



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA  
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65 010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

## PROJETO BÁSICO

### 1. OBJETO

1.1 O Presente Projeto tem por objeto a locação de imóvel localizado na avenida Campos Dantas, 1328, Centro, no Município de Presidente Dutra - MA para a inspetoria de Conselho Regional situada neste Município, com vistas a atender as necessidades desta inspetoria do CREA-MA, descritas neste instrumento.

### 2. JUSTIFICATIVA

2.1 Considerando problemas que interferem diretamente no bom andamento dos trabalhos, tais como, carência de condições físicas e estruturais, falta de acessibilidade, garagem, condições essas imprescindíveis à qualidade dos serviços prestados nesse Conselho.

2.2 As anomalias e falhas detectadas no prédio atual constituem não conformidades que impactam na perda precoce de desempenho real deste Conselho. Podem comprometer, portanto: segurança; operacionalidade; a habitabilidade; conforto térmico e acústico, a funcionalidade e acessibilidade; a sustentabilidade; durabilidade, manutenibilidade, dentre outros parâmetros de desempenho definidos na ABNT NBR 15575:2013.

2.3 Dessa forma, a locação de imóvel torna-se imprescindível para que o CREA/MA possa continuar o desenvolvimento de suas atividades finalísticas.

2.4 Considerando ainda que no Município foi identificado somente este imóvel com os requisitos ideais para acomodação desta Inspetoria, tornando imprescindível a locação do imóvel objeto deste Projeto Básico, através de Inexigibilidade de Licitação.



|            |
|------------|
| CREAMA     |
| Fis: 06    |
| Matrícula  |
| Assinatura |

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com](mailto:gabinete.creama@gmail.com)

### 3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

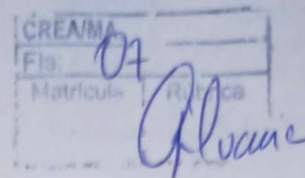
| ITEM | ESPECIFICAÇÃO                                                                | UND | QUANT | PREÇO UNIT | PREÇO TOTAL |
|------|------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|------------|-------------|
| 1    | Locação de imóvel<br>pra instalação de<br>inspetoria de<br>Presidente Dutra. | MÊS | 12    | R\$ xxxxxx | R\$ xxxxxx  |

XXXXXXXX

### 4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER ALOCADO

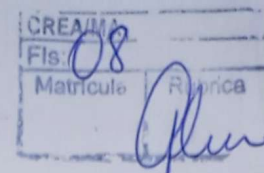
**4.1** O imóvel a ser locado deverá, obrigatoriamente, atender aos seguintes requisitos:

- a)** Área entre 30m<sup>2</sup> e 140m<sup>2</sup> em único imóvel concluído.
- b)** Proximidade ao sistema de transporte, em avenidas principais da cidade situadas na zona administrativa no Plano Diretor da prefeitura municipal de Presidente Dutra;
- c)** Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas na NBR 9050 e Lei nº 10.098, de 2000; (lei de acessibilidade)
- d)** Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação;
- e)** Instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação. Deverá ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento. As louças, metais e válvulas deverão estar em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- f)** Imóvel em perfeitas condições de uso, com habite-se até a data da tradição (recebimento das chaves), em especial atenção às normas que regem as instalações de prevenção e combate a incêndio;
- g)** Ausência de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- h)** Teto, piso e paredes deverão ser revestidos de cores claras, com ausência de pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

- i) Janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- j) Sistema de climatização em perfeitas condições de funcionamento com aparelhos de ar-condicionado que propiciem a substituição do ar no ambiente, que serão fornecidos e instalados pela LOCADORA;
- j. 1) Aparelhos de ar-condicionado com controles individuais para cada ambiente, proporcionando eficiência no controle do consumo de energia pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados;
- k) Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- k. 1) Caso houver, deverá o sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- l) Deverá conter equipamentos de detecção de incêndio com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas próprias brasileiras, tais como extintores, mangueiras, rede de hidrantes etc. Deverá ser apresentado, também, o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- l. 1) A recarga dos extintores, checagem das mangueiras e todas as medidas necessárias para manutenção dos padrões de segurança exigidos pelos órgãos de segurança ficarão a cargo da empresa LOCADORA, incluindo a renovação anual do Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros relativo ao imóvel;
- m) Número de pontos lógicos, telefônicos e elétricos compatíveis com o quantitativo de servidores que irão ocupar o imóvel;
- m. 1) A instalação dos pontos lógicos, telefônicos e elétricos serão realizados pela empresa LOCADORA, inclusive com fornecimento de peças;
- n) Dispor de Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas (SPDA), conforme normas pertinentes da ABNT e adequadas às necessidades das instalações elétricas.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

telefônicas e lógica, bem como manutenção dos equipamentos pertinentes por conta da LOCADORA;

**o)** Contemplar ou apresentar suporte para atender aos seguintes requisitos de Tecnologia da Informação:

**o. 1)** Cabeamento (gigabit) horizontal/vertical certificado;

**o. 2)** Rede elétrica estabilizada, tomadas de energia (110V/220V);

**p)** Deve possuir sistema de segurança contra incêndio e pânico compatível com as normas locais e aprovado conforme exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Maranhão;

**q)** Deverá dispor, no mínimo, 01 (uma) vaga específica devidamente sinalizada para pessoas portadoras de necessidades especiais (PNE), conforme a Norma NBR 9050/2004, e 01 (uma) vaga devidamente sinalizada para idosos conforme previsto na resolução CONTRAN 303/08, calçada acessível, atendendo a Norma NBR 9050/2004 e demais normas municipais, permitindo o embarque e desembarque de visitantes com segurança.

**r)** Dispor de garagem demarcada e devidamente sinalizada para veículos oficiais;

**s)** Deverá atender aos aspectos técnicos exigidos pela legislação atual, especificamente de acordo com a Norma de Inspeção Predial/2012 do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional, da NBR 5674/2012 – Manutenção de Edificações e NBR 15575:2013 Norma de Desempenho de Edificações, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, Norma NBR 8160, NBR 5410/97, Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973, do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – CONFEA, NBR 5419/2005, NBR 16401:2008-1 Instalações de ar-condicionado – Sistemas centrais e unitários – Parte 1 - Projeto das instalações; NBR 16401:2008-3 – Qualidade do ar interior; e Portaria MS/GM 3523/1998, NBR 10152: - Níveis de ruído para conforto acústico e a NBR 15575:2013 – Avaliação de desempenho, NBR 5413:1992 – Iluminância de interiores, NBR 12693:2010 - Sistema de proteção por extintores; nem o teste hidrostático das mangueiras, de acordo com a NBR 12779 – Mangueiras de incêndio – Inspeção,



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

manutenção e cuidados, NBR 13768:1997 – Acessórios destinados a porta corta-fogo para saída de emergência – Requisitos; e NBR 11742:1997 – Porta corta-fogo – Especificação, NR 10 do Ministério do Trabalho e Emprego e NBR 14276:2006 – Brigada de incêndio, NR 23 quanto aos extintores, NBR 12779:2004 – Inspeção, manutenção e cuidados, NBR 9050:2004 e a NBR 9077:2001 – Saída de emergência em edifícios que podem desorientar e provocar acidentes numa situação de risco, Portaria 408 do Ministério da Saúde, NBR 9050:2004 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, NBR 9050:2004, NBR 15575:2013;

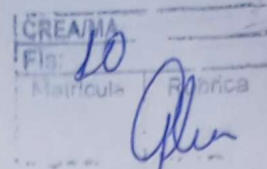
**4.2** Preferencialmente, no imóvel a ser locado poderão ainda, ser observados os seguintes requisitos, como critérios de desempate:

- a) Solução sustentável como reuso de água, uso de sensores de presença, utilização de lâmpadas fluorescentes compactas ou tubulares de alto rendimento e de luminárias eficientes, e demais soluções previstas na IN SLT nº 01/2010;
- b) Possuir maior número de vagas para veículos em estacionamento próprio para utilização pelos usuários.

## **5. COMPOSIÇÃO DE CUSTOS**

Quando da apresentação do valor do aluguel mensal, deverão ser apresentados, em separado:

- a) Todos os componentes de despesas e encargos fixos, como impostos prediais e territoriais urbanos (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outras incidentes sobre o imóvel.
- b) O valor médio mensal da taxa condominial cabido ao imóvel ofertado, quando for o caso, tomando-se por referência o período de doze meses anteriores ao mês de publicação do presente Projeto.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

## **6. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**

São obrigações dos LOCADORES:

- 6.1** manter o imóvel segurado contra incêndio;
- 6.2** pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;
- 6.3** incorrer nas despesas relacionadas com:
  - a)** as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
  - b)** desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, a presente locação;

## **7. OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

São obrigações do LOCATÁRIO:

- 7.1** pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;
- 7.2** conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;
- 7.3** restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal;

## **8. PRAZO DE VIGÊNCIA**

- 8.1** O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, contados da data de assinatura, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, mediante termo aditivo, salvo manifestação formal em contrário das partes, com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) do seu vencimento.
- 8.2** Os efeitos financeiros da contratação só serão produzidos a partir da entrega das chaves, precedido de vistoria do imóvel.



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

## **9. DISPOSIÇÕES GERAIS**

O interessado deve considerar em sua proposta, que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no presente Projeto Básico, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao edifício e decorrentes de seu processo construtivo.

## **10. CONDIÇÕES DE ENTREGA E RECEBIMENTO**

**10.1** O imóvel deverá estar em boas condições de uso seguindo todo os requisitos já abordados neste termo de referência, na data acordada em contrato.

## **11. PAGAMENTO**

**11.1** O pagamento será efetuado em parcela única, através de ordem bancária e depósito em conta corrente indicada pelo Contratado, à vista da fatura/nota fiscal por ele apresentada, devidamente certificada, sendo efetuada a retenção na fonte dos tributos e contribuições elencadas nas disposições determinadas pelos órgãos fiscais e fazendários, em conformidade com as legislações e instruções normativas vigentes, observada ainda a ordem cronológica de sua exigibilidade.

## **12. EMBASAMENTO LEGAL**

**12.1** Servirão de fundamento à formalização do contrato de locação, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e, no que couber da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e alterações posteriores.

**12.2.** Este Projeto Básico foi elaborado em cumprimento ao disposto na Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, Decreto 2.271/97, Lei 10.520/2002, Decreto 3.555/2000, Decreto 5.450/2005, Instruções Normativas SLTI/MPOG nº 2/08 e 01/2010 e todas as respectivas alterações.



CREAMA  
Fls. 12  
Rubrica

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA – CONFEA**  
**CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MARANHÃO – CREA**  
Rua 28 de julho, nº 214 – Centro – CEP: 65.010680 / Fones: 2106-8304/8334, São Luís-MA Home Page: [www.creama.org.br](http://www.creama.org.br) Email: [gabinete@creama.org.br](mailto:gabinete@creama.org.br), [gabinete.creama@gmail.com.br](mailto:gabinete.creama@gmail.com.br)

### 13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

**13.1** A possível contratação correlata ao objeto do presente Projeto Básico visa garantir a disponibilidade, de edifício com as características determinadas neste documento, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, redes lógica e de dados em cabeamento estruturado e rede elétrica estabilizada, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para atendimento às demandas do CREA/MA sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

São Luís/MA, 16 de novembro de 2022.

  
\_\_\_\_\_  
**MARCUS VINICIUS FERREIRA DE ALMEIDA**  
**ASSESSOR ADMINISTRATIVO**

Aprovado por: