



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA - CONFEA

TERMO DE REFERÊNCIA/PROJETO BÁSICO GIE Nº 20/2024

Processo: 00.001790/2024-26

Tipo de Processo: Aquisição/Contratação: Bens ou Serviços (Inclusive Licitações)

Assunto: Aluguel de imóvel

Interessado: Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

1. OBJETO

Locação de imóvel para atender as necessidades Conselho Federal de Engenharia e Agronomia - Confea, na cidade de São Paulo/SP.

As áreas e todos os requisitos do imóvel estão discriminados no anexo que acompanha este Termo de Referência.

2. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO/SERVIÇO

2.1. Objeto

(x) Comum () Especial

2.2. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

3. CATMAT E/OU CATSER

CATSER - 4316.

4. LOCAL DE PRESTAÇÃO/EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS E/OU ENTREGA DOS PRODUTOS/BENS

Objetiva-se o aluguel de imóvel na cidade de São Paulo/SP.

5. FORMALIZAÇÃO E PRAZO DA CONTRATAÇÃO

(x) Instrumento de Contrato () Nota de Empenho

5.1. O contrato terá vigência de **24 (vinte e quatro) meses** contados da data da assinatura do contrato pelo CONTRATANTE, podendo ser prorrogado nos moldes da legislação vigente.

5.2. Enquadramento do objeto como de prestação/fornecimento continuado

(x) Sim () Não

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do Confea, uma vez que trata-se de unidades contidas na estrutura organizacional do órgão, e sua contratação pode estender-se por mais de um exercício financeiro.

6. FUNDAMENTOS DA CONTRATAÇÃO

Em janeiro de 2024 foi iniciado no Confea o novo mandato para o período 2024-2026. O plano político eleito tem, dentre outros, os seguintes objetivos principais: a) a transformação digital dos serviços prestados pelo Sistema Confea/Crea; b) o desenvolvimento regional, a partir do alinhamento de ações dos Creas e das entidades para a melhoria do atendimento a profissionais e empresas, observada a vocação das regiões, suas características e necessidades; c) alinhamento com Creas parceiros no desenvolvimento sustentável do Sistema Confea/Crea/Mútua; d) Treinamento/desenvolvimento de colaboradores do Sistema Confea/Crea/Mútua; e, e) Criação da Representação Estadual do Confea.

Para adequar-se a estes objetivos, uma nova estrutura organizacional foi aprovada, tendo também como diferencial a reorganização de finalidades de suas unidades organizacionais para viabilizar o modelo de gestão que, baseado em resultados, utilizará métodos e ferramentas de inovação.

Da análise do organograma e das finalidades da Estrutura Organizacional observamos as seguintes diretrizes que impactam a movimentação de pessoas e a infraestrutura física para adequada execução das atividades do Confea:

- Para atendimento da descentralização da gestão das ações do Confea nas regiões, voltados à coordenação de programas, ao acompanhamento efetivo das parcerias e ao suporte aos Creas está prevista a lotação de empregados do Confea em 5 (Cinco) estados – sendo um em cada região geográfica - como representantes regionais;

- Para aplicação de metodologias disruptivas, delineamento de problemas, ideação e desenvolvimento de protótipos está prevista a implantação de um laboratório de inovação denominado "Confea X" em ambiente externo às instalações físicas da sede do Conselho Federal.

Como exposto acima, o desejo de descentralização de gestão das ações do Confea, nas regiões do país, foi iniciado com a aprovação da nova estrutura organizacional do Confea, situação estas que já ocorreu no Confea no passado recente tratado no processo 0193/2015. Deve-se ressaltar, inclusive, que muitos estados da federação possuem escritórios de representação nesses moldes, pelos quais a Administração Pública. sem criar uma nova entidade, apenas subdivide competências administrativas às suas unidades.

A estrutura organizacional do Confea contempla o processo de divisão do trabalho e a alocação de responsabilidades, atualmente subdivididas em Plenário, Comissões Permanentes, Comitê de Avaliação e Articulação, Conselho de Comunicação e Marketing, Comissões Especiais, Conselho Diretor, Presidência, Ouvidoria, Auditoria, dentre outras.

Assim, um escritório de representação possuiria natureza jurídica de unidade organizacional, face o fenômeno jurídico da desconcentração administrativa pelo qual a entidade da Administração, encarregada de executar um ou mais serviços, distribui competências, no âmbito de sua própria estrutura, a fim de tornar mais ágil e eficiente a prestação dos serviços, sem a criação de novos órgãos autônomos.

Diante destas diretrizes e considerando o desenvolvimento de programas de desenvolvimento em parceria com municípios, bem como a adoção de instrumentos de inovação na gestão, o Crea-SP se colocou à disposição para promover o desenvolvimento de ações regionais conjuntas, em forma de testes, bem como de implementar as ideias prototipadas de modo a avaliar sua aplicabilidade às demais organizações do Sistema.

Neste sentido, dispor de um espaço físico em local próximo à sede do Crea-SP se mostra oportuno na medida em que:

- Sediando a Representação Sudeste do Confea, facilitará o deslocamento para reuniões dos representantes regionais com os demais funcionários dos Creas e Confea;

- Sediando o laboratório de inovação Confea X, facilitará o deslocamento para a ideação, cocriação e teste de protótipos de serviços no Crea-SP.

Assim considerando o interesse na atual gestão e considerando que a qualidade de vida e a produtividade daqueles que desempenham suas atividades em determinado imóvel estão atreladas ao ambiente de trabalho que esse proporciona, entende-se demonstrado a necessidade de obtenção de imóvel adequado as necessidades da gestão do Confea.

Por fim esclarecemos que o Confea não dispõe de Plano de Contratações Anual aprovado.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. O imóvel deve possuir ou demonstrar viabilidade técnica para as adequações que resultem nas condições necessárias ao funcionamento do Confea.

7.2. O imóvel deve possuir os requisitos constante do Anexo I

7.3. A edificação deverá comportar a estrutura administrativa mínima do Confea assim como dos colaboradores dos regionais que estejam participando efetivamente dos projetos específicos.

7.4. Na data de celebração do contrato de locação, o imóvel, deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas, em plenas condições de realização das adequações. O imóvel deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em leis federais e municipais, normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros, bem como apresentar o respectivo "Habite-se" e o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros caso as normas assim o exijam até a data da celebração do contrato, caso o Habite-se ou o Atestado de vistoria do Corpo de Bombeiros não seja apresentado, a falta de tais documentos deverá ser justificada pelo locador(a).

8. SUBCONTRATAÇÃO PARCIAL DO OBJETO

() Sim (x) Não

Não será admitida a subcontratação do objeto.

9. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

9.1. Prazos

9.1.1. O contrato vigorará pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar de sua assinatura, podendo ser prorrogado por acordo entre as partes, de acordo com a legislação vigente.

9.1.2. A prorrogação do prazo de vigência deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo, vedando-se ajustes verbais ou prorrogações automáticas

Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data de conclusão das obras de adaptação do imóvel, mediante cláusula contratual, precedido de vistoria do imóvel, que será efetuada após concluídas as adequações.

9.1.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, o LOCADOR deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

10. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

10.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

10.2. A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do Confea.

- 10.3. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.
- 10.4. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
- 10.5. O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
- 10.5.1. O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.
- 10.5.2. Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- 10.5.3. O fiscal do contrato informará ao gestor imediato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.
- 10.5.4. O fiscal deverá comunicar a unidade responsável, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- 10.5.5. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.
- 10.6. A fiscalização de que trata esta cláusula não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCADOR, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios, emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, nem implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos.
- 10.7. Mecanismos de comunicação
- 10.7.1. A comunicação entre o contratante e o contratado serão realizados pelo Gestor ou pelo Fiscal preferencialmente por intermédio de:
- 10.7.1.1. Comunicação eletrônica, por e-mail. A contratada deverá fornecer endereço de e-mail válido para permitir o contato da equipe de gestão e de fiscalização;
- 10.7.1.2. A contratada deverá informar os números de telefone fixo e móvel para permitir o contato da fiscalização;
- 10.8. **OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA**
- 10.8.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;
- 10.8.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 10.8.2.1. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
- 10.8.3. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;
- 10.8.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal; Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
- 10.8.5. Quando da devolução do imóvel/espaco físico, a LOCATÁRIA poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espaco físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
- 10.8.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbacões de terceiros;
- 10.8.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR.
- 10.8.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
- 10.8.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades. Atentar que caso se trate de benfeitoria útil, ela deverá ser previamente aprovada, para fins de indenização.
- 10.8.10. Pagar as despesas ordinárias de condomínio, entendidas como aquelas necessárias à sua administração.
- 10.8.11. Pagar as despesas de IPTU;
- 10.8.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros.
- 10.8.13. Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.
- 10.9. **OBRIGAÇÕES DO LOCADOR**
- 10.9.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 10.9.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da Administração (LOCATÁRIA);
- 10.9.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 10.9.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

10.9.5. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, auxiliando-o quando necessário;

10.9.6. Fornecer à LOCATÁRIA recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

10.9.7. Efetuar as manutenções corretivas relacionadas ao edifício quando decorrentes do seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios ou defeitos que venham a ser encontrados no edifício, em conformidade com a legislação vigente.

10.9.8. Não ceder, transferir, sublocar ou emprestar o imóvel sem autorização expressa da LOCATÁRIA.

10.9.9. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar (se existentes), combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica.

10.9.10. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;

10.9.11. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;

10.9.12. Manter em perfeito estado de funcionamento, ao longo de toda a vigência contratual, os sistemas de prevenção de incêndio, pontos de telefonia, sistema hidráulico, rede elétrica, e demais equipamentos que compõem o rol de atividades a serem executados pelo LOCADOR.

10.9.13. Entregar o imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, com Plano de Prevenção Contra Incêndio (PPCI) ou Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros válido para a ocupação.

10.10. DAS BENFEITORIAS E DA CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

10.10.1. As benfeitorias necessárias e úteis introduzidas pela LOCATÁRIA, serão parcialmente indenizáveis pelo locador conforme oferta apresentada na proposta.

10.10.2. A LOCATÁRIA fica desde já autorizada a fazer, no imóvel locado, as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades. Caso seja necessário alguma reforma ou alteração estrutural no imóvel esta somente será realizada com prévia autorização do proprietário/locador.

10.10.3. As adaptações necessárias ao desempenho de suas atividades poderão ser realizadas após a assinatura do contrato.

10.10.4. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como divisórias, painéis, mobiliários, etc., poderão ser retiradas pela LOCATÁRIA, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10.10.5. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao LOCADOR, nas condições em que foi recebido pela LOCATÁRIA, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria para entrega, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal.

10.10.6. Na eventualidade de negativa do locador quanto ao custeio de benfeitorias úteis, mas autorização para a execução às custas do locatário, este poderá, após análise de viabilidade técnica, financeira, orçamentária e de oportunidade, utilizar contratações existentes ou contratar empresa para a execução de tais benfeitorias, com a condição de que, se permanentes, não gerar obrigação de retirá-las em eventual futura desocupação do imóvel.

10.10.7. As alterações ou benfeitorias feitas com prévio consentimento do locador, úteis ou não, bem como as necessárias (sem necessidade de autorização), integrarão os imóveis, ficando o locatário desobrigado da sua retirada/remoção no momento da desocupação do imóvel.

10.11. DA FISCALIZAÇÃO E GERENCIAMENTO DO CONTRATO

10.11.1. A fiscalização do Contrato a ser firmado será exercida por um representante do Confea, ao qual competirá dirimir as dúvidas que surgirem no curso de sua execução.

10.11.2. O fiscal anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, indicando dia, mês e ano, bem como o nome das pessoas eventualmente envolvidas, determinando o que for necessário à regularização das faltas ou defeitos observados e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

10.11.3. As decisões e providências que ultrapassarem a competência do fiscal do contrato deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para a adoção das medidas convenientes.

10.11.4. Os proprietários poderão indicar um representante para representá-los na execução do contrato.

11. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

Recebimento do imóvel

11.1. O imóvel deverá ser entregue para recebimento provisório mediante a disponibilização das chaves, nos moldes dispostos neste edital, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de celebração do contrato, prazo que poderá ser prorrogado por igual período.

11.2. Por ato discricionário a Administração poderá autorizar prazo diferente do estabelecido neste item para a entrega do imóvel em perfeitas condições de uso, desde que haja necessidade, solicitação e justificativa para tanto.

11.3. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar as condições e características obrigatórias previstas neste Projeto Básico e no Edital.

11.4. Confirmadas as condições descritas no subitem anterior, será emitido o Termo de Recebimento Provisório do Imóvel realizado pelo Confea.

Liquidação

11.5. Para fins de liquidação, o setor competente deverá verificar se a nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente apresentado expressa os elementos necessários e essenciais do documento, tais como:

11.5.1. o prazo de validade;

11.5.2. a data da emissão;

- 11.5.3. os dados do contrato e do órgão Contratante;
- 11.5.4. o período respectivo de execução do contrato;
- 11.5.5. o valor a pagar; e
- 11.5.6. eventual destaque do valor de retenções tributárias cabíveis.

11.6. Havendo erro na apresentação da nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente, ou circunstância que impeça a liquidação da despesa, esta ficará sobrestada até que o contratado providencie as medidas saneadoras, reiniciando-se o prazo após a comprovação da regularização da situação, sem ônus ao Contratante.

11.7. A nota fiscal ou instrumento de cobrança equivalente deverá ser obrigatoriamente acompanhado da comprovação da regularidade fiscal, constatada por meio de consulta *on-line* ao SICAF ou, na impossibilidade de acesso ao referido Sistema, mediante consulta aos sítios eletrônicos oficiais ou à documentação mencionada no [art. 68 da Lei nº 14.133, de 2021](#).

Prazo de Pagamento

- 11.8. O pagamento dos valores devidos a título de locação terá início a partir de 30 (trinta) dias após a emissão do Termo de Recebimento ou em data acordada entre as partes após a formalização da proposta.
- 11.9. O pagamento do aluguel será efetuado mensalmente, até o 30.º (trigésimo) dia do mês subsequente ao mês vencido

12. FORMA DE CONTRATAÇÃO

12.1. Modalidade Licitatória

- () Pregão Eletrônico () Concorrência () Concurso () Leilão
() Diálogo Competitivo (x) Procedimentos Auxiliares* - Chamamento público () Outras

Assim, por haver possibilidade de existência de opções de imóveis similares ao pretendido sugere-se a realização de chamamento público, mediante publicação de edital, com vistas identificar a possibilidade de ofertas de imóveis dentro de características necessárias às nossas finalidades, para então, ser adotado ou não procedimento licitatório.

O Chamamento Público não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou aceite de qualquer proposta que tenha sido apresentada ao Confea, tampouco a que tiver ofertado menor valor estimativo. A análise das proposta entre as qualificadas levará em consideração, em especial, os seguintes critérios ou premissas:

- a) localização do imóvel;
- b) preço pretendido com a futura locação;
- c) tamanho total do imóvel, quantidade de vagas oferecidas;
- d) condições de acessibilidade ao imóvel.
- e) Apresentar qualidade nas instalações;
- f) Apresentar ambientes bem iluminados em todas as fachadas.
- g) Apresentar os instrumentos necessários para prevenção e combate à incêndios;
- h) Apresentar soluções sustentáveis;
- i) qualidade das instalações e facilidades do edifício onde se localiza o imóvel.
- j) Proximidade com relação aos pontos de referência estabelecidos no TR.
- k) atender aos requisitos do Anexo I

Após o atendimento das exigências formais do Chamamento Público, para fins de escolha do imóvel, será seguido o seguinte fluxo processual conforme a situação:

- Se somente um imóvel atender às necessidades da Administração, será constatada a inviabilidade de competição, o que permitirá a contratação direta por inexigibilidade com fundamento no art. 74 da Lei nº 14.133/2021;
- Se o Chamamento Público resultar em mais de uma proposta qualificada, o Confea realizará procedimento licitatório nos termos da nova lei de licitações.

13. VISTORIA

13.1. Em virtude da necessidade de avaliação quanto ao atendimento aos requisitos técnicos da edificação e quanto à adequação das características físicas/arquitetônicas do imóvel para o atendimento das atividades necessárias da Administração, o Confea poderá realizar vistorias nos imóveis ofertados, conforme requisitos estabelecidos neste Projeto Básico e Edital.

13.2. Os interessados, quando convocado pela Administração, deverão franquear o acesso da equipe técnica do Confea ao imóvel para realização de Vistoria em até 48 (quarenta e oito) horas após solicitação da Administração, ou no dia útil seguinte.

13.3. A vistoria deverá ser realizada por servidor (ou servidores) designados para essa finalidade, em dias úteis e dentro do horário comercial convencional (das 08:00 às 18:00 horas)

13.4. Serão observados os seguintes critérios objetivos durante Vistoria:

13.4.1. Atendimento às características do objeto, notadamente a conformidade da edificação em relação aos requisitos técnicos e legais, a verificação da adequação às especificações contidas no edital de chamamento e anexos, bem como o perfeito funcionamento dos sistemas elétrico e hidráulico.

- 13.4.2. Poderão ser recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda ou que contribuam para a elevação dos custos de adaptação.
- 13.5. Vistoria final (após celebração do contrato de locação).
- 13.5.1. Após celebração do contrato, ocorrerá a entrega das chaves do imóvel no prazo de até 15 (quinze) dias, prorrogável por igual período, e uma vez que o imóvel apresente todas as condições e características obrigatórias previstas no presente documento e no seu respectivo Edital, será lavrado pelo Confea o Termo de Recebimento Provisório no prazo de até 10 (dez) dias.
- 13.6. Os critérios objetivos que serão observados na vistoria do imóvel estão descritos neste Termo de Referência e Estudo Preliminar. Destaca-se que poderão ser recusadas edificações que, apesar de se encaixarem nos requisitos técnicos e na faixa de metragem desejada, possuam projeto arquitetônico que torne inviável o atendimento da demanda.

14. CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

- 14.1. Para possível assinatura de contrato serão exigidos os documentos que comprovem a regularidade fiscal, trabalhista e para com o FGTS do locador, bem como a conformidade da documentação do imóvel, por meio da apresentação dos seguintes instrumentos listados a seguir.
- 14.1.1. Documentação do imóvel:
- 14.1.1.1. Endereço completo do imóvel;
- 14.1.1.2. Quantidade total de pavimentos da edificação;
- 14.1.1.3. Quantidade e localização dos pavimentos na edificação oferecidos para locação;
- 14.1.1.4. Área total a ser locada, excluindo vagas de estacionamento;
- 14.1.1.5. Área útil total de expediente;
- 14.1.1.6. Quantidade privativa de vagas de garagem;
- 14.1.1.7. Quadro de áreas completo por pavimento;
- 14.1.1.8. Fotos do imóvel (externas e internas);
- 14.1.1.9. Registro do imóvel no cartório competente com cópia do registro da escritura pública e certidão atualizada de matrícula do imóvel e da Certidão de Ônus Reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 14.1.1.10. Certidão de quitação do IPTU/taxas imobiliárias.
- 14.1.1.11. Cópia autenticada da Carta de "Habite-se" (ou protocolo de entrada da emissão desse documento ou justificativa da falta);
- 14.1.1.12. Laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros (ou protocolo de entrada da emissão desse documento ou justificativa da falta);
- 14.1.1.13. Croquis ou Planta baixa do imóvel (impressa ou em arquivo);
- 14.1.1.14. Projetos de instalações;
- 14.1.1.15. Declaração atestando que não há, acerca do imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos, cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação.

15. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Nas locações de imóveis, dar-se-á preferência àqueles que atendam aos requisitos de sustentabilidade e acessibilidade, de forma a assegurar o direito de ir e vir das pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida. Bem assim, observar-se-á, nas edificações locadas, a eficiência energética; o consumo racional de água; a eficácia e a segurança dos produtos usados na limpeza e conservação de ambientes; a eficácia e a eficiência nos serviços de mobilidade, de vigilância e nos demais necessários ao apoio à atividade jurisdicional, considerando a relação custo/benefício da contratação; e a racionalidade e consumo consciente quanto aos bens materiais.

16. VALOR ESTIMADO PARA CONTRATAÇÃO

Para a estimativa de valor global da presente contratação observou-se os custos de aluguel, condomínio e impostos, sendo:

- 1) Locação do imóvel: conforme pesquisa de preço realizada e demonstrada no Estudo Preliminar (SEI nº 0924667)

Locação de Imóvel - pesquisa de preços	
Valor médio dos alugueis	R\$ 168,53/m²
Área aproximada do imóvel	370,00 m²
Valor mensal estimado da locação*	R\$ 62.356,10
Valor estimado - 24 meses	R\$ 1.496.546,40

- 2) Despesas de Condomínio: conforme documentos 0924667 e 0962656

Imóvel /localização	Metragem	Distância foco	Condomínio/m2	IPTU/m2

			R\$ mês	R\$ ano
Av Faria Lima, 1338	910m²	350m	20,83	16,68
Av Rebouças, 3136	370m²	650m	19,00	10,30
Av. Faria Lima, 1336	300m²	500m	23,12	20,14
Valor médio			20,98	15,71
Valor médio anual			93.151,20	5.812,70
Valor estimado - 24 meses			186.302,40	11.625,40

Assim, estima-se o valor global para a contratação de **R\$ 1.694.474,20 (um milhão, seiscentos e noventa e quatro mil quatrocentos e setenta e quatro reais e vinte centavos)**, sendo:

Locação de Imóvel - custos diretos e indiretos - 24 meses	
Área aproximada do imóvel	370,00 m²
Valor médio do aluguel	R\$ 1.496.546,40
Valor médio do Condomínio	R\$ 186.302,40
Valor médio do IPTU	R\$ 11.625,40
Valor estimado - 24 meses	R\$ 1.694.474,20

16.1. DO REAJUSTE

- 16.1.1. Será admitido o reajuste do preço do aluguel da locação com prazo de vigência igual ou superior a doze meses, mediante a aplicação de índice igual ou inferior ao Índice Geral de Preços de Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro que venha substituí-lo, desde que seja observado o interregno mínimo de 01 (um) ano, contado da data de sua assinatura, para o primeiro reajuste.
- 16.1.2. Os reajustes subsequentes serão admitidos após o prazo mínimo de 1 ano da assinatura do último termo aditivo e/ou reajuste, a partir do requerimento do locador. O período do cálculo desse reajuste será de um ano a contar da data do último termo aditivo e/ou apostilamento, ou do prazo remanescente para o fim dos 24 (vinte e quatro) meses de contrato, quando for o caso. O LOCADOR deverá observar o prazo de 30 (trinta) dias após os períodos citados acima, sob pena de os efeitos financeiros somente incidirem a partir da data da solicitação.
- 16.1.3. O reajuste, decorrente de solicitação do LOCADOR, será formalizado por apostilamento, salvo se coincidente com termo aditivo para o fim de prorrogação de vigência ou alteração contratual.
- 16.1.4. Se a variação do indexador adotado implicar em reajuste desproporcional ao preço médio de mercado para a presente locação, o LOCADOR será convocado à negociação a adoção de preço compatível ao mercado de locação no município em que se situa o imóvel, garantindo-se a continuidade da contratação mais vantajosa para administração pública.

17. DA PROPOSTA

- 17.1. As propostas deverão estar acompanhadas das seguintes informações ou documentos:
- 17.1.1. Especificações do imóvel (endereço completo, descrição das instalações, área total, área útil, tipo de piso, forro, luminárias, banheiros e outras benfeitorias), com apresentação de fotos, memorial descritivo, folders, plantas baixas, projeto arquitetônicos, desenhos de arquitetura ou outros documentos que detalhem a disposição dos cômodos do prédio;
- 17.1.2. Valor mensal da locação;
- 17.1.3. Identificação e documentação dos proprietários e seus procuradores, caso seja necessário, com cópia de documento de identificação com foto e CPF, caso pessoa física, ou cópia do contrato social, se pessoa jurídica;
- 17.1.4. Registro do imóvel no cartório competente, com cópia do registro da escritura pública ou certidão atualizada de matrícula do imóvel e da Certidão de Ônus Reais, expedidas pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- 17.1.5. Data para entrega do imóvel em plenas condições de operação e adequado aos padrões exigidos neste instrumento, conforme prazos estabelecidos;
- 17.1.6. Declaração de que não há, em relação ao imóvel, qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação;
- 17.1.7. Demais informações consideradas relevantes para a análise da proposta.
- 17.2. Quando da apresentação da proposta do valor do aluguel mensal, deverão ser discriminados, mas já compondo o custo total:
- 17.2.1. Todos os componentes das despesas e encargos fixos, como Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), taxa de iluminação pública, taxa de limpeza pública e outras incidentes sobre o imóvel;
- 17.2.2. O valor médio mensal da taxa de condomínio cabida ao imóvel ofertado, caso exista.
- 17.3. No preço ofertado devem estar inclusos todos os custos necessários, tais como impostos, tributos, custos, seguros, e quaisquer outros que incidam ou venham a incidir sobre o valor do imóvel, tais como IPTU, encargos fiscais, comerciais, taxas, comissões ou taxas de

corretagem;

17.3.1. A proposta deverá conter oferta quanto a prazo de carência de aluguel, para negociação, face aos adequações que serão realizadas pelo locatário.

17.3.2. A proposta deverá conter oferta quanto ao valor de indenização com relação do investimento em realização de obras de adaptação relacionado a instalações fixas que serão incorporadas ao imóvel, para negociação.

17.4. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante.

17.5. Juntamente com a proposta devem ser entregues folder e sua planta baixa.

17.6. Serão selecionadas as propostas que estejam em conformidade com as exigências deste Projeto Básico e seus anexos para fins de avaliação técnica.

17.7. Os critérios de julgamento utilizados serão baseados no menor valor mensal. A avaliação se dará pela análise econômico-financeira, bem como aspectos de segurança, arquitetura, localização e requisitos especificados e mínimos do imóvel.

17.8. Atendidas as exigências do chamamento público, os imóveis serão avaliados para verificação da adequação da proposta técnica e definição do valor da locação por meio de negociações complementares.

17.9. Após a vistoria dos imóveis, aqueles considerados aptos serão objeto de negociação específica, de maneira a possibilitar a definição da ocupação do imóvel e orientar as adequações das instalações.

17.10. Se o preço de locação estiver compatível com o mercado e atender aos requisitos e necessidades do Confea será iniciado o processo de locação do imóvel.

17.11. Análise e julgamento da proposta:

17.11.1. Findo o prazo para postagem das propostas através do e-mail xxxx@confea.org.br, a Comissão de Recebimento dos Documentos, designada pelo Confea, fará a análise e julgamento dos documentos enviados.

17.11.2. A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos neste Edital.

17.11.2.1. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata caput, o órgão ou entidade realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

17.11.2.2. O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços

17.11.2.3. Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

17.11.2.4. Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas, observado o disposto no § 1º do art. 16 da IN 103/2022;

17.11.2.5. O estudo de leiaute, na forma definida no art. 16 da IN 103/2022, subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.

17.11.2.6. Caso haja somente uma proposta cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, deverá ser realizado o procedimento de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, desde que observada a instrução processual necessária.

17.11.3. Para fins de levantamento das informações necessárias para realização desse estudo, a Comissão realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

17.11.4. A avaliação objetiva das propostas dar-se-á por meio do atendimento dos critérios do Edital - Anexo I - Termo De Referência.

17.11.5. O resultado será publicado posteriormente

18. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

18.1. A despesa orçamentária para a contratação do objeto deste instrumento correrá à Conta Orçamentária nº 6.2.2.1.1.01.04.09.027 - Serviços de Locação de Bens Imóveis do Centro de Custos nº 3.4.02 - INFRA Atividades de Infraestrutura.

18.2. Nos exercícios seguintes, as despesas correrão à conta de dotação orçamentária própria, consignada no respectivo Orçamento Anual, ficando o Contratante obrigado a apresentar, no início de cada exercício, a respectiva Nota de Empenho estimativa, e em havendo necessidade, emitir Nota de Empenho complementar, respeitada a mesma classificação orçamentária.

19. PENALIDADES ADMINISTRATIVAS

19.1. O futuro Contratado que cometer qualquer das infrações discriminadas no art. 155 da Lei nº 14.133, de 2021, ficará sujeito, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal, às sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133, de 2021, de:

I - Advertência;

II - Multa;

III - Impedimento de licitar e contratar;

IV - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

19.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I - A natureza e a gravidade da infração cometida;

II - As peculiaridades do caso concreto;

III - As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

- 19.3. A aplicação das sanções previstas neste termo de referência não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.
- 19.4. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.
- 19.5. Pelo descumprimento das obrigações contratuais, a Administração aplicará multas conforme a graduação estabelecida nas tabelas abaixo:

TABELA Nº 01	
GRAU	CORRESPONDÊNCIA (%)
01	2%
02	1%

TABELA Nº 02			
ITEM	DETALHAMENTO DA INFRAÇÃO	GRAU	INCIDÊNCIA
A	Fornecer produtos com especificação e qualidade diversa e/ou inferior a demandada.	02	Por ocorrência
B	Suspender ou interromper, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratados.	01	Por dia
C	Não manter as condições de habilitação originárias da contratação.	02	Por item e por ocorrência
D	Descumprir qualquer das obrigações contratuais previstas no Termo de Referência e seus anexos.	01	Por ocorrência
E	Não executar os serviços e/ou entregar os produtos conforme as especificações e as qualificações estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.	01	Por ocorrência e por dia

- 19.6. O valor da multa poderá ser descontado das faturas devidas ao Contratado.
- 19.7. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.
- 19.8. A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/adjudicatário, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133, de 2021, e subsidiariamente na Lei nº 9.784, de 1999.

20. UNIDADE ORGANIZACIONAL RESPONSÁVEL PELAS INFORMAÇÕES

A Gerência de Infraestrutura - GIE é a unidade organizacional responsável pelas informações constantes neste instrumento e adoção de providências necessárias a continuidade do processo de contratação.

21. INDICAÇÃO DE FISCAL

Indicamos para a função de fiscais da Contratação em objeto, observado o contido no artigo 8º do Decreto nº 11.246/2022, os seguintes funcionários:

a) Gerusa de Paula Vaz, analista, matrícula 0626 (fiscal), e;

b) Paulo Araújo Prado, analista, matrícula 0618 (fiscal suplente).

ANEXO I

QUADRO DE REQUISITOS DO IMÓVEL

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Confea, a proposta deverá conter, como condição mínima para sua análise, os seguintes requisitos e informações:

Item	Requisito/Informação
1	Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum
2	Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias
3	Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato
4	O imóvel deverá ser comercial, com área aproximada de 370,00m².
5	O imóvel deverá ser tipo laje corporativa para implantação de escritório open space. O imóvel não deverá possuir divisões de cômodos de modo possibilitar a divisão futura e adequada às necessidades do Confea.
6	Aspectos de localização:

	O imóvel deverá estar localizado em uma distância máxima de 800 metros da Sede do Crea/SP, sito a Av. Brigadeiro Faria Lima, 1059; O imóvel deverá estar localizado em uma distância máxima de 800 metros de estação de metrô e demais facilidades; O imóvel deverá localizar-se em rua não sujeita a alagamentos, atendida por serviços de iluminação pública, coleta de lixo, infraestrutura de transporte público, incluindo ampla oferta de serviços de alimentação tais como restaurantes e lanchonetes. Deverá também estar localizado na proximidade de hotéis e bancos.
7	Ter idade (período decorrido entre a data que foi concluída a edificação, ou retrofit geral e amplo, e a data de referência da locação) de no máximo 5 anos, a fim de garantir menor custo de manutenção e sistemas de instalações atuais.
8	Não serão aceitos compartilhamentos com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares
9	Comprovar, caso solicitado, a aprovação e regularidade da edificação de acordo com as normas técnicas e legislações pertinentes em todos os órgãos, instituições ou concessionárias responsáveis
10	O imóvel deve possuir área total de aproximadamente 370m², incluindo: A) Instalações gerais: A estrutura do imóvel devem estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade. As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação (limpas, sem rachaduras ou infiltrações, nem peças ou placas faltantes), devendo ser garantida a continuidade de uma boa apresentação durante todo o tempo de uso pela Autarquia. As esquadrias deverão estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros. As esquadrias com vidro deverão proporcionar ampla iluminação do imóvel. As janelas e portas devem estar em perfeito funcionamento de abertura, fechamento e estanqueidade. Os vidros devem ser preferencialmente incolores e lisos a fim de aumentar a luminosidade nos ambientes. Os acabamentos devem ser de primeira linha Possuir piso elevado As paredes deverão apresentar superfícies livres de imperfeições ou patologias e devem ser pintadas com tinta acrílica lavável lisa ou texturizada em cor clara. As áreas molhadas deverão ser revestidas, com revestimento cerâmico ou outro material que resista a umidade e que seja de qualidade; Altura mínima do pé-direito de 2,60 m Garagem privativa com no mínimo 4 vagas de estacionamento para veículos, demarcadas, cobertas e com vigilância física e eletrônica. A garagem do edifício deverá possuir vagas prioritárias para PCD e idoso, vagas de serviço/carga e descarga. Espaço para depósito de material de limpeza; Espaço de copa com instalações adequadas e em funcionamento O imóvel deve atender a todas as prescrições estabelecidas nas normas federais, estaduais e municipais, nos normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de energia elétrica, água e telefonia, e na legislação vigente de acessibilidade pelas pessoas portadoras de necessidades especiais. Atender às Normas de Acessibilidade e do Corpo de Bombeiros Possuir Hall elevadores com segurança de monitoramento com no mínimo 2 elevadores e com acabamento de primeira linha; Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas - SPDA, instalado e funcional; Oferecer oportunidade de criação de espaços adequados, dentro de suas instalações (salas de reunião, treinamentos, etc), mesmo que de forma esporádica, voltados à realização de atividades tais como workshops, capacitações, cursos, treinamentos, atividades laborais, bem como ações conjuntas diversas com demais entidades do Confea; As instalações prediais deverão ser de qualidade; Apresentar ambientes bem iluminados em todas as fachadas. B) Instalações de ar condicionado Possuir Sistema de Climatização e renovação de ar que proporcionem conforto térmico, acústico e ambiente laboral saudável em todas as áreas de escritório e circulação de público com as seguintes possibilidades e características: Deverá haver disponível shaft ou outro local com distância tecnicamente viável onde se possa instalar os equipamentos condensadores remotos; Não poderá conter elementos do sistema instalados na fachada; O sistema de refrigeração deverá ser do tipo VRF/VRV, com controle de temperatura individualizado; É necessário existir rede hidráulica para a coleta de condensado dos equipamentos de ar condicionado; O sistema de ar condicionado obedecerá, quanto aos níveis de ruídos e vibrações da máquina e instalações C) Sistema de combate e prevenção contra incêndio Possuir Certificado de Aprovação; Apresentar excelente estado de conservação das instalações Possuir instalações de combate a incêndio de acordo com as normas vigentes O imóvel deverá conter instrumentos de alarme, detecção e combate a incêndios com todos os equipamentos de segurança exigidos pelas normas vigentes e determinações do Corpo de Bombeiros, tais como iluminação e sinalização de emergência, extintores, caixa com mangueiras, entre outros. Possuir saída de emergência com Porta corta-fogo; D) Instalações elétricas As instalações elétricas, de rede e especiais deverão atender aos requisitos abaixo: Apresentar excelente estado de conservação das instalações O imóvel deverá possuir instalações elétricas novas e em perfeito estado e atender a NBR 5410 e normas correlatas, incluindo Disjuntores tipo DR e dispositivos de proteção contra surtos (DPS). Os quadros devem ser individualizados e localizados em áreas técnicas adequadas. As instalações elétricas devem estar em perfeito estado de uso e de acordo com normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e pelas repartições públicas locais competentes. O imóvel deve possuir medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor. O imóvel deve possuir sistemas de iluminação O imóvel também deve contar com instalações de rede de cabeamento estruturado para telefonia e dados. O edifício deverá ter entrada de energia adequado A edificação deverá ter caixa central de entrada de cabos de telecom.

E) Instalações hidrossanitárias

Com relação às instalações hidrossanitárias, o imóvel deverá contemplar:

Apresentar excelente estado de conservação das instalações

O imóvel deve ser atendido por boa infraestrutura de água encanada, esgoto e águas pluviais.

As instalações hidrossanitárias deverão estar em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso, devendo ser atestada a ausência de qualquer tipo de vazamento e a condição de utilização das louças, metais e válvulas.

Sistema de divisórias sanitárias, portas com trancas nos boxes dos sanitários;

Janelas para ventilação ou sistema de exaustão eficiente nos sanitários;

Os reservatórios devem ser dimensionados para atendimento correto da edificação;

Sistema de bombeamento do reservatório inferior;

Os reservatórios devem estar em perfeitas condições de uso;

O imóvel deverá possuir banheiros completos, exclusivos e em funcionamento.

Banheiros dotados de louças e metais de primeira linha;

Possuir banheiros suficientes para o espaço e no mínimo 01 com uso individualizado.

O Edifício em que se localiza o imóvel deverá apresentar/conter:

- Disponibilizar agregado a locação os sistema de 'facilities';

- Estar localizado em edifício com condomínio instalado.

- A estrutura deve estar livre de rachaduras, trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes que comprometam ou venham a comprometer sua segurança e salubridade.

- O edifício/imóvel deve obedecer às disposições das Leis n.º 10.098/2000 e n.º 13.146/2015, do Decreto n.º 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, que tratam da promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

- Possibilitar o atendimento de requisitos de conforto, funcionalidade, segurança e praticidade.

- Dispor de uma portaria eficiente no acesso térreo para facilitar o controle e segurança local. A portaria deverá ser provida de:

a) Catracas para controle de acesso em quantidade suficiente ao fluxo;

b) Serviço de recepção;

c) Serviço de vigilância;

d) Sistema de monitoramento por câmeras

- Serviços de operação, conservação e manutenção predial;

- Serviço de limpeza condominial, incluindo todas as áreas comuns e externas;

- Serviço de administração predial;

- Segurança no perímetro;

- Paisagismo adequado;

- Infraestrutura para instalação de CFTV em todos os andares;

- Iluminação pública ao redor da edificação;

- Proporcionar visibilidade da edificação e das fachadas ao público;

- Fachada voltada para logradouro público;

- O edifício deverá apresentar uma ótima conservação externa;

- O edifício/imóvel deve obedecer as normas de acessibilidade;

- Conter Sistema de combate a incêndio nas áreas comuns e técnicas;

- Dispor de infraestrutura de escoamento pluvial;

- Possuir projetos arquitetônicos e de instalações atualizados.

O edifício deverá estar localizado em vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos e dentro das diretrizes de acessibilidade. Disponibilizar no mínimo 2 elevadores por andar e compatível com o fluxo de pessoas no prédio. Os elevadores deverão ser novos e em perfeito estado de uso e com manutenção de dia.

Dispor de Gerador para 100% das áreas comuns e privativas;

Apresentar os instrumentos necessários para prevenção e combate à incêndios;

Apresentar soluções sustentáveis;

11

Observações:

a) Os parâmetros adotados no dimensionamento do imóvel estão de acordo com as orientações do Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal Direta, Autárquica e Fundacional elaborado pelo Ministério da Economia, que estabelece orientações e parâmetros desejáveis ou preferenciais não constituindo condicionantes obrigatórias na presente locação.

b) O imóvel deve estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.

c) Enfatiza-se que a avaliação dos itens contidos nesse documento não garante a contratação entre Locador e Locatário.

d) O imóvel deve estar regularizado perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, em nome do locador, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, bem como quanto a ações reais e pessoais.

e) Justificativa quanto a localização: Após reuniões e definições internas, assim como estabelecido pelo Crea/SP, disposto a apoiar o Confea no desenvolvimento das atividades do "Confea X", obteve-se parâmetros da definição de localização.

Adicionalmente o Regional afirma não possuir imóvel disponível para acomodar as pessoas/funcionários no desempenho das atividades de interesse deste Federal incluindo aquelas relacionadas ao escritório de representação da região sudeste:

Cumprimentando-os cordialmente o Crea-SP vem por meio deste enaltecer, novamente, a proposta em vértice. Ato contínuo, esclarecemos que o Crea-SP não possui, infelizmente, instalações adequadas para acomodar os eventuais funcionários deste Federal ou mesmo para desenvolver as atividades pretendidas.

Desta forma, não poderá dispor de espaço e infraestrutura para sediar a eventual instalação de escritório de representação Sudeste do CONFEA.

Não obstante, este Conselho possui aptidão para através de empresa contratada por este Regional, realizar adaptações em imóvel que porventura, seja escolhido pelo Federal para desenvolver suas atividades nesta Capital de São Paulo.

Assim, consta demonstrado a inviabilidade de sessão ou compartilhamento de imóvel de entes do sistema Confea/Crea.

Ainda em complementação à parceria, importante citar as recomendações do Regional:

Em complemento ao e-mail pretérito, informo que é recomendado que a eventual instalação de escritório de representação do Confea, nesta Capital, seja sediado próximo a vias urbanas providas de serviço público de transporte regular como: metrô e ônibus, ao mesmo tempo em que possa viabilizar fácil acesso às vias de saída da capital como a Marginal do Rio Pinheiros.

Ao mesmo tempo é salutar que tal localidade seja próximo à unidade administrativa principal do Crea-SP o qual está estabelecido no número 1059, da Av. Brigadeiro Faria Lima. Neste aspecto, em sendo possível, é ideal que o escritório seja estabelecido neste logradouro.

A necessidade de o imóvel ser atendido pela rede de transporte público regular do município e serviços de alimentação, se justifica pelo fato de possibilitar e facilitar a alimentação e o deslocamento de servidores, autoridades, prestadores de serviço e público usuário do órgão, além de não causar mudanças significativas na rotina dos colaboradores do Crea envolvidos.

O presente documento segue assinado pelo responsável por sua elaboração e deverá ser analisado e aprovado formalmente pela autoridade superior, mediante verificação de oportunidade e viabilidade.



Documento assinado eletronicamente por **Gerusa de Paula Vaz, Gerente de Infraestrutura**, em 20/05/2024, às 12:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, § 3º, do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.confea.org.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0969552** e o código CRC **3C1103B8**.