

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 Email: gabinete@creama.org.br, gabinete.creama@gmail.com

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 O Presente Termo de Referência tem por objeto a locação de imóvel para a inspetoria de Conselho Regional situada em IMPERATRIZ, 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.

3. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANT	PREÇO UNIT	PREÇO TOTAL
1	Locação de imóvel pra instalação de inspetoria de Imperatriz.	MÊS	12	R\$ XXXXXX	R\$ XXXXXX



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.crearna.org.br Email: gabinete@crearna.org.br, gabinete.crearna@gmail.com.br

4. CARACTERÍSTICAS NECESSÁRIAS DO IMÓVEL A SER ALOCADO

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

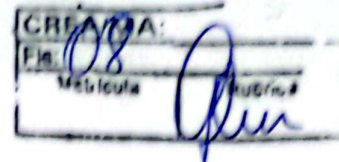
- a)** Área entre 30m² e 140m² em único imóvel concluído.
- b)** Proximidade ao sistema de transporte, em avenidas principais da cidade situadas na zona administrativa no Plano Diretor da prefeitura municipal de Imperatriz;
- c)** Possibilitar adequada acessibilidade, atendendo as disposições previstas 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 hidros sanitárias 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, mofo, manchas e rachaduras;
- 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;



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 Email gabinete@creama.org.br gabinete.creama@gmail.com br

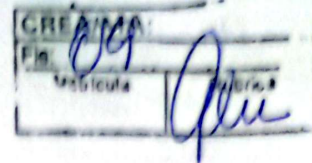
- k)** Elevadores, caso houver, em perfeito estado de conservação, apresentando condições plenamente seguras de utilização em concordância com normas da ABNT e laudo do técnico responsável;
- k. 1)** Caso houver, deverá os sistemas elétrico, hidráulico e as instalações prediais do imóvel está em perfeitas 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, 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;



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 Email: gabinete@creama.org.br, gabinete.creama@gmail.com

- 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, 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;



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 Email: gabinete@creama.org.br, gabinete.creama@gmail.com

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 Termo de Referência.

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;



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 Luis-MA Home Page www.creama.org.br Email: gabinete@creama.org.br, gabinete.creama@gmail.com br

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.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

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



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 Luis-MA Home Page www.creama.org.br Email gabinete@creama.org.br, gabinete.creama@gmail.com br

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 Termo de Referência 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.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

13.1 A possível contratação correlata ao objeto do presente Termo de Referência visa garantir a disponibilidade, de edifício com as características determinadas neste Termo de Referência, 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



CREA/MA:	12
Fis:	
Matrícula	
Assinatura	<i>[Assinatura]</i>

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 Email: gabinete@creama.org.br, gabinete.creama@gmail.com.br

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, 15 de maio de 2023.

Saulo Pacheco Lima Junior
GEAD

APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA
Aprovo o presente termo de referência, em
Conformidade ao art. 14, inciso II, do
Decreto Federal nº 10.024/2019.
São Luís - MA, 15/05/2023

Aprovado por: