

Projeto Básico 1/2025

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
1/2025	926810-CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE - MA	IGOR LEONARDO SANTOS CAVALCANTE	11/02/2025 14:20 (v 1.0)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
Não se aplica/Não se aplica		9079614110000473.000091/202461

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. A contratação busca atender à necessidade de avaliar, de forma técnica e definitiva, a viabilidade da locação de uma nova sede para o Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão (CRCMA) ou a permanência no imóvel atualmente ocupado. Tal análise justifica-se pelos altos custos atualmente despendidos com a manutenção da sede atual, que impactam diretamente na eficiência econômica e financeira da gestão da entidade. Assim, faz-se imprescindível uma avaliação criteriosa que contemple aspectos técnicos, financeiros e operacionais, garantindo uma decisão fundamentada e alinhada aos princípios de economicidade, eficiência e eficácia.

Da justificativa

1.2. O Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão (CRCMA), por meio de estudos realizados pela Gerência Administrativa e Patrimonial, organiza a necessidade de otimização da alocação de recursos financeiros e operacionais. A manutenção da sede atual, localizada em imóvel próprio, gera custos fixos elevados, conforme demonstrado em análises financeiras. Essa realidade impacta diretamente a capacidade de investimento estratégico da entidade e a melhoria contínua dos serviços prestados à classe contábil maranhense.

Motivação Estratégica:

1.3. A alienação do imóvel atual e a locação de uma nova sede alinham-se ao plano de sustentabilidade financeira proposto pelo Conselho Federal de Contabilidade ao CRCMA, representando uma medida concreta para alcançar os seguintes objetivos:

- 1.3.1. Projeção de economia anual de R\$ 360.158,73, Redução de custos fixos: conforme relatório da Gerência Patrimonial, com a eliminação ou redução de despesas com manutenção predial, segurança, energia elétrica, e outros serviços.
- 1.3.2. Flexibilidade operacional: A locação de imóveis possibilita uma gestão patrimonial mais dinâmica, adaptando-se às mudanças nas necessidades institucionais e às condições do mercado imobiliário.
- 1.3.3. Modernização e qualidade no ambiente de trabalho: A transferência para um espaço moderno e funcional visa melhorar as condições para colaboradores e usuários, promovendo maior eficiência operacional.

Objetivo do Chamamento Público:

1.4. O chamado público tem como finalidade a prospecção de imóveis disponíveis no mercado imobiliário de São Luís (MA), atendendo aos seguintes critérios:

- 1.4.1. Localização estratégica, considerando acessibilidade, segurança e conveniência.
- 1.4.2. Infraestrutura compatível com as necessidades administrativas e de atendimento ao público.
- 1.4.3. Custo-benefício adequado às diretrizes financeiras e ao plano de sustentabilidade.

Impacto Estratégico:

1.5. A implementação dessa medida reflete diretamente no compromisso do CRCMA em alinhar sua gestão patrimonial às boas práticas de sustentabilidade financeira, conforme orientações do Conselho Federal de Contabilidade. Além disso, a modernização da sede permitirá maior foco nas atividades fim, ampliando a capacidade de atendimento e gerando benefícios à classe contábil do Maranhão.

1.6. A realização de um chamado público para prospecção de imóveis assegura a ampla concorrência e transparência no processo de escolha do imóvel mais adequado às necessidades do CRCMA. Trata-se de uma ação estratégica que contribuirá para a sustentabilidade financeira da instituição, promovendo a eficiência e maior impacto positivo nos serviços prestados.

Vigência da Contratação

1.7. Realizada a prospecção, caso haja somente uma proposta cujas características do imóvel (localização, área, qualidade das instalações, segurança da região, facilidade de acesso etc.) atendam às necessidades do CRCMA, deverá ser feito o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Contudo, se mais de uma proposta atender de forma equivalente às necessidades do Regional e se estabelecer um cenário competitivo, em termos de vantajosidade, deverá ser aberto o devido procedimento licitatório. Em qualquer das hipóteses, a contratação resultante corresponderá a um ou dois ajustes a serem celebrados, a depender da tipologia adotada:

1.7.1. Primeiramente, um contrato de promessa de locação e, em um segundo momento, o contrato de locação propriamente dito, em função da tipologia built-to-suit (BTS).

1.8. Esses ajustes serão detalhados nos subitens 5.1.3, 5.1.4, 5.2.1 deste documento. No contrato de locação, serão aplicáveis as regras previstas na Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, subsidiariamente, na Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

1.9. O contrato deverá observar o seguinte prazo de vigência:

1.9.1. Prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável nos termos da legislação, em especial o art. 9º da IN /SEGES 103/2022.

1.9.2. Ao término da vigência do contrato, o imóvel será devolvido ao seu proprietário conforme recebido, de acordo com o laudo de vistoria tratado no subitem 5.6 deste documento, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

1.9.3. No contrato de promessa de locação, por sua vez, a vigência dependerá da extensão das intervenções de adaptação a serem feitas no imóvel escolhido para atender às necessidades do CRCMA, observados os subitens 4.1, 4.2, 5.3 e 5.4.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente fundamentação justifica a necessidade de contratação e/ou implementação de medidas básicas na decisão estratégica de alienar o imóvel atualmente ocupado pela sede administrativa do Conselho Regional de Contabilidade do Maranhão (CRCMA). Tal decisão está alinhada aos objetivos institucionais de melhorar a gestão financeira, reduzir custos fixos e direcionar recursos para as atividades-fim.

2.2. Objetivo Geral

2.2.1. Garantir a alocação eficiente de recursos financeiros e operacionais por meio da contratação de serviços e/ou locação de imóveis adequados, transferências para a sustentabilidade financeira e a melhoria na qualidade das atividades realizadas pela entidade.

2.3. Justificativa Técnica e Econômica

2.3.1. A justificativa para a contratação fundamenta-se nos seguintes aspectos:

2.3.1.1. Redução de Custos Operacionais

- **Custos Elevados de Manutenção Predial** : O próprio imóvel exige despesas constantes com manutenção de infraestrutura, como elevadores, ar condicionado, segurança, energia elétrica, e outros serviços.
- **Projeção de Economia Anual** : A alienação e locação de um novo espaço permitirá uma economia total estimada em R\$ 360.158,73 por ano, conforme descrito no relatório financeiro.

2.3.1.2. Flexibilidade e Adaptação

- A contratação de espaços comerciais possibilita a adaptação do ambiente às necessidades institucionais, permitindo maior agilidade diante de mudanças tecnológicas e operacionais.
- Contratos de transação oferecem condições mais flexíveis, reduzindo os riscos associados à posse de imóveis.

2.3.1.3. Melhoria na Qualidade Operacional

- Um ambiente mais moderno e funcional pode aumentar a produtividade, promover um atendimento mais eficiente e melhorar a satisfação dos colaboradores.

2.4. Benefícios Esperados

2.4.1 Os principais benefícios da contratação incluem:

1. **Sustentabilidade Financeira** : Redução de custos fixos e melhor alocação de recursos.
2. **Eficiência Operacional** : Melhoria na dinâmica de trabalho e no atendimento ao público.
3. **Aumento da Capacidade de Investimento** : Possibilidade de direcionar os recursos economizados para projetos e ações estratégicas voltadas para a classe contábil.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A contratação mais viável é aquela que abrange a solução como um todo: locação e, se necessário, reforma/adaptação do imóvel e, preferencialmente, com ou sem *facilities*.

3.2. No tocante ao ciclo de vida do objeto, ao término da vigência do contrato de locação, o imóvel será devolvido ao seu proprietário nas condições recebidas para ocupação do CRCMA e

registradas no laudo de vistoria tratado no item 5.6 deste Projeto Básico, salvo as deteriorações decorrentes do uso normal.

3.3. Na tipologia de locação *built-to-suit*, o locatário deverá ter preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, conforme disposto na Seção V da Lei nº 8.245 /1991.

3.4. Este documento tem por objetivo fornecer aos interessados do Chamamento Público as especificações básicas para apresentação da proposta e para o atendimento deste objeto.

3.5. As especificações são exigências mínimas, não limitando a gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados.

3.5.1. Ao definir como objeto da contratação a locação exclusivamente na modalidade, com ou *built-to-suit* sem a inclusão de serviços adicionais (facilities), o CRCMA busca assegurar uma solução personalizada que atenda de forma eficaz e ágil às suas necessidades operacionais. Essa estratégia permite evitar os riscos inerentes a múltiplas contratações e a necessidade de adaptações em imóveis prontos, garantindo que o novo espaço seja projetado e entregue conforme especificações técnicas precisas, incluindo localização e infraestrutura, e dentro de um prazo otimizado para a ocupação. A delimitação para o *built-to-suit* assegura, portanto, uma escolha focada e eficiente, alinhada aos objetivos institucionais do CRCMA.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. O imóvel ofertado deverá atender aos parâmetros relacionados a seguir, principalmente no que se refere à acessibilidade, segurança contra incêndio e contra descargas atmosféricas, controle de acesso, estado de conservação e infraestrutura de instalações físicas, elétricas, lógicas e de climatização, dentre outros.

4.2. O proponente deverá arcar integralmente com todos os custos das intervenções necessárias para adaptar o imóvel aos requisitos estabelecidos, incluindo a elaboração dos projetos executivos de adaptação do espaço. Esses projetos deverão ser submetidos à análise e aprovação prévia do CRCMA antes do início das intervenções. O imóvel ofertado deverá ser entregue em plena conformidade com as especificações, pronto para a ocupação inicial deste Regional.

4.3. O imóvel deverá ser entregue ao CRCMA mediante disponibilização das chaves, dentro do prazo limite, acabado, desocupado, salubre e em perfeitas condições de funcionamento, conforme as necessidades do CRCMA. A área privativa a ser ofertada deverá, preferencialmente, ser de 480,00 m², considerando-se uma variação admissível de 25% para mais e para menos.

Áreas diferentes da faixa especificada poderão ser aceitas, desde que o imóvel permita a implantação de todos os setores, conforme Layout, Memorial Descritivo e Programa de Necessidades anexos.

4.4. Princípios Conceituais

4.4.1. Localização: A localização deve ser estratégica, com fácil acesso ao transporte público e estacionamentos, garantindo a acessibilidade para colaboradores e a classe contábil.

4.4.2. Flexibilidade: É importante que o imóvel ofereça espaços amplos e flexíveis, capazes de acomodar tanto a demanda atual quanto um possível aumento no quadro de funcionários, incluindo áreas de recepção e copa que sejam modernas e acolhedoras para atender à classe contábil. O auditório deve ser projetado para múltiplos usos, como reuniões plenárias, cursos e eventos, maximizando a utilização do espaço.

4.4.3. Sustentabilidade: O projeto de construção, adaptação do imóvel e os serviços disponibilizados pelo sistema de facilities devem ser focados na eficiência energética e na redução do consumo de recursos naturais, como água e energia.

4.4.4. Conformidade: O imóvel deve estar em conformidade com todas as normas técnicas relevantes e possuir todos os alvarás necessários para o funcionamento, especialmente aqueles relacionados à acessibilidade, saúde e segurança do trabalho.

4.4.5. Celeridade: As intervenções devem ser planejadas para exigir o mínimo de obras, visando à economia de custos e à agilidade no processo de adaptação do espaço.

4.5. Localização

4.5.1. A fim de maximizar a eficiência e a percepção de valor da nova sede, a comissão responsável pela seleção do imóvel definiu que ele deverá estar preferencialmente localizado no Renascença ou Calhau. As justificativas para a escolha são:

4.5.1.1. Os bairros Renascença e Calhau abrigam importantes instituições de ensino superior, como a Universidade Ceuma, que possui um campus no Renascença Universidade Ceuma. Essa proximidade facilita a interação com o meio econômico, promovendo parcerias, eventos e programas de capacitação para a classe contábil.

4.5.1.2. Ambos os bairros são reconhecidos pela excelente infraestrutura urbana, com vias de acesso bem desenvolvidas que conectam essas áreas a diferentes pontos da cidade. Essa característica facilita o deslocamento dos profissionais de contabilidade, garantindo maior comodidade e eficiência no acesso à sede do CRCMA.

4.5.1.3. As regiões do Renascença e Calhau possuem uma ampla oferta de serviços, como agências bancárias, restaurantes, centros comerciais e órgãos públicos. Essa diversidade de agregar serviços convenientes para os profissionais que frequentam a sede, otimizando seu tempo e atendendo a diversas necessidades em um único local.

4.5.1.4. Esses bairros são conhecidos por oferecerem um ambiente seguro e de alta qualidade de vida, fatores essenciais para o bem-estar dos colaboradores e visitantes da sede. A região é um ponto positivo para a realização de eventos e segurança, garantindo tranquilidade aos participantes.

4.5.2. Infraestrutura Local

Requisitos obrigatórios:

4.5.2.1. Estar inserido em zoneamento que permita o uso, ocupação e funcionamento dos serviços a serem desempenhados no local, de acordo com o Plano Diretor de São Luís/MA.

4.5.2.2. Estar localizado em via pavimentada, dotada de infraestrutura urbana básica (rede de drenagem pluvial, rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica e iluminação, vias adjacentes pavimentadas e rede de telefonia e dados).

4.5.2.2.1. Para a verificação da infraestrutura de rede de telefonia e dados, serão utilizados os rankings publicados pela Anatel ou site especializado sobre o assunto que indicam as empresas líderes de mercado em telefonia fixa e banda larga fixa em São Luís/MA. O imóvel deverá ser atendido por, pelo menos, duas das três principais operadoras em ambos os serviços (internet e telefonia), conforme participação de mercado nos critérios estabelecidos pela Anatel.

4.5.2.3. Possuir ao menos 10 vagas de garagem cobertas demarcadas para uso exclusivo do CRCMA.

4.5.2.6. Estar localizado em região de fácil acesso de veículos e pedestres, inclusive para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

4.5.2.4. Estar localizado em uma região atendida por transporte público coletivo, com acesso facilitado a paradas de ônibus e/ou estações de metrô nas proximidades.

4.5.2.5. Estar localizado em uma região com disponibilidade de estacionamento público e fácil acesso a serviços de alimentação, como restaurantes ou lanchonetes, nas imediações.

4.6. Critérios Gerais

4.6.1. Os critérios apresentados são exigências mínimas, podendo os imóveis a serem ofertados atender a outros equivalentes ou superiores. A aceitação de características diferentes das ora especificadas está condicionada à análise e aprovação por este Conselho.

4.6.2. Os compartimentos de permanência prolongada deverão, sempre que possível, ter iluminação natural.

4.6.3. Todos os compartimentos deverão ter ventilação mecânica.

4.6.4. Todos os corredores deverão ter largura mínima de 1,50 m, considerando uso público, e atender ao disposto no item 6.11.1 da norma ABNT NBR 9050:2020, conforme Layout e Memorial Descritivo anexos.

4.6.5. Os sanitários deverão ter sinalização de identificação com placas em aço e símbolos definidos no item 5.3.5.3 da NBR 9050.

4.6.6. O imóvel deverá ser entregue com persianas nas janelas ou outro tipo de proteção equivalente ou superior.

4.6.7. O imóvel deverá ser entregue com placas em aço em cada sala identificando sua utilização, bem como com placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns.

4.6.8. O imóvel deverá estar regularizado perante os órgãos e entidades competentes e apresentar a documentação discriminada no subitem 5.1.3 no momento da assinatura do contrato.

4.6.9. O imóvel deverá atender às exigências do Corpo de Bombeiros do Maranhão, do Plano Diretor de São Luís/MA, das normas ABNT e do Ministério do Trabalho e Emprego aplicáveis, principalmente as relativas às instalações elétricas, hidrossanitárias, de cabeamento estruturado, sistema de proteção de descargas atmosféricas, climatização, elevadores, segurança e solidez estrutural.

4.6.10. O imóvel deverá atender (ou permitir adaptação para atendimento) aos requisitos de acessibilidade exigidos pelas normas da ABNT e pela legislação federal e municipal, incluindo o acesso à edificação e a sinalização interna e externa da edificação.

4.6.11. O imóvel deverá ser entregue com Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCMA e a ocupação característica deste.

4.6.12. O imóvel deverá atender às demais normas e legislações não citadas, mas implícitas à regularização, à segurança e ao funcionamento do CRCMA.

4.6.13. Todas as normas e legislações deverão ser consideradas em sua versão vigente.

4.6.14. O imóvel deverá atender às especificações contidas no Layout e Memorial Descritivo em anexo.

4.6.15. Qualquer item apresentado em desacordo com o Layout ou com o Memorial Descritivo deverá passar por avaliação e aprovação do CRCMA.

4.7. Sustentabilidade

4.7.1. Os serviços prestados deverão pautar-se sempre no uso racional de recursos e equipamentos, a fim de atender às diretrizes de responsabilidade ambiental adotadas pelo CRCMA, em especial às orientações contidas no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis e no Plano de Logística Sustentável do CRCMA.

4.7.2. Em uma locação de imóveis, vislumbram-se, como principais impactos ambientais, aqueles relacionados diretamente à utilização da edificação. Nesse sentido, serão priorizados os princípios de projeto e construção sustentáveis, que proporcionem redução do consumo de energia e água.

4.7.3. Quanto à sustentabilidade financeira, serão priorizadas as propostas de locação com facilities.

5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. Documentação Necessária para a Contratação

5.1.1. A celebração do contrato de promessa de locação e posterior contrato de locação, conforme seleção realizada por este Chamamento Público ou por eventual Processo Licitatório, estará condicionada à apresentação, pelo proponente, da documentação especificada nos itens a seguir:

5.1.2. Documentação do Proprietário do Imóvel

5.1.2.1. Exigências de habilitação jurídica e de regularidade fiscal e trabalhista usuais para a generalidade do objeto, conforme estabelecido no art. 68 da Lei 14.133/2021.

5.1.2.2. Certidões negativas de inidoneidade e impedimento, nos termos do §4º do art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.2.3. Declaração de que cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitados da Previdência Social, conforme previsto no inciso IV do art. 63 da Lei nº 14.133/2021.

5.1.3. Documentação Referente à(s) Pessoa(s) Física(s) que Representam a Pessoa Jurídica

5.1.3.1. RG e CPF;

5.1.3.2. Procuração particular com firma reconhecida ou pública e cópia do ato constitutivo, estatuto ou contrato social, que outorgue, expressamente, os poderes para a assinatura do contrato.

5.1.4. Documentação do Imóvel para Assinatura do Contrato de Locação

5.1.4.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

5.1.4.2. Certidões negativas referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel;

5.1.4.3. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

5.1.4.4. Declaração do locador de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (art. 22, inciso IV, da Lei nº 8.245 /1991);

5.1.4.5. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se houver Condomínio;

5.1.4.6. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (art. 22, inciso X, da Lei n.º 8.245/1991), se houver;

5.1.4.7. Carta de Habite-se, considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCDF e a ocupação característica deste;

5.1.4.8. Cópia do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar do Maranhão válido, considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCMA e a ocupação característica deste;

5.1.4.9. Laudo do sistema de proteção de descargas atmosféricas, com assinatura do engenheiro responsável;

5.1.4.10. Laudo de inspeção predial, atestando a segurança e funcionamento do sistema elétrico, devidamente assinado por engenheiro responsável;

5.1.4.11. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da estrutura do imóvel (vigas, fundações, lajes, pilares etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

5.1.4.12. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso da instalação hidráulica do imóvel (tubulações, louças, registros, reservatórios etc.), acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica;

5.1.4.13. Laudo de inspeção predial atestando a segurança e condições de uso dos elevadores, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica.

5.1.5. Documentação do Imóvel para Assinatura do Contrato de Promessa de Locação

5.1.5.1. Certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel;

5.1.5.2. Certidões negativas referentes aos tributos incidentes sobre o imóvel;

5.1.5.3. Certidões negativas de ônus, gravames e de distribuição de ações reais e reipersecutórias relativas ao imóvel;

5.1.5.4. Declaração do proprietário do imóvel de que se compromete a responder pelos vícios ou defeitos (art. 22, inciso IV, da Lei nº 8.245/1991);

5.1.5.5. Cópia da Convenção de Condomínio registrada em cartório e cópia das últimas três atas de reunião de condomínio, se houver Condomínio;

5.1.5.6. Declaração da administração imobiliária quanto à quitação das despesas de condomínio, incluindo as extraordinárias (art. 22, inciso X, da Lei n.º 8.245/1991), se houver.

5.2. CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

A seleção do(s) imóvel(is) candidato(s) à locação, conforme definido no item 8, subsidiará a decisão de 5.2.1. realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação. Após a realização dos processos de contratação direta ou processo licitatório, serão realizados os seguintes procedimentos:

5.2.1. TIPOLOGIA “BUILT TO SUIT” (BTS)

5.2.1.1. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de promessa de locação;

5.2.1.2. Assinatura do contrato de promessa de locação;

5.2.1.3. Elaboração pelo LOCADOR e aprovação pelo LOCATÁRIO do Anteprojeto;

5.2.1.4. Elaboração do Projeto Executivo das adaptações a serem realizadas pelo LOCADOR. O início da elaboração do Projeto Executivo está condicionado à aprovação, pelo LOCATÁRIO, do Anteprojeto. A elaboração do Projeto Executivo pode ser iniciada de maneira concomitante com os projetos a serem aprovados pelos órgãos competentes;

5.2.1.5. Elaboração dos projetos necessários à aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros, se for o caso, conforme especificações do item 5.3.3. O início da elaboração desses projetos está condicionado à aprovação do Anteprojeto, pelo LOCATÁRIO, devendo espelhar as soluções ali presentes;

5.2.1.6. Regularização do imóvel, sob responsabilidade do LOCADOR, junto aos órgãos competentes;

5.2.1.7. Execução pelo LOCADOR das adaptações necessárias;

5.2.1.8. Verificação das adaptações realizadas quanto ao atendimento dos requisitos para instalação do CRCMA, conforme especificações deste Projeto Básico;

5.2.1.9. Verificação de atendimento da documentação exigida para assinatura do contrato de locação;

5.2.1.10. Assinatura do contrato de locação;

5.2.1.11. Realização pelo LOCADOR e conferência pelo LOCATÁRIO do Laudo de Vistoria;

5.2.1.12. Realização do Recebimento do imóvel;

5.2.1.13. Início dos efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação/aquisição).

5.3. Cronograma Tipologia “Built-to-Suit” (BTS)

Atividade	Prazo em dias corridos
Elaboração do Anteprojeto	até 15 dias após a assinatura do contrato
Análise e aprovação do Anteprojeto pelo Locatário	até 15 dias após a entrega do anteprojeto
Elaboração do Projeto Executivo	até 30 dias após a aprovação do anteprojeto
Elaboração dos Projetos para aprovação	até 30 dias após a aprovação do anteprojeto
Análise e aprovação do projeto executivo pelo Locatário	até 10 dias após a entrega d anteprojeto
Execução da Obra	até 180 dias dias após a assinatura do contrato
Elaboração do Laudo de Vistoria	Conforme o item 5.6

Notas:

5.3.1. O prazo do Anteprojeto será contado a partir da assinatura do contrato de promessa de locação.

5.3.2. O prazo do Projeto Executivo será contado a partir da aprovação formal do Anteprojeto, por parte do LOCATÁRIO.

5.3.3. Não será contabilizado prazo para elaboração dos projetos a serem aprovados nos órgãos competentes. É de responsabilidade do LOCADOR aprovar os projetos pertinentes para posterior regularização do imóvel após as obras de adaptação.

5.3.4. O prazo para início da execução da obra será contado a partir de 15 (quinze) dias corridos da aprovação formal do Projeto Executivo, por parte do LOCATÁRIO.

5.3.5. O prazo para regularização do imóvel nos órgãos competentes está incluído no prazo da obra.

5.3.6. A análise e aprovação dos projetos pelo LOCATÁRIO se limitará à verificação do atendimento aos requisitos deste Termo de Referência. As questões técnicas, de segurança, estabilidade e dimensionamento serão de responsabilidade exclusiva do Responsável Técnico pelos projetos.

5.3.7. O LOCADOR deverá entregar o Anteprojeto e Projeto Executivo concluído dentro do prazo estabelecido no cronograma, considerando o tempo necessário para eventuais revisões após análise pelo LOCATÁRIO. A contagem do prazo será suspensa enquanto os projetos estiverem em análise pelo LOCATÁRIO. A apresentação de projetos sem atendimento, de forma injustificada, às correções solicitadas, não suspenderá a contagem dos prazos.

5.3.8. Antes do término dos prazos fixados na tabela acima, e desde que formalizado através de ofício ao LOCATÁRIO justificando os motivos aos quais o LOCADOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. O CRCMA analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Contrato de Promessa de Locação ou no Contrato de Locação, caso os prazos não sejam cumpridos.

5.4. Especificações para Elaboração e Aprovação dos Projetos das Adaptações na Tipologia "Built-to-Suit" (BTS)

5.4.1. Os projetos a serem apresentados nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivo deverão contemplar, no mínimo, as seguintes disciplinas:

5.4.1.1. Arquitetura;

5.4.1.2. Elétrica;

5.4.1.3. Redes estruturadas, lógica e telefonia;

5.4.1.4. Hidrossanitário;

5.4.1.5. Climatização;

5.4.1.6. Transporte Vertical;

5.4.1.7. Acessibilidade.

5.4.2. Além das disciplinas listadas acima, a etapa de Projeto Executivo deverá contemplar também o projeto de sinalização horizontal e vertical.

5.4.3. Os projetos deverão ser desenvolvidos em conformidade com a legislação vigente de acessibilidade e demais legislações pertinentes, e todas as alterações deverão ser discriminadas em cada versão apresentada.

5.4.4. Todos os projetos deverão ser entregues em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF, acompanhados de ARTs ou RRTs assinadas pelo responsável técnico.

5.4.5. Em ambas as etapas, deverá ser entregue Memorial Descritivo (em arquivo compatível com Word e em PDF) com detalhamento das soluções propostas, dos materiais a serem utilizados, indicação dos elementos que serão aproveitados, dos que serão acrescentados e/ou adequados e demais informações relevantes para a compreensão das adaptações que serão realizadas.

5.4.6. A Planilha apresentada conforme o [item 8.2](#) deverá ser atualizada nas etapas de Anteprojeto e Projeto Executivo, caso seja impactada por alterações realizadas nestas etapas.

5.4.7. Anteprojeto

5.4.7.1. Projeto Arquitetônico

5.4.7.1.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações para o perfeito entendimento das informações.

5.4.7.1.2. Indicação das dimensões e materiais das portas e esquadrias, bem como dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.

5.4.7.1.3. Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores, conforme o Layout e Memorial Descritivo em anexo, com textos identificando o setor/área em cada ambiente.

5.4.7.1.4. Representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos.

5.4.7.1.5. Planta do estacionamento indicando a demarcação e quantidade de vagas, áreas de

circulação e manobra, e o pé-direito.

5.4.7.2. Elétrico (NBR 5410)

5.4.7.2.1. Plantas indicando todos os pontos de tomadas, luminárias e quadros de distribuição de circuitos em todos os ambientes.

5.4.7.2.2. Diagrama unifilar geral de alimentação dos quadros de pavimento a partir do quadro geral de baixa tensão e subestação (se houver).

5.4.7.2.3. Simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas para o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas.

5.4.7.3. Hidrossanitário (NBR 8160)

5.4.7.3.1. Plantas gerais de todos os pontos para bebedouros e purificadores de água, localização e capacidade do reservatório de água, indicação da população/dia que os reservatórios atendem, cortes e elevações, localização dos ralos, torneiras para limpeza e indicação do sistema de irrigação, se houver.

5.4.7.3.2. Todas as plantas devem conter escalas, cotas, legendas e especificações que permitam o perfeito entendimento das informações.

5.4.7.4. Climatização (NBR 16401-1)

5.4.7.4.1. Plantas indicando todas as unidades evaporadoras, condensadoras e demais equipamentos de refrigeração, grelhas para insuflamento e retorno de ar de cada ambiente.

5.4.7.4.2. Diagrama geral de interligação dos equipamentos e unidades às centrais (se houver).

5.4.7.4.3. Simbologias e legendas com descrições e especificações mínimas para o perfeito entendimento dos dimensionamentos e demais informações apresentadas.

5.4.7.5. Transporte Vertical (NBR 13994)

5.4.7.5.1. Plantas indicando todos os equipamentos e componentes dos sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, cotas, simbologias, legendas e especificações.

5.4.7.5.2. Cálculo de tráfego de passageiros conforme norma, demonstrando o atendimento à demanda do Regional.

5.4.7.6. Acessibilidade (NBR 9050)

5.4.7.6.1. Plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, incluindo o passeio adjacente, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que comprovem o atendimento aos requisitos de acessibilidade da ABNT e das legislações federal e municipal.

5.4.7.6.2. Detalhamento dos requisitos de acessibilidade previstos para o projeto de ocupação do imóvel, conforme o item 8.2.

5.4.7.6.3. Detalhamento dos acessórios dos sanitários, que poderá ser realizado na etapa do Projeto Executivo.

5.4.7.6.4. Detalhamento das bacias e assentos sanitários, lavatórios, pias, armários, frigobares e bancadas das copas, bebedouros, purificadores de água, indicando localização, altura de instalação e atendimento às condições de circulação, aproximação, transferência e alcance previstas nas normas aplicáveis.

5.4.8. Projeto Executivo

5.4.8.1. O Projeto Executivo deve ser elaborado com base no Anteprojeto aprovado pelo CRCMA, apresentando o "conjunto de elementos necessários e suficientes à execução completa da obra, com o detalhamento das soluções previstas no Anteprojeto, a identificação de serviços, de materiais e de equipamentos a serem incorporados à obra, bem como suas especificações técnicas, de acordo com as normas técnicas pertinentes", conforme preconiza a Lei nº 14.133/21, art. 6º, inciso XXVI.

5.4.8.2. O Projeto Executivo deve contemplar, além das informações já constantes do Anteprojeto, no mínimo:

5.4.8.2.1. Projeto Arquitetônico

5.4.8.2.1.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações que permitam a perfeita execução das adaptações e o pleno entendimento das condições do imóvel após a conclusão das obras.

5.4.8.2.1.2. Detalhamento de todos os sanitários e copas, incluindo locação, altura, materiais, marca e modelo das louças sanitárias, metais e acessórios, além de detalhamento dos acabamentos dos pisos, paredes e tetos.

5.4.8.2.1.3. Detalhamento dos armários existentes e/ou a construir.

5.4.8.2.2. Elétrico

5.4.8.2.2.1. Desenhos técnicos detalhados contendo as plantas de todas as áreas internas e externas do imóvel, entrada de energia, subestação (se houver), todos com escalas, cotas, simbologias, legendas e especificações.

5.4.8.2.2.2. Indicação em planta de todos os circuitos (tipo e seção de condutores, isolamento, finalidade do circuito, etc.), pontos de tomadas, caminhamento das eletrocalhas, perfilados e eletrodutos que serão acrescentados ou alterados.

5.4.8.2.2.3. Projeto executivo luminotécnico contendo posicionamento e especificação das luminárias, com memória de cálculo de iluminação por ambiente. Indicação das localizações dos interruptores e das seções comandadas (seletividade).

5.4.8.2.2.4. Diagramas unifilares e multifilares dos quadros elétricos de distribuição e alimentação contendo memória de cálculo de capacidade de circuitos terminais e alimentadores, proteções e comandos, curto-circuito, inclusive para os quadros e circuitos destinados ao suprimento de cargas dos sistemas de climatização, transporte vertical e hidrossanitária.

5.4.8.2.3. Redes Estruturadas, Lógica e Telefonia

5.4.8.2.3.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.3.2. Indicação do caminhamento das eletrocalhas, perfilados, eletrodutos e cabos a serem acrescentados ou alterados.

Planta de locação e especificação dos pontos de rede lógica e de telefonia.

5.4.8.2.3.3. Detalhamento dos racks, do CPD e das entradas de dados e telefonia vindos da via pública.

5.4.8.2.4. Hidrossanitário

5.4.8.2.4.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas do imóvel, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.4.2. Plantas, detalhes e isométricos das instalações de água fria, esgoto e pluvial a serem construídas ou alteradas.

5.4.8.2.5. Climatização

5.4.8.2.5.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.5.2. Indicação do caminhamento, percursos e especificação dos dutos de ar, linhas frigorígenas e redes de drenagem de água de condensação.

5.4.8.2.5.3. Memória de cálculo do dimensionamento do sistema de climatização demonstrando o pleno atendimento à demanda do Regional e aos requisitos normativos.

5.4.8.2.6. Transporte Vertical

5.4.8.2.6.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todos os sistemas de transporte vertical, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.6.2. Indicação das marcas, modelos, acabamentos, especificações e capacidade dos sistemas de transporte vertical.

5.4.8.2.7. Acessibilidade

5.4.8.2.7.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.7.2. Detalhamento dos sanitários acessíveis (barras, bacias sanitárias, assentos, acessórios, alarmes, etc.). Detalhamento das rampas e escadas com indicação das dimensões e acabamentos.

5.4.8.2.7.3. Detalhamento dos guarda-corpos e corrimãos.

5.4.8.2.7.4. Detalhamento de todas as sinalizações e alertas exigidos pelas legislações aplicáveis.

5.4.8.2.7.5. Detalhamento do estacionamento, incluindo vagas para idosos e pessoas com deficiência e dificuldades de locomoção, caminhamentos e acessos.

5.4.8.2.7.6. Detalhamento da calçada adjacente e rebaixos para pedestres, se houver.

5.4.8.2.8. Sinalização Horizontal e Vertical

5.4.8.2.8.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas, detalhes dos dizeres das placas e letreiros, cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações.

5.4.8.2.8.2. O projeto deve contemplar a instalação de placas em aço em cada sala, identificando sua utilização, e placas de direcionamento vertical e horizontal nas áreas comuns.

5.4.9. Projeto para Aprovação nos Órgãos Competentes

5.4.9.1. Desenhos contendo as plantas gerais de todas as áreas internas e externas (incluindo o passeio adjacente), cortes e elevações, todos com escalas, cotas, legendas e especificações necessários para aprovação dos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e Prefeitura de São Luís, se for o caso.

5.4.9.2. A aprovação dos projetos, a implantação das adaptações, a obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e do habite-se válidos e considerando a conformação do imóvel para utilização do CRCMA e a ocupação característica deste, constituem requisitos para o recebimento do imóvel.

5.5. Informações Relevantes para Realização das Obras de Adaptação

5.5.1. Conforme diretriz contida no item 5.2.2.1, as obras de adaptação deverão ser realizadas em prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, incluindo nesse período todo o trâmite para a regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, com a obtenção dos respectivos alvarás e certidões.

5.5.2. Antes do término do prazo fixado para a conclusão da obra de adaptações, e desde que formalizado através de ofício encaminhado para o LOCATÁRIO justificando os motivos aos quais o LOCADOR não deu causa, este poderá solicitar prorrogação do prazo. O CRCMA analisará as razões expostas e decidirá pela prorrogação do prazo ou aplicação das penalidades previstas no Contrato de Promessa de Locação ou no Contrato de Locação, caso o prazo não seja cumprido.

5.5.3. O LOCADOR deverá obter todas as licenças e aprovações necessárias ao desenvolvimento dos serviços de adaptação, perante órgãos distritais e federais, pagando emolumentos e taxas correspondentes, observando as leis, regulamentos e códigos de posturas. Também deverá cumprir quaisquer outras formalidades que vierem a ser necessárias, além do pagamento, à sua custa, das multas porventura impostas por autoridades distritais e federais, decorrentes de fatos a que tiver dado causa.

5.5.4. Ao final das obras de adaptação do espaço, este Conselho irá avaliar a adequação do imóvel à proposta, aos requisitos deste Projeto Básico e às soluções detalhadas no Layout e Memorial Descritivo. Contudo, não serão avaliadas as adequações técnicas de implementação dos projetos, as quais são de competência dos Responsáveis Técnicos.

5.5.5. Caso este Regional verifique desconformidade das adaptações, os serviços deverão ser refeitos de maneira a atender as exigências preconizadas pelo LOCATÁRIO. Caso o refazimento dos serviços implique em atraso do prazo de conclusão da obra, o LOCADOR estará sujeito à aplicação das penalidades cabíveis.

5.6. Vistoria

5.6.1. Para o recebimento do imóvel por parte do LOCATÁRIO, o LOCADOR deverá elaborar, em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do contrato de locação, Laudo de Vistoria constando as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento. Para cada ambiente, o LOCADOR deverá elaborar ficha de vistoria conforme modelo (Anexo VIII), contendo, no mínimo:

5.6.1.1. Identificação do imóvel, pavimento e ambiente;

5.6.1.2. Planta chave do ambiente;

5.6.1.3. Tipos, cores, marcas e modelos dos revestimentos, esquadrias e acabamentos;

5.6.1.4. Descrição dos acessórios existentes (por exemplo, espelho, bancada, barras de apoio etc.);

5.6.1.5. Descrição e especificação dos equipamentos (ar condicionado, elevador etc.);

5.6.1.6. Quantidade de tomadas, interruptores e pontos lógicos;

5.6.1.7. Quantidade, marca e modelo das luminárias e lâmpadas;

- 5.6.1.8. Estado de conservação dos revestimentos e acabamentos;
- 5.6.1.9. Descrição dos equipamentos de Prevenção e Combate a Incêndio existentes;
- 5.6.1.10. Descrição de patologias, se existentes;
- 5.6.1.11. Fotos do ambiente (todas as paredes, teto e piso).
- 5.6.2. O Laudo de Vistoria será analisado e conferido pelo LOCATÁRIO e, em caso de concordância, o documento deverá ser assinado por ambas as partes.
- 5.7. Dos Deveres das Partes
- 5.7.1. Em caso de eventual locação de um dos imóveis ofertados, será aplicado, no que diz respeito aos deveres do LOCADOR e do LOCATÁRIO, o disposto na SEÇÃO IV da Lei 8.245/91.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO DO PAGAMENTO

6.1. Do Recebimento

- 6.1.1. O imóvel objeto de eventual locação ou aquisição deverá ser recebido em plenas condições de uso pelo LOCATÁRIO, pronto e acabado, conforme descrito no item 4.1 deste Projeto Básico (Requisitos do Imóvel).
- 6.1.2. O recebimento do imóvel deverá ser precedido pela apresentação de um Laudo de Vistoria, a ser elaborado pelo LOCADOR, conforme detalhado no item 5.6 deste Projeto Básico, no qual deverão constar as informações necessárias e suficientes para descrever as condições exatas em que o imóvel se encontra no momento do recebimento.
- 6.1.3. O referido documento indicará, como “condição inicial do imóvel”, o espaço já adaptado para ocupação deste Regional. Diante disso, a conclusão das adequações vincula o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO. Os efeitos financeiros do contrato (pagamento pela locação) somente terão início após o recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO.

6.2. Da Liquidação e do Pagamento

- 6.2.1. O contrato somente terá efeitos financeiros para o pagamento de aluguéis e qualquer outra despesa inerente à contratação a partir da efetiva entrega e recebimento do imóvel, formalizados em termo próprio, assinado por ambas as partes e anexado ao processo.
- 6.2.2. A eventual locação de um dos imóveis ofertados seguirá os ditames da Lei n. 14.133/2021, ficando desde já esclarecido que o CRCMA não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem em decorrência do Chamamento Público ou da locação.
- 6.2.3. O pagamento do valor do aluguel deverá ser efetuado preferencialmente por meio de boleto bancário até o quinto dia útil subsequente ao mês vencido. Caso o LOCADOR opte por não emitir boleto, o pagamento poderá ser realizado por meio de transferência bancária, PIX ou outro meio digital. Eventuais taxas relacionadas a essas operações poderão ser descontadas do valor total do pagamento. Nestes casos, a contratada deverá indicar conta bancária ou chave PIX de sua titularidade e deverá possuir mecanismo de controle de entrada de valores, não sendo o CRCMA responsável pelo envio de comprovante, salvo em situações excepcionais.
- 6.2.4. Se, no momento da efetivação do pagamento, os documentos comprobatórios de regularidade junto à SRFB/PGF, ao FGTS, à Justiça do Trabalho (CNDT), ao TCU, ao CNJ, à CGU/CEIS, ao SIAFI e ao CADIN, apresentados em atendimento às exigências de habilitação, estiverem com a validade expirada, o LOCADOR será notificado pelo Gestor do Contrato para regularizar a documentação ou indicar o fato impeditivo do cumprimento da obrigação no prazo de até 30 (trinta) dias, sob pena de caracterização de descumprimento do contrato, punível com as sanções previstas no art. 156 da Lei n. 14.133/21.
- 6.2.5. Ocorrendo atraso no pagamento, por motivo ao qual o LOCADOR não tiver dado causa e para o qual não tenha contribuído, o LOCATÁRIO, no respectivo pagamento, fará incidir juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês, apurados de forma simples e, e, após decorridos mais de 30 (trinta) dias, atualizará o valor devido pro rata die com base no índice ajustado, pro rata die.

7. DO REAJUSTE

7.1. O valor locatício mensal será reajustado anualmente, a partir da data da proposta negociada, pela variação do índice do IGPM da Fundação Getúlio Vargas, nos termos do art. 3º da Lei nº 10.192/2001.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

8.1. Forma de Seleção e Critério de Julgamento da Proposta

8.1.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência e segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

8.1.2. O julgamento das propostas será feito com base:

8.1.2.1. No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 4 deste instrumento;

8.1.2.2. Na avaliação técnica do imóvel e dos projetos apresentados, a ser feita por equipe técnica do CRCMA, com possibilidade de vistoria in loco para confirmação das informações prestadas pelo ofertante;

8.1.2.3. Na avaliação objetiva do imóvel por comissão especialmente designada, mediante a atribuição de pesos e valores aos critérios estabelecidos, conforme Anexo VII.

8.1.3. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.

8.1.4. Após o atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de classificação do imóvel, deverá ser seguido o seguinte fluxo:

Avaliação	Responsável	Critério	Resultado
Técnica	Comissão de Recebimento dos Documentos de Inscrição e Avaliação das proposta e do Estudo do Leiaute	Avaliação estrutural	Retorno para esclarecimentos, aprovados e reprovados
		Avaliação de Acessibilidade	
		Adequação a Lei de zoneamento	
		Avaliação de Documentos Técnico do Imóvel	
		Estudo de Leiaute para verificação da adequação do projeto aos requisitos mínimos do Edital	
		Avaliação objetiva das propostas - atribuição de pesos e valores aos critérios do Edital (anexo xxx)	
Legal/Fiscal	CPC	Regularidade fiscal do proponente, aspectos de propriedade e regularização	Retorno para esclarecimentos, aprovados e reprovados
Fiscal	CPC/ Câmara de Controle Interno	Proposta de preços do imóvel adaptada ao preço de mercado	Contraproposta, aprovada e reprovada

8.1.5. Caso seja constatado que mais de uma proposta atenda a todos os requisitos estabelecidos no Edital, elas estarão préqualificadas para posterior procedimento licitatório.

8.2. Critérios para Apresentação e Habilitação da(s) Proposta(s)

8.2.1. As propostas deverão considerar as tipologias de locação Built-to-Suit (BTS) com ou sem facilities, sem investimento pelo LOCATÁRIO e sem reversão do imóvel à Administração Pública ao final da locação.

8.2.2. Deverá ser ainda discriminada na proposta a existência de, onde deverão ser descritos facilities os facilities disponíveis, bem como seus respectivos custos, conforme modelo de proposta Anexo I.

8.2.3. A Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 apresenta as seguintes descrições para as tipologias:

8.2.3.1. Locação com facilities: o espaço físico é locado contemplando os serviços para a sua operação e manutenção, como limpeza, administração predial, recepção, vigilância, controle de acesso, entre outros;

8.2.3.2. Locação built-to-suit - BTS: o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado, prevalecendo as condições livremente pactuadas no respectivo contrato e as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

8.2.4. Os proponentes deverão apresentar, na data prevista no edital do chamamento, a seguinte documentação:

8.2.4.1. Propostas quantitativa e qualitativa, conforme modelos constantes do Anexos I;

8.2.4.2. As propostas deverão ter validade de no mínimo 120 (cento e vinte) dias corridos, contados da data da sua apresentação;

8.2.4.3. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por este Conselho, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas;

8.2.4.4. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR;

8.2.4.5. Quando do pagamento do valor da locação serão aplicadas as retenções dispostas na Instrução Normativa RFB Nº 1.23424, de 11 de janeiro de 2012, e alterações posteriores;

8.2.4.6. Projeto de ocupação do imóvel (em formato compatível com Autocad 2013 e em PDF) demonstrando que o imóvel atende ou permite adaptação para atendimento aos requisitos descritos no item 4.1.

8.2.5. O projeto de ocupação deverá conter, no mínimo:

8.2.5.1. Plantas indicando os locais onde poderão ser instalados todos os setores previstos no Projeto Executivo. Em cada ambiente deverá haver um texto identificando o setor/área;

8.2.5.2. Representação do mobiliário, demonstrando que o espaço permite a instalação dos postos previstos;

8.2.5.3. Projeto de alocação de pontos de iluminação, rede elétrica, lógica, telefonia e sistema de climatização, com indicação de elevadores ou plataformas com capacidades;

8.2.5.4. Demonstração de que o acesso ao imóvel e o hall de entrada atendem aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050;

8.2.5.5. Rotas acessíveis internas a partir do hall, atendendo aos requisitos da NBR 9050;

8.2.5.6. Sanitários acessíveis que atendem aos requisitos de dimensões do item 7.5 da NBR 9050, com restrições para flexibilizações para edificações existentes ou em reforma;

8.2.5.7. Requisitos para transposição e deslocamento nas regiões de portas, conforme itens 6.11.2.1 a 6.11.2.4 da NBR 9050;

8.2.5.8. Ambientes da copa para instalação de purificador de água, geladeira, armário e demais equipamentos, atendendo às condições de circulação, aproximação e alcance de utensílios conforme item 4 da NBR 9050;

8.2.5.9. Planta da calçada demonstrando o atendimento aos requisitos de acessibilidade da NBR 9050;

8.2.5.10. Atendimento às legislações federal e distrital, no que couber, além da NBR 9050;

8.2.5.11. Planta do estacionamento com demarcação, quantidade de vagas, áreas de circulação e manobra, e pé-direito;

8.2.5.12. Memorial descritivo (compatível com Word e PDF) dos acabamentos internos e externos, elevadores e/ou plataformas, sistemas de iluminação, de redes elétrica, lógica, telefonia e de climatização existentes, capacidade dos reservatórios de água, sistemas de controle de acesso, CFVT e SPDA, e descrição das adaptações, se necessárias.

8.2.6. Planilha (em arquivo compatível com Excel e PDF), contendo:

8.2.6.1. Todos os setores, com a respectiva área, o pé-direito e o número de postos de trabalho previstos no ambiente;

8.2.6.2. As áreas de uso comum (circulação, hall, estacionamento, etc.), sanitários e copas com as respectivas áreas e pés-direito;

8.2.6.3. A área útil (sem paredes) e total (incluindo paredes) ofertada;

8.2.6.4. Declaração de que irá realizar todas as adaptações necessárias para a implantação da Sede do CRCMA, atendendo aos requisitos constantes deste Projeto Básico, conforme modelo disponibilizado no Anexo VI;

8.2.6.5. Comprovação da habilitação jurídica e regularidade fiscal e trabalhista do locador /proprietário, conforme relacionado no item 5.1.1;

8.2.6.6. Documentação referente à(s) pessoa(s) física(s) que representam a pessoa jurídica, conforme item 5.1.2;

8.2.6.7. Documentos do imóvel, conforme relacionados no item 5.1.3.

8.2.8. Facilities

8.2.8.1. Serão considerados, para fins de pontuação que diz respeito a avaliação objetiva constante no Anexo VII - gestão integrada de serviços prediais (facilities) das seguintes atividades:

8.2.8.1.1. Elevadores, incluindo sua manutenção preventiva e corretiva.

8.2.8.1.2. Fornecimento, abastecimento e manutenção de geradores para atender pelo menos as áreas comuns e pelo menos um dos elevadores, as luzes de emergência e o sistema de incêndio.

8.2.8.1.3. Sistema de Climatização - preferencialmente do tipo ar central, em pleno funcionamento, devidamente dimensionado para a carga térmica da edificação, considerando a ocupação máxima e o leiaute a ser aprovado pelo CRCMA, incluindo sua manutenção preventiva e corretiva, com limpeza periódica dos dutos no caso de ar condicionado central.

8.2.8.1.4. Limpeza e manutenção preventiva e corretiva das instalações prediais das áreas privativas e comuns.

8.2.8.1.5. Sistema de segurança contra incêndio e pânico, incluindo detecção, alarme e combate a incêndio, além de treinamentos periódicos de simulação para evacuação de usuários do prédio, conforme determinação da legislação específica ao assunto.

8.2.8.1.6. Brigadistas contra incêndio.

8.2.8.1.7. Manutenção predial da área de escritórios, banheiros, copa e demais áreas de uso exclusivo do CRCMA.

8.2.8.1.8. Controle de Acesso - entrada e saída de pessoas e veículos, com uso de catracas tanto na portaria de acesso ao prédio quanto na garagem.

8.2.8.1.9. Infraestrutura completa para elétrica, lógica, hidráulica, telefonia, incêndio e ar-condicionado para atender toda a população do CRCMA.

8.2.8.1.10. Dedetização (desinsetização, descupinização e desratização) das áreas comuns e também das áreas de uso exclusivo do CRCMA.

8.2.8.1.11. Limpeza e manutenção da área de escritórios, banheiros, copa, refeitórios e demais áreas de uso exclusivo do CRCMA.

8.2.8.1.12. Vigilância Orgânica e Eletrônica (CFTV) 24 horas.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Considerando a diversidade de valores no mercado imobiliário, decorrente da localização e das características de cada imóvel, o valor locatício mensal será parte integrante das eventuais propostas a serem apresentadas no Chamamento Público, não havendo, no presente momento, estimativa de valor para tal.

9.2. Para fins de comprovação da compatibilidade do valor da proposta com o preço de mercado, será elaborada, por profissional habilitado, uma avaliação do imóvel, quando da escolha e previamente à celebração do contrato, em conformidade com as normas vigentes. Caso o valor ofertado esteja superior ao apresentado na avaliação, o valor a ser contratado será revisado para refletir os preços de mercado.

9.2.1. Ficará a cargo do LOCADOR a elaboração do laudo de avaliação do imóvel, para fins de comprovação da adequação do valor da locação ao valor de mercado.

9.2.1.1. O referido laudo de avaliação do imóvel deverá ser realizado por engenheiro, com comprovação de inscrição no CREA, ou por arquiteto com inscrição no CAU, ambos habilitados

para a realização do serviço (apresentar ART ou RRT), devendo atender às normas NBR 14653-1 e NBR 14653-2, bem como à Instrução Normativa SPU/ME nº 067/2022.

9.3. Cumpre destacar que a IN SEGES/ME nº 103/2022 determina que, na Instrução Processual da Inexigibilidade de Licitação para locação de imóveis, deve constar, dentre outros documentos, o “laudo de avaliação do bem imóvel,” que comprove seu valor de mercado, elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a NBR 14.653, de acordo com a Instrução Normativa SPU nº 5, de 28 de novembro de 2018, ou norma que vier a substituí-la, podendo ser realizado por terceiros, desde que acompanhado da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.

9.4. Em caso de eventual locação de um dos imóveis ofertados, o valor ofertado estará sujeito à avaliação prévia, a ser realizada pela Câmara de Controle Interno do CRCMA.

9.5. Entende-se, ainda, que as mesmas diretrizes se aplicam ao imóvel a ser locado cuja escolha tenha se dado por meio de processo licitatório, caso se conclua, após o Chamamento Público, pela necessidade de sua locação.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1 No caso de inadimplemento de suas obrigações, o participante do chamamento estará sujeito, sem prejuízo das sanções legais nas esferas civil e criminal, às seguintes penalidades, aplicadas isolada ou cumulativamente:

10.1.1. Advertência: por faltas leves, entendidas como aquelas decorrentes de descumprimento das regras editalícias, desde que não evidenciem má-fé, não acarretem prejuízos financeiros, patrimoniais e/ou orçamentários ao CRCMA, e não resultem de ato de improbidade.

10.1.2. Multas, estipuladas da seguinte forma:

10.1.2.1. Multa moratória de até 0,5% (um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias, caso o(a) OFERTANTE descumpra as obrigações pactuadas.

10.1.2.2. Multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, no caso de ilícitos administrativos ocorridos no chamamento público, tais como:

10.1.2.2.1. Propor recursos administrativos manifestamente protelatórios;

10.1.2.2.2. Deixar de entregar a documentação completa exigida para participação no certame;

10.1.2.2.3. Deixar de atender às convocações do CRCMA;

10.1.2.2.4. Desistir da proposta, salvo por motivo decorrente de fato superveniente e aceito pela Administração, ou nas hipóteses legalmente admitidas;

10.1.2.2.5. Declarar falsamente o cumprimento dos requisitos de habilitação, sabendo ou devendo saber que não os cumpre;

10.1.2.2.6. Não apresentar proposta definitiva no prazo estabelecido; ou

10.1.2.2.7. Tumultuar a sessão pública.

10.1.2.3. Multa compensatória de até 20% (vinte por cento) sobre o valor do contrato, caso o participante do chamamento venha a impedir, prejudicar, frustrar ou fraudar o certame, ainda que o objetivo não seja consumado, ou caso o participante ou o contratante apresente declaração ou qualquer outro documento falso durante o curso do certame ou da execução do contrato.

10.1.3. As penalidades acima relacionadas serão obrigatoriamente registradas no SICAF.

10.1.4. No processo de aplicação de sanções, é assegurado o direito ao contraditório e à ampla defesa, facultando-se defesa prévia ao interessado, nos termos da Lei.

11. VINCULAÇÃO COM O PLANEJAMENTO

11.1. Alinhamento ao PCA

11.1.1. A contratação ou aquisição dos objetos deste projeto não consta no PCA CRCMA 2024. A partir dos imóveis eventualmente oferecidos por ocasião do Chamamento Público, será providenciada sua inclusão para 2025, observando-se o trâmite regulamentado.

11.1.2. A contratação, se for o caso, deverá ser inserida no Plano de Contratações Anual de 2025

11.2. Alinhamento ao Planejamento Estratégico

11.2.1. A contratação pretendida não está diretamente vinculada a nenhum dos Objetivos Estratégicos do Plano Estratégico do Sistema CFC/CRCs – 2018/2027.

11.2.2. Todavia, relaciona-se, ainda que de forma indireta, ao desdobramento do item 15 – Assegurar adequada infraestrutura e suporte logístico às necessidades do Sistema CFC/CRCs.

12. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

IGOR LEONARDO SANTOS CAVALCANTE

Membro da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 11/02/2025 às 14:19:58.

ALCINO ARAUJO NASCIMENTO NETO

Membro da Equipe de Planejamento



Assinou eletronicamente em 11/02/2025 às 14:20:49.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - 1. Modelo - Proposta.pdf (407.36 KB)
- Anexo II - 2. Memorial Descritivo_CRCMA.pdf (180.05 KB)
- Anexo III - 3. PLANTA DE SETORIZACAO_CRCMA.pdf (126.33 KB)
- Anexo IV - 4. Manual de Racionalizacao de Espacos.pdf (2.54 MB)
- Anexo V - 5. Programa de Necessidades do CRCMA.pdf (162.36 KB)
- Anexo VI - 6. Declaracao Build to Suit.pdf (101.23 KB)
- Anexo VII - 7. Modelo - Tabela de Avaliacao Objetiva.pdf (1.16 MB)
- Anexo VIII - 8. Modelo - Termo de Vistoria Predial.pdf (103.71 KB)