



PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74  
CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025  
PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS

CONTRATO Nº [●]/2025

CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025

ANEXO Q – REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS  
APÊNDICE I – ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS PARA CONSTRUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS  
PARA FINS HABITACIONAIS

CONCESSÃO ADMINISTRATIVA PARA A CONSTRUÇÃO, REFORMA, ADEQUAÇÃO,  
MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, GESTÃO E OPERAÇÃO DO CENTRO ADMINISTRATIVO  
CAMPOS ELÍSEOS

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

**1.1.** Caso a CONCESSIONÁRIA opte por realizar a construção de empreendimento para fins habitacionais, nos termos do ANEXO Q - REGRAMENTO GERAL DE DESAPROPRIAÇÕES E REASSENTAMENTOS, devem ser adotadas as seguintes diretrizes gerais para fomentar uma ação sistêmica capaz de atender aos objetivos e diretrizes expostos:

- a) Sistemas e materiais passíveis de produção em escala pela indústria da construção civil, atendendo aos padrões de precisão dimensional e de desempenho técnico contemporâneo, compatíveis com as normativas técnicas pertinentes e aprovados pelo SINAT;
- b) Soluções arquitetônicas de edifícios modulares e padronizados aplicáveis a todos os empreendimentos, independentemente de forma e tamanho dos respectivos terrenos, a fim de permitir o desejável ganho de escala nas soluções construtivas;
- c) Sistemas construtivos que permitam a flexibilidade de arranjo nas subdivisões da unidade para distintos usos pelos moradores;
- d) Dimensões moduladas conforme o sistema construtivo adotado, para evitar desperdício de materiais (coordenação modular); e
- e) Layout de ocupação baseado em itens de mobiliário disponíveis no mercado, cujas dimensões mínimas sejam as estabelecidas pela NBR 15.575.

**1.2.** Em relação às especificações técnicas construtivas, devem ser observadas as seguintes diretrizes:

- a) Dormitório para casal: a definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada: 1 cama de casal, 1 móvel de cabeceira e 1 guarda-roupa. Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50m, e largura mínima do ambiente de 2,40m;
- b) Dormitório para duas pessoas: a definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada: 2 camas de solteiro, 1 móvel de cabeceira e 1 guarda-roupa. Circulação mínima entre as camas de 0,80m e entre demais mobiliários e/ou paredes de 0,50m. Largura mínima do ambiente de 2,40m. Não será permitido considerar beliche como espaço para duas pessoas;

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

- c) Cozinha: a definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis e equipamentos a seguir listada: 1 pia, 1 fogão, 1 geladeira e 1 armário. Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,90m;
- d) Sala de estar/refeições: A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 2,40m e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada: sofá de 2 lugares, estante, mesa para 4 pessoas. O número de assentos/lugares nos sofás, poltronas e mesas a ser considerado para dimensionamento é uma relação direta com o número de leitos previstos no apartamento. Prever espaço de 0,50m na frente dos assentos dos sofás (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75m a partir da borda da mesa (espaço para afastar a cadeira e se levantar). Demais circulações, mínimo de 0,50m;
- e) Banheiro: A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,20m, bem como a instalação da quantidade mínima de itens obrigatórios: 1 lavatório de louça branca sem coluna, 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada — prever utilização de anel de PVC na junção com a tubulação de esgoto para evitar dissipação de odores, 1 box com ralo com tampa e previsão para instalação de cortina ou porta, instalação de chuveiro no box, que poderá ser elétrico ou a gás. Deve-se considerar desnível entre o piso do banheiro e do box;
- f) Área de serviço: A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a instalação de 1 tanque de louça ou aço inox e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de itens a seguir listada: 1 máquina de lavar roupas. Circulação mínima de 0,50m frontal ao tanque e à máquina de lavar. O projeto deverá prever também a instalação de varal;
- g) Todos os cômodos: Em todos os cômodos deve ser considerado espaço livre de obstáculos em frente a todas as portas de no mínimo 1,20m;
- h) Especificações das áreas comuns: As áreas comuns dos empreendimentos das unidades habitacionais adaptáveis devem atender ao preconizado na NBR 9050, destacando-se, entre outros, que os corredores devem ser dimensionados de acordo com o fluxo de pessoas, assegurando uma faixa livre de barreiras ou obstáculos;

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

- i) Pé-direito mínimo: Deve-se considerar pé-direito mínimo de 2,30m nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, e de 2,50m nos demais cômodos e áreas comuns;
- j) Sistema estrutural: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- k) Sistema de vedação: Quanto ao desempenho e a durabilidade, os materiais devem atender às normas da ABNT;
- l) Cobertura: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- m) Revestimento interno: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- n) Revestimento externo: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- o) Revestimento de paredes em áreas molhadas: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- p) Revestimento de áreas comuns: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- q) Portas e ferragens: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- r) Janelas: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- s) Peitoril: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes; Pisos: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- t) Soleiras: É obrigatório o uso de soleiras de mármore, granito, ardósia ou argamassa armada em todas as portas;
- u) Revestimento de teto: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;
- v) Pintura sobre paredes internas, externas, paredes de áreas molhadas condominiais, tetos e esquadrias: Deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes;

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

- w) Lavatório: Fornecimento e instalação de lavatório de louça branca, sem coluna, com dimensão mínima de 30 cm por 40 cm e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta;
- x) Vaso sanitário: Fornecimento e instalação de bacia sanitária de louça branca (0,60 m x 0,70 m), com caixa de descarga acoplada. No caso de banheiro adaptado, utilizar assento elevado para adaptação da bacia;
- y) Tanque: Fornecimento e instalação de tanque de louça com capacidade mínima de 20 litros com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.;
- z) Pia da cozinha: Fornecimento e instalação de uma pia de cozinha contendo uma bancada em granito com cuba de aço inox ou alumínio e torneira metálica cromada. Acabamento de torneira e registro de alavanca ou cruzeta;
- aa) Número de pontos de tomadas elétricas: Nos banheiros, adotar pelo menos um ponto de tomada (110 V), próximo ao lavatório (atendendo às restrições impostas pelas normas incidentes) e um ponto com circuito exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V, independentemente da utilização de gás natural para alimentação para aquecimento de chuveiros. Na cozinha, adotar no mínimo 4 tomadas, sendo que acima da bancada da pia devem ser previstas no mínimo duas tomadas de corrente (110 V), no mesmo ponto ou em pontos distintos. Nas áreas de serviço prever no mínimo 2 pontos, sendo 1 de tomada acessível para a máquina de lavar roupas. Adotar o mínimo de 4 pontos na sala e 3 pontos em cada dormitório (110 V), devendo esses pontos ser espaçados tão uniformemente quanto possível;
- bb) Número de pontos diversos: Deverão ser previstos, no mínimo, 1 ponto de telefone (sala), 1 ponto de antena (sala), 1 ponto de campainha e 1 ponto de interfone ou porteiro eletrônico (na cozinha);
- cc) Pontos de iluminação: Prever instalação de bocal (soquete tipo E 27) para todos os pontos de luz da unidade habitacional (pelo menos um ponto por cômodo) em 110 V. Para as áreas de uso comum do edifício, prever instalação de luminárias completas e com lâmpadas (110 V);
- dd) Número de circuitos: Todo ponto de utilização previsto para alimentar, de modo exclusivo ou virtualmente dedicado, equipamento com corrente nominal superior a 10 A deve constituir circuito independente. Os pontos de tomada da cozinha, área de serviço, lavanderias e locais análogos devem ser atendidos por circuitos

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

exclusivamente destinados à alimentação de tomadas desses locais. Além disso, pontos de tomada e pontos de iluminação devem ser alimentados por circuitos separados e o chuveiro elétrico (220 V, caso seja esta a solução adotada para água quente) deve obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele. É obrigatória a instalação de fio terra em todas as tomadas de energia. Também é obrigatória a utilização de pelo menos um disjuntor diferencial residual "DR" geral e do mesmo dispositivo no circuito do chuveiro;

- ee) Instalações elétricas gerais: Símbolos gráficos para instalações elétricas prediais deverão seguir os seguintes padrões: tomada de luz na parede baixa (400 mm do piso acabado); tomada de luz à meia altura (1.000 mm do piso acabado); tomada de luz alta (2.000 mm do piso acabado). Exceções podem ser feitas quando for apartamento adaptado a indivíduos com mobilidade reduzida. Prever quadro de distribuição de rede de voz e dados, exceto fornecimento dos componentes internos. Prever prumadas de TV a cabo, interfone e dados e internet nas unidades;
- ff) Instalações hidráulicas (água): As instalações de água para pia de cozinha, tanque, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas aplicáveis. A alimentação da máquina de lavar roupas poderá ser feita através da torneira do tanque. O sistema do edifício deverá prever medição individualizada de água, no térreo, com corte remoto à distância;
- gg) Instalações sanitárias (esgotos): As instalações de esgoto para pia de cozinha, tanque, máquina de lavar roupas, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem atender ao preconizado nas normas brasileiras;
- hh) Instalações de gás: Prever instalações para ponto de gás para fogão. As instalações de gás devem seguir, tanto em projeto como especificação de materiais e instalações, as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes. Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, ela deve obrigatoriamente ser utilizada para abastecimento dos fogões. Caso não haja fornecimento de rede pública de gás, o edifício deverá conter uma central de GLP, com acesso por veículos de distribuição de gás. Em qualquer dos casos, o sistema deverá prever a medição individualizada de gás, com corte remoto à distância;
- ii) Reservatório: As instalações elevatórias devem possuir no mínimo duas unidades de elevação de pressão, independentes, com vistas a garantir o abastecimento de água no caso de falha de uma das unidades;

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

- jj) Acesso às habitações: Prever acesso ao uso residencial separado do acesso aos usos não residenciais;
- kk) Calçadas para circulação interna do condomínio: As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, respeitando a totalidade da NBR 9.050. As unidades autônomas acessíveis devem ser localizadas em rota acessível. Calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m e altura livre mínima de 2,10 m. Calçadas no entorno da edificação deverão ser executadas em concreto tendo largura mínima de 0,60 m ou 0,10 m maior que o beiral do telhado. Prever percurso acessível que interligue as unidades habitacionais às dependências de uso comum e ao exterior, compreendendo as edificações e serviços de uso comum e os edifícios vizinhos. As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos e outros), orlas de árvores e jardineiras, rebaixamentos para acesso de veículos, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre. Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m;
- ll) Distâncias mínimas entre os blocos: Quando for o caso, deverá ser atendido o disposto no Decreto Municipal (São Paulo) 59.885/2020;
- mm) Elevador: Os elevadores de passageiros nas edificações deverão ser previstos sempre que houver exigência legal ou normativa (ABNT) para tal. Deverão ser observadas as normas e recomendações dos fabricantes aplicáveis à espécie e prever, quando possível, elevadores que tenham dispositivos mitigadores contra ações de vandalismo;
- nn) Placas informativas: Devem ser instaladas, em todos os andares e próximos aos acessos e circulação, placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores;
- oo) Antenas coletivas: Prever local para a instalação de antena coletiva de televisão com mínimo impacto nos telhados e previsão de tubulação com capacidade de atender a todas as unidades habitacionais com um ponto de TV nas salas;

**PROCESSO Nº 021.00001117/2025-74**  
**CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL Nº SPI-006/2025**  
**PPP CENTRO ADMINISTRATIVO CAMPOS ELÍSEOS**

- pp) Incêndio: O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica;
- qq) Medidores individualizados: Instalar equipamentos e dispositivos de medição individualizada para cada unidade habitacional (água, gás e energia elétrica);
- rr) Centros de medição: Localizar os centros de medição (água, gás e energia elétrica) e lixeiras em posição acessível às concessionárias;
- ss) Tratamento paisagístico: Prever o plantio de mudas de árvores nos tratamentos paisagísticos das áreas livres dos lotes. Prever que as áreas livres do empreendimento terão tratamento paisagístico composto por superfícies pavimentadas (calçadas, praças, vias etc.) e superfícies ajardinadas, com vegetação rasteira e arbórea. A manutenção das áreas verdes será feita até a entrega da obra. Prever o atendimento à Quota Ambiental nos termos da legislação urbanística vigente;
- tt) Desempenho: De acordo com a NBR 15.575;
- uu) Áreas de circulação: Deverá ser considerada a execução de diversos tipos de pavimentação (concreto, blocos intertravados, pisos drenantes etc.) que atenda, de acordo com as normas, à solicitação de tráfego do local, devidamente integrados ao sistema de microdrenagem e, de forma indissociável, com o projeto de arquitetura paisagística do conjunto da intervenção;
- vv) Abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação e gás: Os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica e iluminação de cada condomínio devem respeitar as recomendações das concessionárias;