



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA E DESENVOLVIMENTO SOCIAL**  
**Gabinete**

Rua Líbero Badaró, 425, 35º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01009-000  
Telefone:

**EDITAL PARA CREDENCIAMENTO DE IMÓVEIS Nº 01/SMADS/2025**

**Termo de Referência**

**1. OBJETO**

1.1. Este Edital tem como objeto o credenciamento de imóveis no município de São Paulo para a futura instalação de Centros de Acolhida e, quando for o caso, outros equipamentos e serviços, destinados ao atendimento da população vulnerável, conforme as diretrizes da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS).

**2. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

2.1. A SMADS, em cumprimento de sua missão institucional, tem necessidade permanente de ampliar e qualificar a rede de acolhimento institucional para atender à crescente demanda por serviços de abrigo, conforme previsto na Política Municipal para a População em Situação de Rua (Lei nº 17.252/2019) e outras legislações pertinentes.

2.2. O credenciamento e prospecção de imóveis adequados permitirá oferecer um atendimento mais humanizado e eficiente, com instalações e serviços específicos para as necessidades da população acolhida, em consonância especialmente com a Portaria nº 06/SMADS/2024, que dispõe sobre diretrizes para o acolhimento em estabelecimentos hoteleiros.

2.3. A ampliação da rede de acolhimento contribui para a redução da utilização de soluções emergenciais, como o acolhimento em hotéis, otimizando os recursos públicos um atendimento mais adequado.

**3. DO FUNDAMENTO LEGAL**

A locação obedecerá sempre que cabível, às diretrizes e às disposições contidas:

3.1. Na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública, em especial art. 74, inciso V, § 5º, c/c no Decreto Municipal nº 62.100/2022 e da Portaria nº

21/SGM/SEGES/2022 e eventuais outras normativas que tratem, direta ou indiretamente, do assunto e, também:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando

imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para o interesse público;

3.2. as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, sempre que cabíveis;

3.3. As diretrizes e, quando cabíveis, os procedimentos estabelecidos na Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional.

#### 4. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS/ATIVIDADES

4.1. O credenciamento de imóveis compreende as seguintes etapas:

4.1.1. Publicação de Edital de Chamamento Público, contendo os critérios de habilitação e seleção dos imóveis.

4.1.2. Recebimento e análise da documentação apresentada pelos interessados.

4.1.3. Vistoria técnica dos imóveis por equipe designada pela SMADS.

4.1.4. Classificação e credenciamento dos imóveis que atenderem aos requisitos estabelecidos.

4.1.5. Elaboração de cadastro de imóveis credenciados, a ser utilizado pela SMADS conforme a necessidade de instalação de novos Centros de Acolhida.

4.2. Os imóveis credenciados poderão ser utilizados para a instalação de Centros de Acolhida com diferentes perfis de

atendimento, e se for o caso para a instalação de outros serviços assistenciais, incluindo:

4.2.1. Acolhimento de adultos e famílias em situação de rua.

4.2.2. Acolhimento de pessoas com deficiência.

4.2.3. Acolhimento de idosos.

4.2.4. Outros perfis definidos pela SMADS.

#### 5. REQUISITOS DOS IMÓVEIS

##### 1. Requisitos Obrigatórios:

##### 5.1.1. Documentação do imóvel:

o Matrícula do imóvel atualizada: Este documento comprova a propriedade do imóvel e sua situação legal.

o Comprovante de pagamento do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano): Necessário para verificar se o imóvel está em dia com os tributos municipais.

o Planta do imóvel: Ajuda o órgão público a avaliar a estrutura e adequação do espaço.

o Alvará de funcionamento (se houver): Caso o imóvel já possua alvará para alguma atividade, é importante apresentá-lo.

##### 1. 1. 2. Documentação do Proprietário:

- o Documento de identidade (RG), CPF ou CNPJ: Para comprovar a identificação do proprietário.
- o Comprovante de residência ou sede da pessoa jurídica: Para confirmar o endereço do proprietário.
- o Certidão de regularidade fiscal: Para atestar que o proprietário está em dia com suas obrigações tributárias, especialmente as municipais.
- o Dados bancários: Para o pagamento dos aluguéis.

1. 1. 3. Acessibilidade:

- o Plena acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme NBR 9050 da ABNT e demais normas e legislações vigentes.
- o Rampas, elevadores (se aplicável), sinalização tátil e visual, banheiros adaptados e outros recursos que garantam a acessibilidade.

1. 1. 4. Infraestrutura:

- o Dormitórios com ventilação e iluminação adequadas, nos termos constantes na Portaria nº 06/SMADS/2024, que estabelece algumas diretrizes para o acolhimento em estabelecimentos hoteleiros, que podem dar uma ideia dos requisitos mínimos.

o Em especial o constante no Artigo 6º, inciso I, da portaria nº 06/SMADS/2024, que menciona:

***"Disponibilizar acomodação em dormitórios individuais ou compartilhados, garantindo neste último, em se tratando de pessoas idosas, a partir de 60 (sessenta) anos, a separação por sexos, para no máximo 04 (quatro) pessoas, e com distância mínima de 0,80 metros entre as camas,***

o Embora essa portaria trate especificamente de acolhimento em hotéis, ela traz alguns parâmetros importantes:

- o Espaço entre camas: A portaria estabelece uma distância mínima de 0,80 metros entre as camas. Esse é um ponto de partida para garantir um mínimo de espaço individual.
- o Instalações sanitárias (banheiros e vestiários) em quantidade suficiente e em boas condições de higiene.
- o Refeitório com capacidade para atender ao número de acolhidos.
- o Cozinha ou área para distribuição de refeições, equipada com os utensílios necessários.

o Áreas de convivência para atividades socioeducativas e de lazer.

o Espaço kids: área destinada a atividades recreativas e lúdicas para crianças, com mobiliário, brinquedos e materiais adequados à faixa etária.

o Sala para atendimento social e atividades da equipe técnica.

o Lavanderia ou área para instalação de lavanderia.

o Infraestrutura de TI (pontos de rede, internet).

o Sistema de prevenção e combate a incêndio (AVCB).

o Condições de segurança (saídas de emergência, iluminação de emergência, etc.).

1. 1. 5. Localização:

o Fácil acesso a transporte público (ônibus, metrô, trem).

o Proximidade a equipamentos sociais (CRAS, CREAS, UBS, hospitais, etc.).

o Inserção em área urbana com infraestrutura de serviços (comércio, farmácia, etc.).

o Condições de segurança do entorno.

1. 1. 6. Capacidade:

o Capacidade para acolher, no mínimo, 200 (duzentas) pessoas.

o Área total do imóvel de, no mínimo, 3.220 m<sup>3</sup>, considerando parâmetros de normas da ABNT:

1. 1. 7. Dormitórios:

o A Portaria nº 06/SMADS/2024 menciona distância mínima de 0,80m entre camas em dormitórios compartilhados.

o Considerando beliches e um espaço de circulação razoável, podemos estimar cerca de 6 a 8 m<sup>3</sup> por pessoa na área do dormitório.

o Para 200 pessoas: 200 pessoas x 7 m<sup>3</sup>/pessoa = 1400 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 8. Refeitório:

o Espaço para refeições deve permitir que pelo menos metade dos acolhidos se alimentem simultaneamente.

o Estimando 1,5 m<sup>3</sup> por pessoa sentada: 100 pessoas x 1,5 m<sup>3</sup>/pessoa = 150 m<sup>3</sup>

o Acrescentar área de circulação e distribuição: + 50 m<sup>3</sup>

o Total do refeitório: 200 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 9. Cozinha:

o Cozinha industrial para preparar refeições para 200 pessoas: 100 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 10. Áreas de Convivência:

o Espaço para TV, leitura, jogos: 150 m<sup>3</sup>

o Espaço para atividades socioeducativas: 200 m<sup>3</sup>

o Espaço kids: 50 m<sup>3</sup> (se aplicável)

o Total de áreas de convivência: 400 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 11. Sanitários e Vestiários:

o Considerar a proporção de sanitários por pessoa (normas da ABNT podem ajudar).

o Área total: 200 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 12. Lavanderia:

o Espaço para máquinas de lavar e secar industriais: 50 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 13. Administração:

o Escritórios para equipe técnica, recepção, etc.: 150 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 14. Depósito:

o Para armazenamento de alimentos, materiais de limpeza, etc.: 100 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 15. Circulação:

o Corredores, escadas, etc. (estimar 20% da área total dos outros espaços): (1400 + 200 + 100 + 400 + 200 + 50 + 150

+ 100) x 0,20 = 620 m<sup>3</sup> (estimativa)

1. 1. 16. METRAGEM TOTAL ESTIMADA:

o 1400 (Dormitórios) + 200 (Refeitório) + 100 (Cozinha) + 400 (Convivência) + 200 (Sanitários) + 50 (Lavanderia) +

150 (Administração) + 100 (Depósito) + 620 (Circulação) =

3220 mt (estimativa)

### **IMPORTANTE:**

Deverão ser observadas as normas da ABNT NBR (Norma Brasileira) que são relevantes para o projeto de um Centro de Acolhimento, especialmente:

o **NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos:** Esta é uma NORMA ESSENCIAL. Ela estabelece os critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação de edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos às condições de acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

o **NBR 9077 - Saídas de emergência em edifícios:** Define os requisitos para saídas de emergência, incluindo largura de portas, rotas de fuga, sinalização, etc. É CRUCIAL para a segurança em caso de incêndio ou outras emergências.

o **NBR 5413 - Iluminância de interiores:** Estabelece os níveis de iluminância (quantidade de luz) adequados para diferentes ambientes, garantindo conforto visual e segurança.

o **NBR 7199 - Projeto, execução e aplicações de vidros na construção civil:** Se o projeto incluir grandes áreas envidraçadas, esta norma é importante para garantir a segurança e o desempenho dos vidros.

o **NBR 15575 - Edificações habitacionais - Desempenho:** Embora seja para habitações, alguns critérios de desempenho (acústico, térmico) podem ser adaptados

para um Centro de Acolhimento, visando o conforto dos usuários.

o **NBR 10151 - Acústica - Avaliação do ruído em áreas habitadas, visando o conforto acústico:** Importante para garantir que o Centro de Acolhimento não sofra com ruídos externos excessivos e que os ruídos internos sejam controlados.

o **Normas específicas para instalações hidrossanitárias, elétricas e de gás:** Há diversas NBRs que regem essas instalações, garantindo segurança e funcionalidade.

- Acessibilidade (NBR 9050):

o Rampas, elevadores, plataformas elevatórias

o Largura de portas e corredores

o Banheiros acessíveis

o Sinalização tátil e visual

o Mobiliário adaptado

- Segurança (NBR 9077):

o Rotas de fuga claras e desobstruídas

o Portas corta-fogo

o Iluminação de emergência

o Sinalização de emergência

- Conforto (NBRs 5413, 10151, 15575):

o Níveis de iluminância adequados para cada atividade

o Isolamento acústico para reduzir ruídos

o Ventilação adequada para conforto térmico

- Requisitos Desejáveis (Pontuação Adicional):

o Áreas verdes ou espaços ao ar livre.

o Salas para oficinas e atividades profissionalizantes.

o Infraestrutura para atendimento de pessoas com necessidades especiais (além dos requisitos obrigatórios de acessibilidade).

o Economia de recursos (eficiência energética, uso de fontes de energia renovável etc.).

o Outros diferenciais que agreguem valor ao serviço de acolhimento.

## 6. PROCEDIMENTOS DO CREDENCIAMENTO

- 6.1. Edital de Chamamento Público:

o O Edital de Chamamento Público será o instrumento convocatório do credenciamento, contendo todas as informações e regras do processo, em conformidade com a legislação aplicável.

### 6.2. Habilitação:

o Os interessados deverão apresentar a documentação exigida no Edital, comprovando sua habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira.

- 6.3. Avaliação dos Imóveis:

o A SMADS designará uma Comissão de Avaliação, responsável por:

- Analisar a documentação apresentada pelos interessados.
- Realizar vistoria técnica nos imóveis.

## CHECKLIST DE VISTORIA TÉCNICA DE IMÓVEL PARA CENTRO DE ACOLHIMENTO

Seção	Item	Preenchimento / Observação
-------	------	-------------------------------

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Nome do Proprietário	
	Endereço do Imóvel	
	Data da Vistoria	
	Horário da Vistoria	
	Membros da Comissão de Avaliação	
2. DOCUMENTAÇÃO	Matrícula do Imóvel Atualizada	
	Comprovante de IPTU	
	Alvará de Funcionamento (se houver)	
	Outros Documentos (especificar)	
3. ACESSIBILIDADE	Rampa de Acesso	
	Inclinação Adequada (NBR 9050)	
	Piso Antiderrapante	
	Corrimão	
	Elevador/Plataforma Elevatória (se houver)	
	Funcionamento Adequado	
	Dimensões Internas (NBR 9050)	
	Sinalização	
	Largura de Portas e Corredores	
	Banheiros Acessíveis	
4. INFRAESTRUTURA	Dormitórios	
	Instalações Sanitárias	
	Refeitório	
	Cozinha/Área de Distribuição	
	Áreas de Convivência	
	Espaço Kids	
	Lavanderia	
	Sala de Atendimento Social	

	Área Administrativa	
5. LOCALIZAÇÃO	Depósito	
	Proximidade a Transporte Público	
	Proximidade a Equipamentos Sociais	

	Proximidade a Comércio e Serviços	
6. SEGURANÇA	Segurança do Entorno	
	Saídas de Emergência	
	Iluminação de Emergência	
	Sinalização de Emergência	
7. CAPACIDADE	Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio	
	Capacidade Máxima de Acolhimento	
8. DIFERENCIAIS	Área Total do Imóvel	
	Áreas Verdes/Ao Ar Livre	
	Salas para Oficinas/Atividades	
	Infraestrutura para Pessoas com Necessidades Especiais	
	Medidas de Sustentabilidade	
9. CUSTO-BENEFÍCIO	Outros	
	Valor do Aluguel	
10. OBSERVAÇÕES GERAIS	Avaliação Geral	
Espaço para Observações Adicionais		

- Atribuir pontuação aos imóveis, conforme os critérios estabelecidos no Edital.

- 6.4. Classificação e Credenciamento:

o Os imóveis serão classificados em ordem decrescente de pontuação.

o Serão credenciados os imóveis que atingirem a pontuação mínima estabelecida no Edital, conforme planilha abaixo :

▪ CRITÉRIO	PONTUAÇÃO MÁXIMA	▪ SUB-CRITÉRIOS E PONTUAÇÃO
▪ 1. LOCALIZAÇÃO	25	1.1. Proximidade a transporte público (ônibus, metrô, trem) - (até 10 pontos) - 1.2. Proximidade a equipamentos sociais (CRAS, CREAS, UBS) - (até 10 pontos) - 1.3. Segurança do entorno - (até 5 pontos)
▪ 2. INFRAESTRUTURA	▪ 30	2.1. Acessibilidade (NBR 9050) - (até 5 pontos) - 2.2. Condições dos dormitórios (ventilação, iluminação, área) - (até 10 pontos) - 2.3. Quantidade e qualidade das instalações sanitárias - (até 5 pontos) - 2.4. Adequação do refeitório e cozinha - (até 5 pontos) - 2.5. Existência de áreas de convivência e atendimento social - (até 5 pontos)
▪ 3. CAPACIDADE	▪ 20	▪ 3.1. Capacidade de acolhimento (nº de pessoas) - (até 15 pontos) - 3.2. Área total do imóvel - (até 5 pontos)

▪ 4. DIFERENCIAIS	▪ 15	4.1. Existência de áreas verdes/ao ar livre - (até 5 pontos) - 4.2. Salas para oficinas/atividades - (até 5 pontos) - 4.3. Eficiência energética/sustentabilidade - (até 2,5 pontos) - 4.4. Espaços kids (até 2,5 pontos)
▪ 5. CUSTO-BENEFÍCIO	▪ 10	▪ 5.1. Valor do aluguel em relação às características do imóvel - (até 10 pontos)
▪ TOTAL	▪ 100	

- 6.5. Cadastro de Imóveis Credenciados:

o A SMADS manterá um cadastro atualizado dos imóveis credenciados, a ser utilizado conforme a necessidade de instalação de novos Centros de Acolhida.

## 7. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- 7.1. Obrigações da SMADS:

o 7.1.1. Publicar e divulgar o Edital de Chamamento Público.

o 7.1.2. Analisar a documentação e realizar as vistorias técnicas.

o 7.1.3. Classificar e credenciar os imóveis.

o 7.1.4. Manter o cadastro de imóveis credenciados atualizado.

o 7.1.5. Contratar os imóveis credenciados conforme a necessidade e a disponibilidade orçamentária.

- 7.2. Obrigações dos Credenciados:

o 7.2.1. Apresentar a documentação completa e correta.

o 7.2.2. Disponibilizar o imóvel para vistoria técnica.

o 7.2.3. Manter as condições do imóvel conforme as informações apresentadas no credenciamento.

o 7.2.4. Informar à SMADS sobre quaisquer alterações nas condições do imóvel.

## 8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E PONTUAÇÃO

• 8.1. Os critérios de seleção dos imóveis serão definidos no Edital de Chamamento Público, podendo incluir:

- o 8.1.1. Atendimento aos requisitos obrigatórios (caráter eliminatório).
- o 8.1.2. Pontuação para os requisitos desejáveis, conforme tabela a ser devida no Edital.
- o 8.1.3. Localização (proximidade a transporte público, equipamentos sociais, etc.).
- o 8.1.4. Capacidade de atendimento.
- o 8.1.5. Área total do imóvel.
- o 8.1.6. Custo-benefício (valor do aluguel em relação às características do imóvel).

## 9. VIGÊNCIA DO CREDENCIAMENTO

- 9.1. A vigência do credenciamento será de 365 dias, a contar da data de sua publicação, podendo ser prorrogada a critério da SMADS.

## 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. Os casos omissos neste Edital/Termo de Referência serão resolvidos pela SMADS, com base na legislação vigente, no interesse público e nos princípios gerais que regem a Administração.
- 10.2. A SMADS poderá revogar ou anular o credenciamento a qualquer momento, em caso de superveniência de fato relevante ou por motivo de interesse público.
- 10.3. A participação no credenciamento implica a aceitação integral deste Termo de Referência e do Edital de Chamamento Público.
- 10.4. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico [http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/assistencia\\_social](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/assistencia_social), na aba “Editais”

## ANEXOS

- Modelo de Declaração de Habilitação
- Modelo de Planta Baixa
- Modelo de Termo de Vistoria Técnica

## MODELO 1 - CARTA DE CREDENCIAMENTO CARTA DE CREDENCIAMENTO

SEI:

Assunto : Credenciamento de Imóveis

Por meio do presente instrumento, nomeamos e constituímos o(a) Senhor(a) \_\_\_\_\_, [NACIONALIDADE, ESTADO CIVIL, PROFISSÃO], portador do Registro de Identidade nº \_\_\_\_\_, expedido pela \_\_\_\_\_, devidamente inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda, sob o nº \_\_\_\_\_, residente na \_\_\_\_\_, [NOMEDACIDADE/ESTADO], como nosso mandatário, a quem outorgamos amplos poderes para praticar todos os atos relativos ao procedimento licitatório indicado acima, conferindo-lhe poderes para [APRESENTAR DOCUMENTOS E PROPOSTAS, APRESENTAR IMPUGNAÇÕES, INTERPOR RECURSOS E DESISTIR DELES, CONTRARRAZOAR E PRATICAR TODOS OS DEMAIS ATOS PERTINENTES AO CERTAME].

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

RAZÃO SOCIAL / CNPJ / NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DA LICITANTE OU DA EMPRESA LÍDER DO CONSÓRCIO / ASSINATURA RECONHECER FIRMA

MODELO 2 – PLANTA BAIXA

SEI: \_\_\_\_\_

Assunto : Credenciamento de Imóveis

Anexar planta baixa aprovado do imóvel

MODELO 3 – TERMO DE VISTORIA TÉCNICA

SEI: \_\_\_\_\_

Assunto : Credenciamento de Imóveis

Pelo presente documento, declaramos que \_\_\_\_\_ por seu representante legal do órgão público, R “VISITOU” OU “NÃO VISITOU”], o imóvel localizado a \_\_\_\_\_, de propriedade de \_\_\_\_\_ para conhecimento de todos os aspectos relativos à execução dos serviços ali desenvolvidos, conhecimento de sua natureza, Ânalidade e funcionalidade, peculiaridades, do padrão e da complexidade para abrigar um Centro de Acolhida de Pessoas vulneráveis no dia \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

RAZÃO SOCIAL / CNPJ / NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DA LICITANTE OU DA  
EMPRESA LÍDER DO CONSÓRCIO / ASSINATURA RECONHECER FIRMA



**Eliana Maria das Dores Gomes**

**Secretário(a)**

Em 09/05/2025, às 22:58.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **125303269** e o código CRC **7866C1FD**.

---

---

**Referência:** Processo nº 6024.2025/0007602-9

SEI nº 125303269