 7.1.2. Possuir tomadas de energia com voltagem compatível com os equipamentos do órgão e espaço e infraestrutura elétrica suficientes para a colocação de geladeiras, bebedouros, cafeteiras, fornos micro-ondas, computadores, televisores e impressoras;
 - 7.1.3. Possuir, elaborados e executados, projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas de uso geral e de uso específico e da rede estabilizada (computadores, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado e componentes;
 - 7.1.4. Possuir instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas);
 - 7.1.5. Possuir energia elétrica fornecida por rede trifásica de acordo com a concessionária local, em alta ou baixa tensão;
 - 7.1.6. Seguir todas as orientações das normas técnicas vigentes e as da concessionária local;
 - 7.1.7. Contemplar, no mínimo, os seguintes itens:
 - 7.1.7.1. Alimentação dos quadros da edificação;
 - 7.1.7.2. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;
 - 7.1.7.3. Circuitos de iluminação de emergência;
 - 7.1.7.4. Circuito para instalação dos aparelhos de climatização;
 - 7.1.7.5. Fornecimento de tomadas para aparelho tipo *no break*, para o servidor de rede;
 - 7.1.7.6. Aterramento, compatível com os circuitos previstos;
 - 7.1.7.7. Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA).
- 7.2. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, tomadas para aparelhos de climatização e tomadas para rede lógica, devem ser independentes entre si.

- 7.3. As impressoras multifuncionais que estão a serviço da SEMS/AP operam em tensão elétrica bivolt, devendo ser previsto circuito isolado para três unidades, que integram o parque do órgão.
- 7.4. A carga a ser prevista para a copa deve levar em conta, no mínimo, a utilização de geladeira, cafeteira, purificador de água, forno de micro-ondas e fogão de indução ou elétrico.
- 7.5. O imóvel deve ter um sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis, tais como microcomputadores e central telefônica, apresentando resistência máxima compatível com os aparelhos e devem ser interligados com a malha de terra do sistema de força.
- 7.6. As instalações elétricas poderão obedecer preferencialmente a utilização dos "caminhos" pelo piso elevado, de modo a atingirem as estações de trabalho.
- 7.7. O fornecimento de energia elétrica em baixa tensão, a partir dos quadros de distribuição, porderá ser através de tubulação de PVC rígido, quando embutida no piso, ou através de eletroduto galvanizado, perfilado ou eletrocalha perfurada fixada na laje ou na viga, quando no forro, ou aparente, quando em divisória.
- 7.8. Todas as tomadas e disjuntores devem ser padronizados e adequados às suas finalidades.

8. REQUISITOS DA ILUMINAÇÃO DO IMÓVEL

- 8.1. O imóvel deve:
- 8.1.1. Possuir luminárias e lâmpadas com alta eficiência;
 - 8.1.2. Possuir luzes de emergência em todos os andares e setores;
 - 8.1.3. Possuir as partes envidraçadas de janelas com películas de proteção solar;
 - 8.1.4. Possuir películas de segurança que impeçam a visualização da parte interna por quem estiver na via pública, caso haja fachada envidraçada.
 - 8.1.4.1. Caso as fachadas sejam envidraçadas, estas devem ter persianas instaladas internamente ou possuir propriedades ou películas que protejam os ambientes contra a incidência de forte luminosidade e calor excessivo, de modo a não prejudicar a sua climatização.
- 8.2. O nível luminoso, medido em *lux*, deve ser constante em todo o ambiente e apresentar a seguinte distribuição:
- 8.2.1. Nas salas de escritório, para o trabalho administrativo: de 400 a 700 *lux*;
 - 8.2.2. Nas salas de reuniões (iluminação geral): de 200 a 350 *lux*;
 - 8.2.3. Nas salas de reuniões (sobre a mesa): de 400 a 700 *lux*;
 - 8.2.4. Nas salas de arquivos: de 100 a 400 *lux*;
 - 8.2.5. Nas zonas de passagem: de 150 a 500 *lux*.

9. REQUISITOS DA CLIMATIZAÇÃO DO IMÓVEL

- 9.1. O imóvel deve possuir sistema de refrigeração central ou distribuído (aparelhos de ar condicionado individuais) em perfeitas condições de uso e, comprovadamente, de baixo consumo energético, classe A, conforme legislação vigente.
- 9.2. O projeto de refrigeração deve ser elaborado de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, observando-se o *layout* dos diversos ambientes, em especial a orientação destes em relação à incidência dos raios solares, a quantidade de pessoas e de aparelhos ou equipamentos instalados no prédio.
- 9.3. Todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados na elaboração dos projetos obedecerão, rigorosamente, às normas vigentes, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações.
- 9.4. As águas coletadas dos equipamentos de climatização serão encaminhadas até caixas de passagem próprias do sistema, no piso, as quais serão interligadas com o sistema de drenagem de águas pluviais.

- 9.5. A contratada deve realizar a manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos durante a vigência do contrato de locação do imóvel. Deverá ser por setorização de comando, evitando o desperdício no consumo de energia em áreas ociosas.
- 9.6. O sistema de climatização deverá permitir refrigeração e ventilação de forma setorizada, a fim de promover o uso racional da energia e o conforto térmico dos usuários.
- 9.7. O sistema poderá ser projetado e executado com aparelhos do tipo *split* ou do tipo central, com rede de dutos.

10. REQUISITOS DA CONECTIVIDADE DO IMÓVEL

- 10.1. O sistema de rede local deve ser executado através de cabeamento estruturado, integrando os serviços de voz e dados, que possa ser facilmente redirecionado no sentido de prover um caminho de transmissão entre quaisquer pontos da rede. A integração ao serviço de telefonia deve garantir os serviços de comunicação de maneira ampla e irrestrita.
- 10.2. O sistema de cabeamento estruturado obedecerá preferencialmente a utilização dos "caminhos" pelo piso elevado, de modo a atingirem as estações de trabalho.
- 10.3. O cabeamento estruturado deve prover o compartilhamento de informações e de recursos de telecomunicações, atendendo caixas distribuídas, sendo que cada caixa contenha dois pontos (dados/voz ou dados/dados). As caixas devem ser embutidas nos pisos ou divisórias, sendo dois pontos por posto de trabalho, atendendo os pontos indistintamente aos segmentos de voz e dados.
- 10.4. O cabeamento deve atender às normas vigentes, e o projeto deve prever pontos em todos os ambientes onde possa haver a necessidade de um telefone ou microcomputador.
- 10.5. O sistema de cabeamento estruturado deve prever a organização e identificação de todos os seus componentes de acordo com as normas vigentes, sendo que a norma brasileira tem precedência nos pontos de divergência, principalmente no que diz respeito a nomenclaturas e siglas.
- 10.6. A quantidade de pontos duplos (dados e voz) para computadores, impressoras e comunicação com alguns setores (copas, portaria, etc.) será definida após a elaboração e aprovação do *layout* do imóvel.
- 10.7. A rede deve ser projetada para trafegar qualquer aplicação multimídia.
- 10.8. O projeto e execução do cabeamento estruturado (dados e voz) será elaborado e executado de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e normas oficialmente recomendadas de outras entidades.
- 10.9. Os servidores da rede devem ser instalados nas salas de informática (sala *Master*), previamente definidas pela área de Tecnologia da Informação (TI) do órgão.
- 10.9.1. A área de TI do órgão será responsável pelos serviços de manutenção de *hardware* e *software*, correio eletrônico, infraestrutura de rede, operação e gerenciamento do *backbone* e de redes locais, *firewall*, segurança da informação em nível institucional, servidores *web*, telefonia (convencional e IP), comunicação de dados e sistemas de informação corporativos (desenvolvimento e manutenção).
- 10.9.2. A confidencialidade, a integridade e a autenticidade dos dados armazenados e processados no ambiente dos servidores são de importância fundamental para a missão do órgão, sendo assim, é necessária a implementação gradual dos controles preconizados pelas normas vigentes.
- 10.10. A interligação da central com a rede pública e com os ramais será feita via painel de conectorização (*voice panel* ou *patch panel*). A critério do MINISTERIO DA SAUDE, poderá ser adotado PABX IP. Nesse caso, a central e os ramais serão conectados diretamente à rede local, não sendo necessária conectorização direta entre ramais e o PABX;
- 10.11. O cabeamento lógico horizontal se enquadra entre os *patch panels* e as tomadas lógicas.
- 10.12. O cabeamento horizontal deve ser constituído por cabos do tipo UTP (*Unshielded Twisted Pairs*). A distância máxima entre o ponto de instalação do equipamento ativo e o ponto de saída para estações de trabalho será de, no máximo, 90 metros;

- 10.13. Todo cabeamento poderá ser instalado sob o piso elevado. Este não poderá percorrer os mesmos dutos, eletrocalhas e canaletas dos cabos de energia elétrica.
- 10.14. Todo ponto da rede lógica deve ter, no mínimo, duas posições de saída de informação (lógica/dados ou lógica/voz), com exceção dos pontos das impressoras e copas.
- 10.15. A contratada deve fazer a identificação dos pontos de saída, cabos, *patch panel*, dutos, canaletas e a certificação da rede.
- 10.16. As salas de informática devem ser climatizadas 24 horas por dia. Deverão ser instalados pelo menos dois aparelhos de climatização, em cada uma delas, de modo que um funcione como reserva.
- 10.17. A instalação deverá ser tecnicamente expansível de até 20%, de maneira a se evitar arranjos e adaptações precárias quando do surgimento de necessidades futuras.

11. REQUISITOS DA SEGURANÇA DO IMÓVEL

- 11.1. O imóvel deve:
- 11.1.1. Possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, aprovados conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Amapá;
- 11.1.2. Possuir Plano de Prevenção e Combate a Incêndio (PPCI) atualizado;
- 11.1.2.1. O projeto e a execução dos serviços deverão seguir às normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Amapá.
- 11.1.2.2. Os principais componentes a serem integrados no sistema são:
- a) Acionadores sonoros manuais, do tipo “quebre o vidro”;
 - b) Aviso sonoro, tipo sirene;
 - c) Sinalização de emergência;
 - d) Extintores de incêndio de acordo com o tipo de fogo;
 - e) Detectores de fumaça e dispositivos tipo chuveiro;
 - f) Portas corta-fogo.
- 11.1.3. Possuir Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes, vigentes e adequadas às necessidades das instalações elétricas, telefônicas e rede lógica.

12. REQUISITOS DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

- 12.1. O imóvel deve possuir os seguintes documentos:
- 12.1.1. Planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria;
- 12.1.2. Cópia do registro de imóveis;
- 12.1.3. Cópia autenticada do "Habite-se";
- 12.1.4. Cópia do Alvará do Corpo de Bombeiros;
- 12.1.5. Certidão Negativa de débitos quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;
- 12.1.6. Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 12.1.7. Cópia da quitação das três últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes;
- 12.1.8. Declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;
- 12.1.9. Declaração atestando que atende às exigências da Legislação da Prefeitura de Macapá/AP, relativas ao uso do imóvel (zoneamento);
- 12.1.10. Memorial descritivo do *layout*;

- 12.1.11. Laudo da capacidade de carga do piso de cada sala;
- 12.1.12. Laudo de economia de energia do sistema de climatização.

13. REQUISITOS DO *LAYOUT* DO IMÓVEL

- 13.1. O *layout* do imóvel deverá indicar:
 - 13.1.1. As dimensões do terreno e dos espaços edificados;
 - 13.1.2. As dimensões do passeio e do logradouro;
 - 13.1.3. As áreas sociais e privadas;
 - 13.1.4. As áreas molhadas;
 - 13.1.5. As áreas dos ambientes;
 - 13.1.6. As áreas impermeáveis;
 - 13.1.7. Os afastamentos frontais e laterais;
 - 13.1.8. As linhas de contorno das construções existentes em lotes contíguos;
 - 13.1.9. A orientação;
 - 13.1.10. As cotas;
 - 13.1.11. Os recuos;
 - 13.1.12. As aberturas;
 - 13.1.13. As tabela de esquadrias;
 - 13.1.14. As taxas de ocupação e permeabilidade;
 - 13.1.15. A disposição dos cômodos;
 - 13.1.16. A integração entre os ambientes.
- 13.2. Deverá ser respeitada a independência entre as diversas unidades e os ambientes comuns a estas. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.
- 13.3. O *layout*, na sua versão final, deverá ser apresentado em desenho elaborado em versão não editável eletronicamente.
- 13.4. A entrega do *layout* deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis após a aceitação da proposta da interessada, sendo que o órgão terá até 5 (cinco) dias para emitir sua manifestação.

14. FACILITIES

- 14.1. O pretendido contrato de locação de imóvel poderá agregar as seguintes *facilities*:
 - 14.1.1. Possuir equipamentos instalados que facilitem a operacionalização do imóvel, tais como:
 - 14.1.1.1. Plataforma de elevação, caso o imóvel não seja exclusivamente térreo;
 - 14.1.1.2. Elevadores, caso o imóvel não seja exclusivamente térreo;
 - 14.1.1.3. Aparelhos condicionadores de ar;
 - 14.1.1.4. Aparelhos para filtragem de água para o consumo humano ou aparelhos bebedouros de água;
 - 14.1.1.5. Placas solares;
 - 14.1.1.6. Geradores elétricos.
 - 14.1.2. Oferecer serviços contínuos, tais como:
 - 14.1.2.1. Fornecimento de água encanada;
 - 14.1.2.2. Fornecimento de água mineral ou filtrada para o consumo humano;
 - 14.1.2.3. Manutenção dos aparelhos ou equipamentos instalados no imóvel;

14.1.2.4. Manutenção hidráulica, sanitária e predial.

14.2. Na locação de imóvel com *facilities*, espera-se que a Administração Pública concentre-se mais em sua atividade-fim, uma vez que a **gestão integrada do imóvel ficará sob a responsabilidade do locador**; unificando, portanto, vários outros serviços com o de locação de imóvel.

14.3. O pagamento mensal das despesas advindas da pretendida contratação será **fixo ou variável**, dependendo do tipo e da quantidade de *facilities* disponibilizadas na proposta a ser apresentada à SEMS/AP.

14.4. A proposta prospectada mediante este instrumento poderá servir de referência para a elaboração de procedimento de contratação direta ou de processo licitatório, conforme o estabelecido no edital correspondente.



Documento assinado eletronicamente por **Macena Cristina de Jesus Martins, Chefe do Serviço de Logística Administrativa**, em 07/04/2025, às 11:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º, do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



Documento assinado eletronicamente por **Paula Simone Juca Carrera, Superintendente Estadual do Ministério da Saúde no Amapá substituto(a)**, em 07/04/2025, às 12:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º, do art. 4º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#); e art. 8º, da [Portaria nº 900 de 31 de Março de 2017](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.saude.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0046905942** e o código CRC **8F1E9163**.