



## **ANTEPROJETO DE ARQUITETURA E ENGENHARIA**

### **1. PROGRAMA DE NECESSIDADES**

Com uma área de reforma total de **1.587,55m<sup>2</sup>**, o programa de necessidades foi desenvolvido em uma construção de dois pavimentos, abrigando os seguintes ambientes:

- 5 (cinco) salões multiuso (aulas/exposições/apresentações);
- 1 (uma) sala de coordenação;
- 1 (uma) sala de diretoria;
- 1 (uma) sala de reunião;
- 1 (uma) sala de almoçarifado;
- Secretaria de atendimento ao público;
- Lanchonete/cafeteria;
- Sanitários masculinos e femininos, PNE;
- Vestiários masculino e feminino;
- 1 (uma) sala de estar/vivência/copa;
- Espaços para exposições e eventos.
- Abrigo de lixo
- Abrigo de cisternas/casa de bombas.

### **2. NÍVEL DE SERVIÇO DESEJÁVEL**

Serviços que atendam as normas vigentes referentes à elaboração de projetos e execução de obras públicas.

### **3. REGULARIDADE E TITULARIDADE DO IMÓVEL EM QUE SERÁ EXECUTADA A OBRA LICITADA**

A regularidade e titularidade do imóvel consta do **CERTIDÃO** emitida pelo cartório de 1º Registro de Imóveis de São Luís – MA, onde certifica a transcrição do seguinte teor: **Nº DE ORDEM: 25.757, LIVRO 3-AD, FLS 254. ANTERIOR TRANSCRIÇÃO: 14699, do Lº 3-R, 16.603 do Lº 3-T. DATA: Em 11 de julho de 1968. NOME, DOMICÍLIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA**



**DO ADQUIRENTE:** FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DO MARANHÃO. **NOME, DOMICÍLIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:** UNIÃO FEDERAL.

#### **4. CONDIÇÕES DE SOLIDEZ, SEGURANÇA, DURABILIDADE E PRAZO DE ENTREGA DA OBRA**

Com relação à solidez da obra, os serviços serão realizados em rigorosa observância aos projetos e detalhes, bem como estrita obediência às prescrições e exigências das Normas vigentes que a eles se aplicarem.

Nenhuma alteração nos projetos, detalhes e especificações poderá ser feita sem autorização por escrito, da CONTRATANTE.

A comunicação entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE, ou vice-versa, será feita por escrito, preferencialmente no Diário de Obras.

Somente o Titular, e seu Engenheiro Residente, devidamente credenciados junto à CONTRATANTE, poderão validar os registros da CONTRATADA no Diário de Obras.

A CONTRATADA registrará no livro Diário da Obra todas as ocorrências diárias, bem como relacionará os serviços em execução, cabendo à Fiscalização ratificar ou retificar os mesmos.

Em caso de divergência entre projetos e a presente especificação, a FISCALIZAÇÃO da obra deliberará sobre esse assunto, cabendo à CONTRATADA aguardar decisão para prosseguir com as atividades daí decorrentes.

Sobre a segurança da obra, a CONTRATADA, obrigatoriamente, deverá cumprir a portaria 3.214 do Ministério do Trabalho, em especial a NR-18 – “Condições e Meio Ambiente de Trabalho na Indústria da Construção”.

A CONTRATADA é obrigada, ainda, a fornecer gratuitamente para todo o pessoal presente no canteiro de obra, funcionários e visitantes, em quantidades e qualidades compatíveis à sua aplicação, os Equipamentos de Proteção Individual – EPI’s, exigidos pela NR 6, tais como capacetes, óculos especiais de segurança, protetores faciais, luvas e mangas de proteção, botas de borracha, cintos de segurança, de conformidade com a natureza dos serviços e obras em execução, garantindo o seu uso permanente e adequado; bem como, instalar em toda a obra os Equipamentos de Proteção Coletiva - EPC’s que se fizerem necessários.



A CONTRATADA deverá apresentar na assinatura do Contrato o CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO detalhado da execução da obra, onde constarão todos os itens e subitens da Proposta, com as datas de início e conclusão previstas para cada subitem de serviço, por cada etapa.

Será obrigatória a atualização mensal do Cronograma Físico Financeiro pela CONTRATADA, bem como sua apresentação junto à MEDIÇÃO dos serviços para fins de pagamento.

A Contratada, no início de cada etapa do Cronograma Físico vigente, confirmará com registro no Diário de Obras a Programação dos serviços a executar.

As alterações da Programação deverão ser previamente comunicadas para apreciação da Fiscalização.

A Contratada registrará no Diário de Obras o início e a conclusão de cada item de serviço da Programação da etapa, com a respectiva certificação da FISCALIZAÇÃO.

Após a conclusão da obra, os pontos de alimentação, força e iluminação serão cuidadosamente testados.

Os aparelhos e demais dispositivos de comando e segurança das instalações, serão também verificados de modo a garantir o seu desempenho durante seu uso normal.

O RECEBIMENTO PROVISÓRIO ocorrerá no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, após a devida manifestação da FISCALIZAÇÃO no documento no qual a CONTRATADA oficializa a conclusão da obra;

O Recebimento será procedido pela Fiscalização e/ou Comissão, com vistoria minuciosa da situação das instalações físicas, com registro quando for o caso, das pendências e correções necessárias para o RECEBIMENTO DEFINITIVO.

Antecedendo o Recebimento Provisório, a CONTRATADA deverá efetuar a entrega dos catálogos, folhetos e manuais de montagem, operação e manutenção de todas as instalações, equipamentos e componentes pertinentes ao objeto dos serviços e obras, inclusive certificados de garantia.



Decorrido o prazo de 90 (noventa) dias corridos do RECEBIMENTO PROVISÓRIO, será procedido o RECEBIMENTO DEFINITIVO condicionado ao atendimento das seguintes providências:

- Execução das correções das anormalidades, porventura verificadas e relacionadas no TERMO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO.
- Fornecimento do “HABITE-SE”, Certidão Negativa de Débito fornecida pelo INSS, certificado de Recolhimento de FGTS e comprovação de pagamento das demais taxas, impostos e encargos incidentes sobre o objeto do contrato.

#### **5. LEVANTAMENTOS PRELIMINARES QUE EMBASARAM A CONCEPÇÃO ADOTADA, TAIS COMO GEOLÓGICOS, GEOTÉCNICOS, HIDROLÓGICOS, BATIMÉTRICOS, TOPOGRÁFICOS, SOCIAIS, AMBIENTAIS, CADASTRALIS, CONFORME O CASO.**

A **Restauração e Requalificação do Prédio do Palácio das Lágrimas** é uma obra que estava paralisada.

Considerando, desta forma, as condições físicas em que se encontrava a edificação, que devido a descontinuidade no andamento da construção, as ações do tempo, vandalismo e supressão de materiais, o prédio passou a apresentar problemas de conservação em serviços concluídos no primeiro contrato licitado. Condições que foram levadas em consideração nas revisões e atualizações dos projetos de arquitetura e engenharia (novas normas e atualização de insumos e materiais com foco na sustentabilidade), bem como a atualização do respectivo orçamento (atualização de preços e inserção de novos itens de serviços), para prosseguir com o planejamento de conclusão da obra.

Considerando o histórico da construção e a situação física atual do prédio em questão, bem como a importância da preservação desse rico exemplar arquitetônico do início do século XX e de que se trata de uma obra de Restauração e Requalificação inconclusa, tais demandas embasaram o estudo de viabilidade técnica no que tange à continuidade da obra em comento, visando a sua conclusão.

#### **6. PREVISÃO DE PRODUTOS E EQUIPAMENTOS QUE COMPROVADAMENTE REDUZAM O CONSUMO DE ENERGIA E DE RECURSOS NATURAIS**

Os materiais e equipamentos especificados estarão sujeitos a exame de analogia, quando formalmente solicitado pela CONTRATANTE, a quem caberá decidir eventuais pedidos



de substituição dos mesmos por produtos análogos, podendo esta, para tanto, recorrer a laboratórios especializados, às expensas da CONTRATADA.

Os materiais serão novos, de primeira qualidade e perfeitas condições de funcionamento.

Somente quando previsto na planilha orçamentária, nas obras de reforma e recuperações e após avaliação e autorização da FISCALIZAÇÃO, materiais retirados da obra podem ser reutilizados.

O fornecimento e aplicação de todos os materiais, sem exceção, serão de responsabilidade da CONTRATADA.

Todos os materiais, com ênfase para aqueles de acabamento, deverão ter suas respectivas amostras submetidas à apreciação da FISCALIZAÇÃO, a quem caberá a emissão de parecer de aprovação.

Os projetos (gráfico e escrito) da obra integrarão e completarão o CONTRATO DE EMPREITADA a ser firmado pela UFMA com a empresa vencedora da licitação.

## **7. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO PROJETO, INCLUINDO A AVALIAÇÃO DO PASSIVO AMBIENTAL, O ESTUDO DOS IMPACTOS AO MEIO AMBIENTE E AS PROVÁVEIS MEDIDAS MITIGADORAS OU COMPENSATÓRIAS, CONFORME O CASO.**

Em relação à avaliação de impacto ambiental, é verificado que a **Obra de Restauração e Requalificação do Prédio do Palácio das Lágrimas** é um empreendimento que não está inserido no rol de atividades da RESOLUÇÃO CONAMA Nº 237, de 19 de dezembro de 1997, em seu artigo 2º, parágrafo 1º, além das Leis Federais nº 6.938/81 e Complementar nº 140/2011, na Resoluções CONAMA nº 237/97, na Lei Municipal nº 4.730/2006 e na Resolução CONSEMA nº 24/2017, não sendo, portanto, obrigatórios os estudos técnicos de avaliação de impacto ambiental para este caso.

## **8. PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL, HISTÓRICO, ARQUEOLÓGICO E IMATERIAL, QUANDO EXIGÍVEL PELAS LEGISLAÇÕES APLICÁVEIS**

Nesse contexto, cumpre destacar, preliminarmente, que o **Prédio do Palácio das Lágrimas** não está inserido em áreas de tombamento federal, tombamento estadual e nem em área de reconhecimento como Patrimônio Cultural Mundial pela Unesco em 1997.



## **9. MEMORIAL DESCRITIVO DA OBRA, INDICANDO OS COMPONENTES CONSTRUTIVOS E OS MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO A SEREM EMPREGADOS, DE FORMA A ESTABELECEM PADRÕES MÍNIMOS PARA A CONTRATAÇÃO**

### **O PRÉDIO**

Situado em uma esquina, no cruzamento da Rua de São João com Rua da Paz, em frente ao Largo de São João, trata-se de um rico exemplar do século XX. Com estilo arquitetônico eclético, construído entre 1920 e 1921, para abrigar a Escola Modelo Benedito Leite, funcionando neste até a década de 1930. Em 1945 instalou-se a Faculdade de Farmácia e Odontologia de São Luís. O imóvel possui uma área construída de 1.587,55m<sup>2</sup>, composto por 02 (dois) pavimentos, planta atual em formato de “O” com pátio central. O acesso principal se dá através de uma escadaria que leva ao primeiro andar. O acesso ao térreo (mesmo nível da rua) faz-se através de escada no pátio central e portas de acesso na lateral direita da edificação.

O imóvel está implantado na região central de São Luís, inserido na área de tombamento federal desde 1974, por tombamento estadual pela Lei de Tombamento n.º 5082 de 1990 e inserido na área de reconhecimento como Patrimônio Cultural Mundial pela Unesco em 1997.

### **O PROJETO**

O projeto inicial foi idealizado em 2012 pelo escritório Hermes da Fonseca e CIA. LTDA, e as obras de intervenção foram parcialmente realizadas no período entre maio de 2014 e agosto de 2017. Os serviços foram paralisados e os projetos passaram por atualização com novo levantamento cadastral e definições de soluções técnicas viáveis de execução devido às limitações de intervenções na edificação.

A essência do projeto original foi mantida, as alterações se deram em readequações de ambientes conforme necessidades de usos, soluções técnicas de execução, exigências às normas



técnicas e atualização de materiais já obsoletos no mercado. Será recuperado e adaptado para abrigar as instalações da Escola de Música da Universidade Federal do Maranhão.

### **Programa de Necessidades**

O presente programa de necessidades foi revisado e atualizado para as necessidades atuais do projeto em tela. Dessa forma, segue-se com as instalações necessárias para o **“Programa Institucional NOSSO PALÁCIO: Extensão, Cultura, Pesquisa e Inovação (Revitalização do Palácio das Lágrimas para desenvolvimento de projetos institucionais da UFMA em parceria com instituições públicas, privadas e do terceiro setor)”**:

- 5 (cinco) salões multiuso (aulas/exposições/apresentações);
- 1 (uma) sala de coordenação;
- 1 (uma) sala de diretoria;
- 1 (uma) sala de reunião;
- 1 (uma) sala de almoçarifado;
- Secretaria de atendimento ao público;
- Lanchonete/cafeateria;
- Sanitários masculinos e femininos, PNE;
- Vestiários masculino e feminino;
- 1 (uma) sala de estar/vivência/copa;
- Espaços para exposições e eventos.
- Abrigo de lixo
- Abrigo de cisternas/casa de bombas.

### **Acessos**

Aproveitou-se os acessos existentes, caracterizando-os de acordo com a sua localização:

**Acesso 1** - localizado na Rua de São João, caracterizado como acesso principal, através do qual será feito o acesso do público e usuários aos principais espaços da edificação;

**Acesso 2** - localizado também na Rua de São João, acesso às vagas especiais de embarque e desembarque, área para estacionamento de motos e bicicletário, bem como acesso específico por porta lateral, às pessoas com deficiência (PcD);

**Acesso 3** - voltado para a Rua da Paz, acesso exclusivo para atividades de apoio e serviços;

Todos os acessos são saídas de emergência das rotas de fuga previstas na edificação.

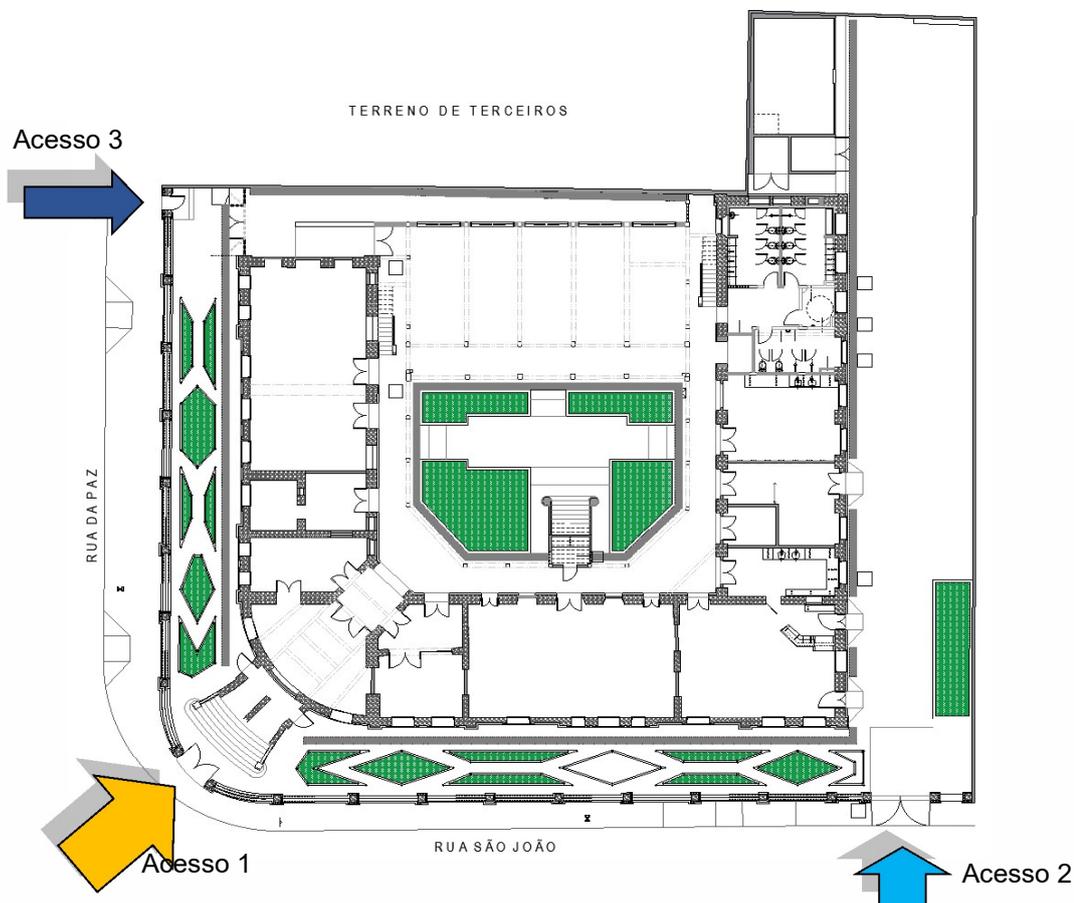


Figura 01: Planta Pavimento Térreo com indicação dos acessos à edificação. Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

## Setorização

### Pavimento Térreo

Possui área equivalente a 638,70 m<sup>2</sup>. Composto pelos ambientes listados a seguir.

- 01 – Salão Multiuso
- 02 – Almoxarifado
- 03 - Diretoria
- 04 – Sala de Reunião
- 05 – Secretaria com sala de espera
- 06 – Lanchonete com cozinha
- 07 – Área técnica [quadros de força, refrigeração e quadro geral de baixa tensão (QBGT)]
- 08 – Acesso lateral PcD e atendimento



- 09 – Sala de Vivência
- 10 – Acesso vertical com elevador a todos os pavimentos
- 11 – Vestiário Feminino
- 12 – Sanitário PcD Unissex
- 13 – Sanitário Masculino
- 14 – Sanitário Feminino
- 15 – Abrigo de lixo
- 16 – Abrigo de bombas para combate a incêndio
- 17 – Abrigo de cisternas
- 18 – Pátio coberto
- 19 – Área livre (pátio interno)
- 20 – Circulações internas
- 21- Depósito
- 22 – Circulação externa, acesso à porta lateral de entrada e às vagas especiais de embarque e desembarque, área para estacionamento de motos e bicicletário
- 23 – Circulações externas e jardins

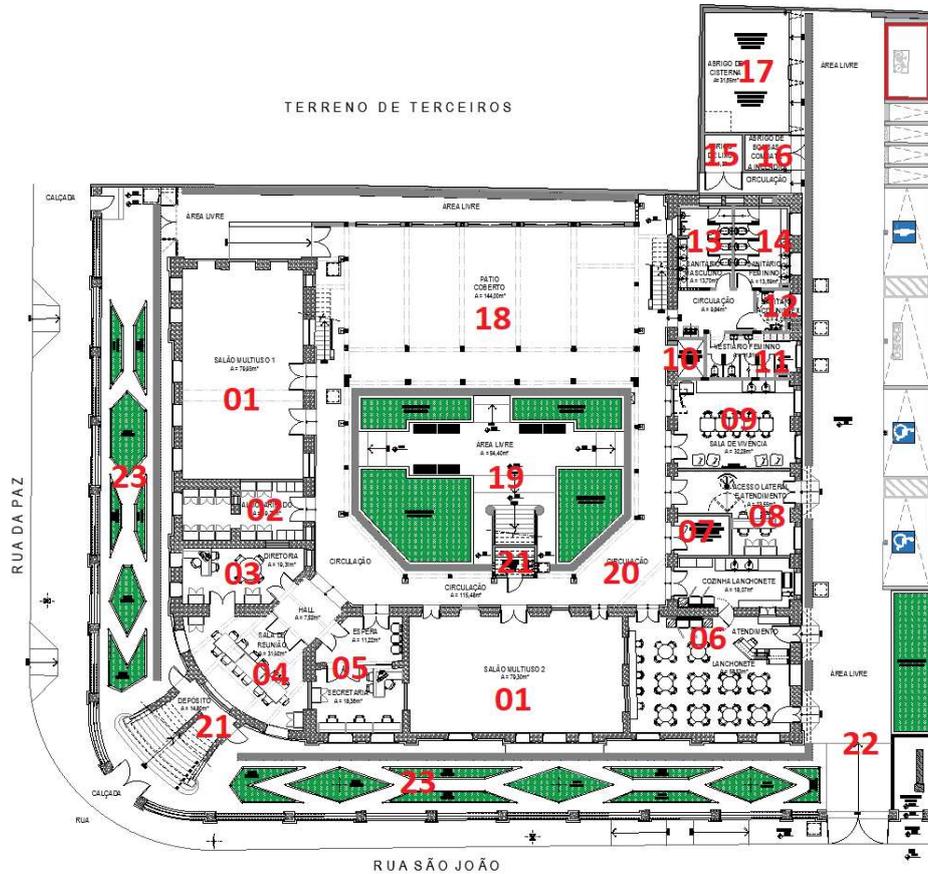


Figura 02: Planta Pavimento Térreo com indicação de uso dos ambientes. Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

### Primeiro Pavimento

Corresponde ao acesso principal do público, com área equivalente a 569,95 m<sup>2</sup>.

Composto pelos ambientes listados a seguir.

- 01 – Salão Multiuso
- 02 – Coordenação
- 03 – Salão de entrada
- 04 – Secretaria com sala de espera
- 05 – Acesso vertical com elevador a todos os pavimentos
- 06 – Vestiário Masculino
- 07 – Sanitário PcD Unissex
- 08 – Sanitário Masculino
- 09 – Sanitário Feminino
- 10 – Pátio descoberto
- 11 – Circulações internas

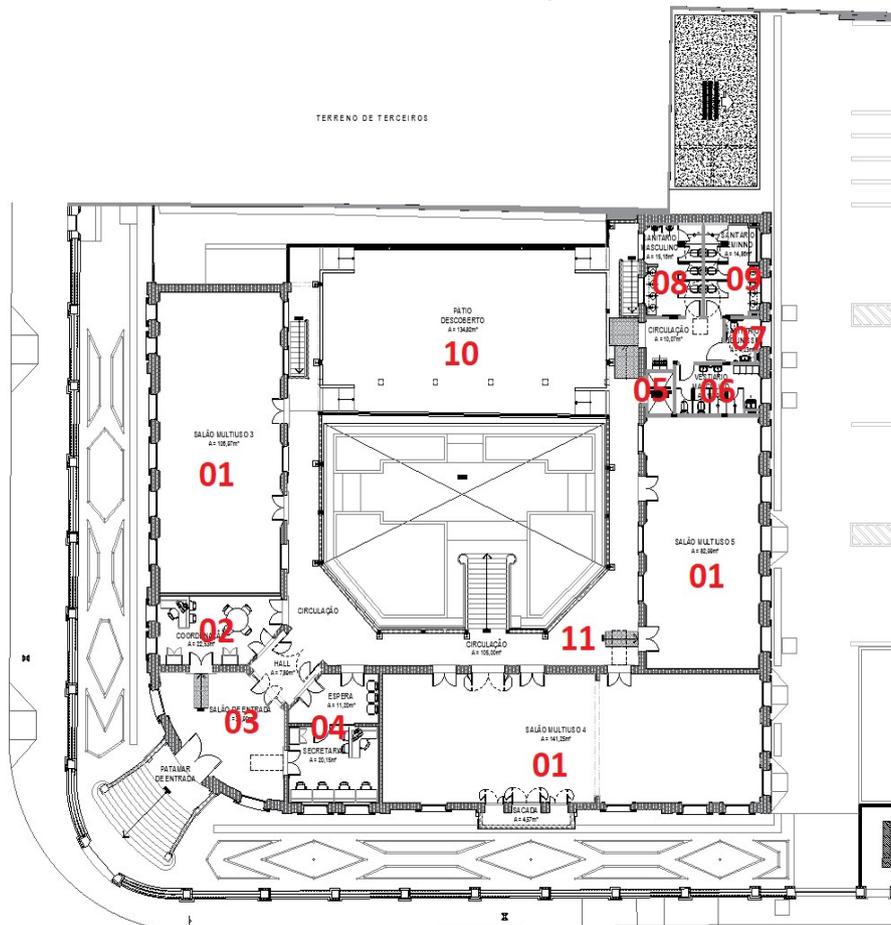


Figura 03: Planta Primeiro Andar com indicação de uso dos ambientes. Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

## Especificações de Acabamentos

### Fachadas

As fachadas possuem revestimento em argamassa lisa e é composta por molduras, frisos, adornos e letreiros também em argamassa lisa, onde será realizada aplicação de fundo preparador mineral e tinta mineral aplicados sem emassamento. As esquadrias compostas por madeira e vidro receberão pintura em esmalte sintético.

O prédio é situado dentro de terreno circundado por muros em alvenaria, gradis e portões em ferro batido. As alvenarias receberão aplicação de fundo preparador mineral e tinta mineral aplicados sem emassamento e os gradis e portões após limpeza e tratamento antiferruginoso, receberão acabamento final com pintura em esmalte sintético.

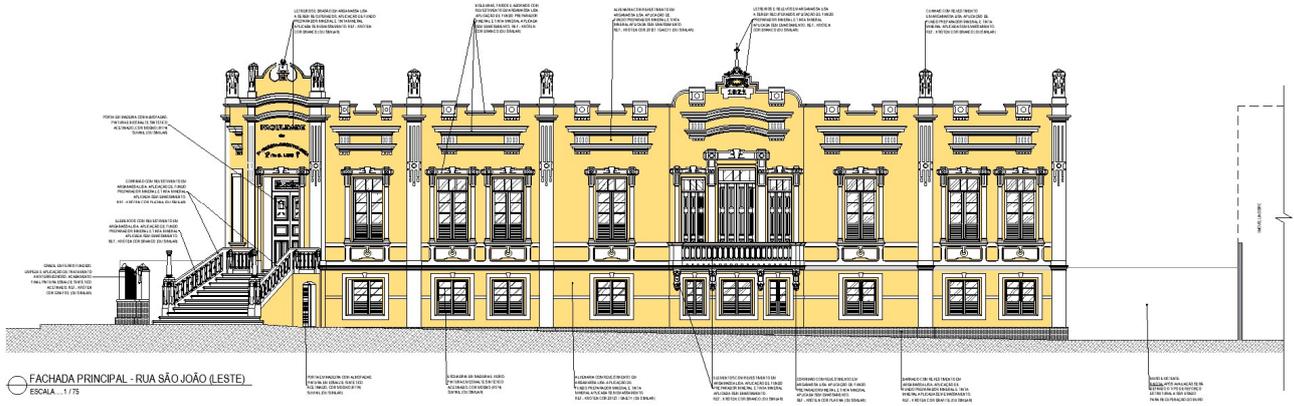


Figura 04: Fachada Principal – Rua São João (Leste). Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

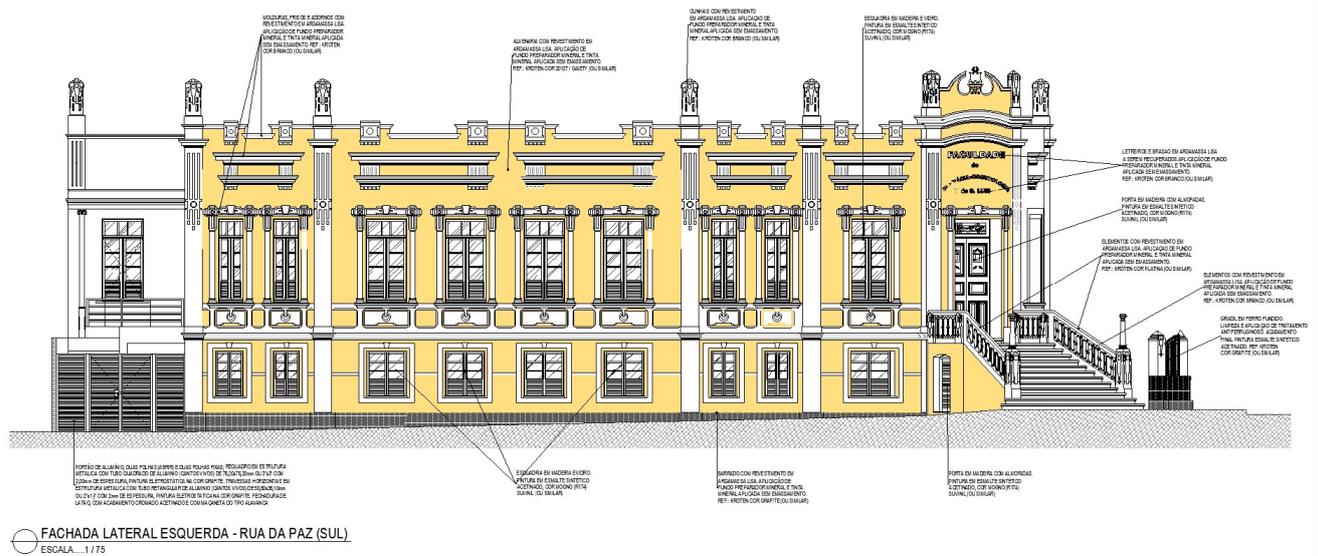


Figura 05: Fachada Lateral Esquerda – Rua da Paz (Sul). Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

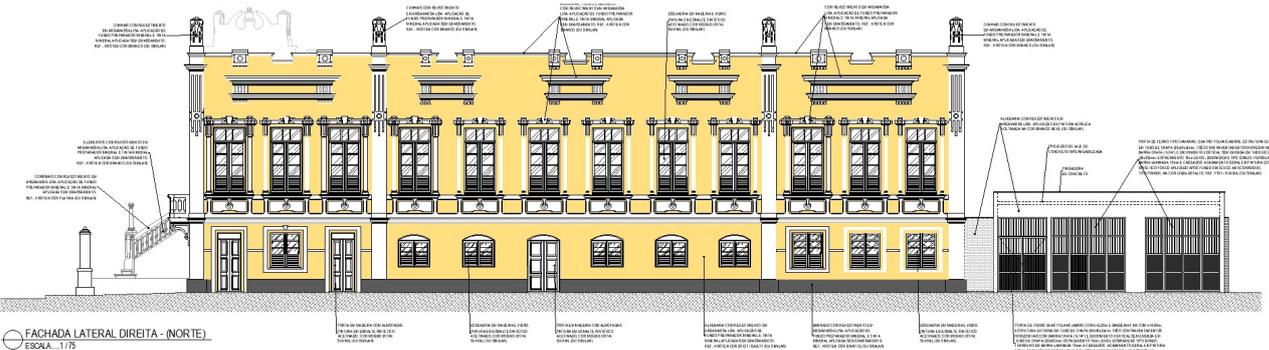


Figura 06: Fachada Lateral Direita (Norte). Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

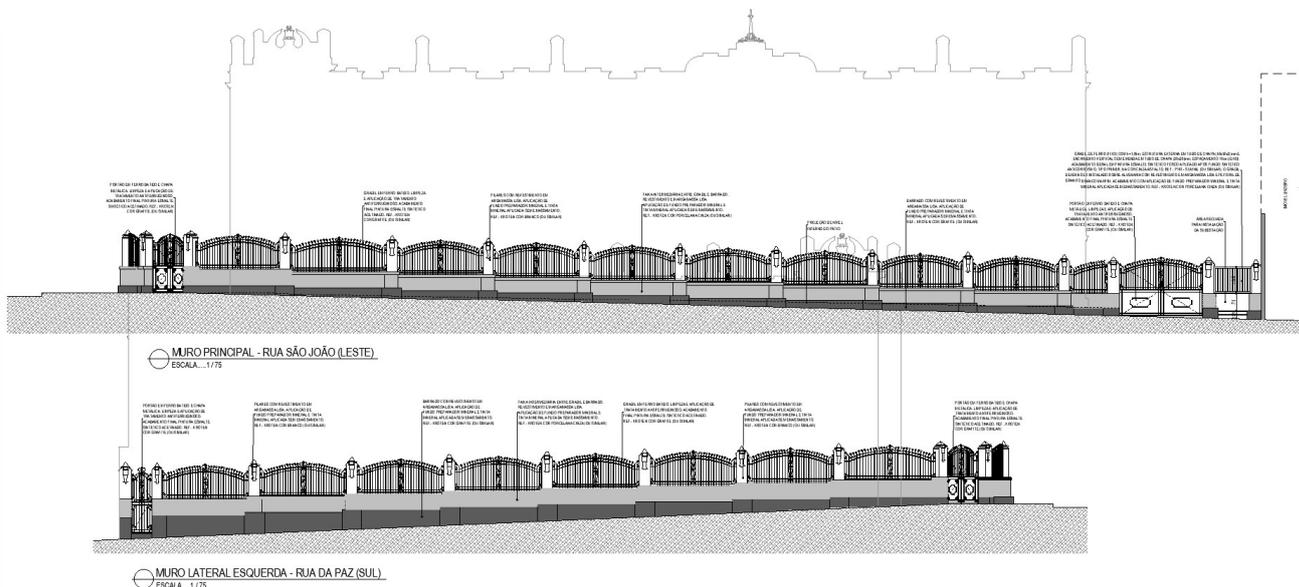


Figura 07: Muro Principal (Rua de São Joao) e Muro Lateral Esquerda (Rua da Paz). Fonte: Projeto de Intervenção do Palácio das Lágrimas (Arquitetura), 2022

## Paredes Internas

Composto por alvenarias mistas antigas em pedra argamassada e tijolos cerâmicos de 4 furos e alvenarias recentes compostas por tijolos cerâmicos de 6 furos. Receberão aplicação de fundo preparador mineral e tinta mineral aplicados sem emassamento.

## Pisos

O pavimento térreo será composto por piso de alta resistência em todas as áreas internas cobertas e descobertas, moldado no local, considerando-se a sua facilidade de manutenção e durabilidade. À exceção dos sanitários e vestiário onde será aplicado piso porcelanato. As áreas externas serão em piso de concreto. O primeiro andar, nos ambientes internos fechados será executado piso em tabuado de madeira, resgatando a proposta original; a circulação existente terá o piso em ladrilho hidráulico mantido e recuperado, o pátio descoberto receberá piso de alta resistência e os sanitários e vestiário receberão piso em porcelanato.



## **Tetos**

Todos os ambientes receberão forro em tabuado de madeira de lei, com exceção das áreas molhadas (cozinha da lanchonete, vestiários e sanitários) que receberão forro em gesso acartonado.

Todos os espaços criados receberão iluminação adequada às atividades que serão desenvolvidas. Conforme os tipos de forro terão arandelas, painéis de led de sobrepor e embutir, spots e refletores.

## **Proteção AntiChama**

Toda estrutura metálica a ser executada na edificação deverá receber proteção com tinta intumescente para estruturas metálicas: barrotes, vigas, pilares, estrutura de sustentação dos forros de madeira. Após aplicação do primer e antes do acabamento final.

Todos os barrotes de madeira de sustentação dos assoalhos e forros de madeira deverão receber proteção com ignifugante para madeiras.

Todos os assoalhos de madeira (piso) deverão receber proteção com ignifugante para madeiras na face inferior e verniz antichama para madeiras como acabamento final na face superior.

Todas as esquadrias de madeira (internas e externas) e todos os forros de madeira (face inferior e superior) deverão receber proteção com ignifugante para madeiras antes do acabamento final em esmalte sintético.

Todas as proteções antichama: verniz antichama para madeiras, ignifugante para madeiras e tinta intumescente para estruturas metálicas deverão possuir Relatório de Ensaio ao Fogo, conforme CMAR do Corpo de Bombeiros do Estado.

São Luís (MA), 08 de abril de 2024

**Paulo Estefan Costa Barbosa**  
Diretor de Planejamento, Engenharia e Controle/DIPEC  
SINFRA