

Estudo Técnico Preliminar 7/2023

1. Informações Básicas

Número do processo: 54000.051932/2023-44

2. Objeto da Contratação

O objeto do presente Estudo Técnico Preliminar é a locação de imóvel comercial para abrigar a sede da Superintendência Regional do Incra em Mato Grosso no município de Cuiabá – MT.

O imóvel a ser locado deverá atender as premissas definidas pelo programa Racionaliza, instituído pela Portaria Conjunta n. 38 /2020 e alterada pela Portaria Conjunta n. 28/2021 que define o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de imóveis utilizados por entidades da administração pública e para avaliação de locações, conforme orientações da Coordenadoria Geral de Administração e Serviços Gerais para o uso do "Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional".

O contrato de locação deverá ter previsão de prazo contratual anual, com prazo de vigência de 36 (trinta e seis) meses.

As condições físicas e estruturais da edificação deverá estar apta a atender as demandas do contratante (locatário) para mudança no ato de assinatura de contrato e permitir a alocação de funcionários, mobiliários e ao atendimento de público externo.

A manutenção predial preventiva e corretiva das instalações existentes do imóvel a ser locado deverá ser de responsabilidade do locador, com previsão contratual prevendo a qualidade e funcionamento pleno das instalações físicas em prol da Autarquia. Serviços de manutenção predial que por ventura venham a ser executados pelo locatário deverão ser deduzidos dos valores mensais de locação.

3. Descrição da necessidade

Conforme Documento de Formalização de Demanda, inscrito no Sistema Eletrônico de Informações do Governo Federal - SEI sob o n. 16656546, faz-se necessária a locação de imóvel para a sede temporária da Superintendência Regional do Incra em Mato Grosso.

A motivação da contratação se dá pelas condições atuais da edificação sede da Autarquia, situada no Centro Político Administrativo em Cuiabá – MT que se encontram degradadas e insuficientes, conforme constatados nos processos SEI NUP 54000.020436/2021-87, com a necessidade de reforma geral nas instalações físicas.

Considerando o Inquérito Civil do Ministério Público Federal n.º 1.20.000.000539/2018-58, instaurado para apuração e acompanhamento da regularidade do prédio que abriga a sede atual do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em Cuiabá-MT, quanto às medidas de prevenção de combate ao incêndio e pânico aberto desde o ano de 2016.

Considerando as diversas manifestações sobre a impossibilidade de descentralização orçamentária para realização da obra de reforma total e readequação das instalações do prédio da regional, no SEI NUP 54000.020436/2021-87.

Conforme as condições estruturais apresentadas no processo SEI NUP 54000.072624/2022-71, que resultaram na recomendação de interdição parcial da sede atual do Incra-MT por motivo de segurança devido a presença de anomalias patológicas.

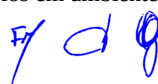
E ainda, conforme Relatório de Vistoria 050/DIMPDEC/2022 elaborado pela Defesa Civil de Cuiabá, através de técnico da Diretoria Municipal de Proteção e Defesa Civil - DIMPDEC de 23 de agosto de 2022 que relata:

"Sendo constatado diversas patologias em seus aspectos estruturais, estéticos e funcionais e, entendendo que elas são causadas pelo desgaste do tempo, ausência de manutenção necessária, infiltrações pelo solo e teto, que provavelmente saturaram/carreando o solo, fatores que não só influenciam na estética visual, mas principalmente na estabilidade estrutural, levando-a ao colapso iminente."

"Diante do exposto, esta Diretoria de Proteção e Defesa Civil, amparada pela Legislação Vigente exara as seguintes recomendações:

...

b) Em caráter emergencial, sob pena de interdição total da edificação: acomodação temporária para abrigar o Incra-MT, juntamente com os funcionários em ambiente salubre, compatível com a importância /relevância e complexidade da função exercida."



Conforme parecer da AGU (Parecer n. 92/2017/DECOR/CGU/AGU (SEI nº 8152404)), a locação de imóvel deve ser precedida de consulta à Secretaria do Patrimônio da União (SPU) sobre a existência de imóvel público disponível, consulta esta realizada conforme doc. SEI 8170178. Diante da negativa da SPU o referido parecer recomenda o chamamento público para prospecção do mercado imobiliário.

A Declaração de Indisponibilidade SEI n. 17119127, de 24 de julho de 2023 da SUP relatou: "Não existem imóveis no Patrimônio da União disponíveis com as características solicitadas".

Dessa forma, se faz necessária a locação de imóvel compatível com as atividades exercidas pela Autarquia, conforme Ordem de Serviço 835 SEI n. 16854591 expedido pelo Gestor Regional e que atendam recomendações do programa Racionaliza.

4. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Gabinete da Superintendência Regional do Incra em Mato Grosso	Edtânio Santos de Oliveira

5. Descrição dos Requisitos da Contratação

Para o atendimento da demanda faz-se necessária locação de imóvel que atenda as premissas estabelecidas pelo programa Racionaliza do Governo Federal, estabelecidas através do "Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional".

A edificação deverá comportar a população principal atual da Autarquia de 131 (cento e trinta e uma) pessoas, conforme definido no Despacho SEI n. 17012318 e informações atualizadas da Divisão Operacional e composta por servidores públicos ativos, funcionários terceirizados e estagiários.

Compõe a frota atual da regional do Incra em Cuiabá o total de 18 (dezoito) viaturas, conforme informações do Despacho SEI n. 12788329.

Os requisitos da contratação levou ainda em consideração os dispostos no documento Programa de Necessidade de locação do imóvel SEI n. 17239165.

Dessa forma, o imóvel pretendido deverá atender potencialmente os seguintes requisitos:

1. O espaço a ser ofertado deverá ser composto por 1 (um) ou mais pavimentos, de forma a permitir a montagem de estações de trabalho e mobiliários de escritório em amplos vãos-livres.
2. A ocupação no imóvel poderá ser exclusiva ou compartilhada com outras empresas, em regime de condomínio, desde que sejam garantidas as condições de segurança de acesso.
3. O imóvel deverá atender as premissas do programa Racionaliza do Governo Federal e comportar uma população principal de 131 (cento e trinta e uma) pessoas com as seguintes características:
 - 3.1. Possuir área construída entre 2.300,00 m² (dois mil e trezentos metros quadrados) e 2.915,00 m² (dois mil, novecentos e quinze metros quadrados), excluindo-se: garagem/estacionamento, áreas de acesso/manobras, pátios e circulações externas;
 - 3.2. Deve ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica, elétrica estabilizada, telefônica, ar-condicionado, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
 - 3.3. Possuir unidades sanitárias para o atendimento da população principal em boas condições e com louças e equipamentos sanitários novos, para atendimento da norma de Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho, NR24, Código de Obras da cidade de Cuiabá-MT e demais legislações pertinentes em vigor;
 - 3.4. Possuir sistema de segurança de prevenção e combate a incêndio e pânico com respectivo Alvará emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso emitido entre os anos de 2020 a 2023. Caso o Alvará esteja desatualizado, mas dentro do prazo estipulado, ou em processo de aprovação, o locador deverá providenciar a respectiva atualização no prazo de até 03 meses após o contrato de locação;
 - 3.5. A edificação deverá dispor de Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal;
 - 3.6. Atender às normas de acessibilidade referente a itens de acesso a edificação, banheiros acessíveis e demais características presentes na norma NBR 9.050/2020 da ABNT. Possíveis adequações complementares a norma deverão ser realizadas na edificação no prazo de até 03 meses após o contrato de locação;
 - 3.7. O imóvel deverá estar localizado em área que esteja compreendida na região central de Cuiabá ou em bairros limítrofes ao Centro, com raio de até 5,0 km a partir da região central e não sujeito a alagamentos;
 - 3.8. Estar localizado em área de fácil acesso e próximo a rede de transporte público;

- 3.9. Possuir área de garagem interna ou anexa a edificação com controle de acesso para no mínimo 04 (quatro) veículos da frota oficial e 01 (uma) vaga de estacionamento acessível;
- 3.10. Possuir instalações físicas em boas condições e que permitam o uso imediato do imóvel, tais como: instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, acabamentos, pinturas, etc;
- 3.11. Possuir ambientes internos e externos que ofereçam condições de segurança institucional, pessoal e documental.
4. O imóvel deverá ainda anteder preferencialmente as seguintes premissas:
- 4.1.
- Possuir área interna para implantação de atendimento ao público com média de 40 (quarenta) atendimentos diários e locais para espera simultânea de no mínimo 20 (vinte) pessoas sentadas equivalente a 15,00 m² (quinze metros quadrados), em local acessível e de fácil acesso;
- 4.2.
- Possuir instalações elétricas e lógicas que atendam a um total de 131 (cento e trinta e um) postos de trabalho;
- 4.3.
- Possuir sistema de refrigeração de ar (ar condicionado) instalado e fornecido pelo locador em todos os ambientes de trabalho;
- 4.4.
- Possuir área de garagem para 18 (dezoito) veículos com área mínima de 207,00 m² (duzentos e sete metros quadrados);
- 4.5.
- Possuir local para instalação de arquivos e depósitos com área interna de 270,00 m² (duzentos e setenta metros quadrados), preferencialmente em pavimento térreo ou em local com previsão estrutural para cargas específicas (acidentais) de 3,0 kN/m², equivalente a sala para depósito de livros;
- 4.6.
- Possuir estacionamento interno, externo ou nas proximidades que atendam a demanda do Incra-MT (funcionários e público externo);
- 4.7.
- Possuir área interna para instalação de auditório plano para 50 (cinquenta) pessoas, com área mínima de 90,00 m² (noventa metros quadrados);
- 4.8.
- Possuir área interna para refeitório de 52,40 m² (cinquenta e dois vírgula quarenta metros quadrados);
- 4.9.
- Possuir sistema de segurança por vídeo monitoramento com câmeras de segurança coloridas, de boa qualidade e com acompanhamento em tempo real e de forma remota;
- 4.10.
- Possuir local centralizado na edificação para implantação de unidade central de processamento de dados que dê suporte a instalação de cabamentos lógicos/telefonia e refrigeração ininterrupta (24 horas);
- 4.11.
- Estar localizado próximo a comércio, restaurantes e rede bancária;
- 4.12.
- 

Possuir elevador em número suficiente para atender ao transporte vertical, dimensionado de acordo com as normas, NBR NM 313/2007, NBR 5665/1983, 16858-1:2021 e 16858-2:2020, da ABNT em caso de edificação acima de 4 (quatro) pavimentos;

4.13.

Possuir, preferencialmente, sistemas aderentes aos conceitos de sustentabilidade, com relação à eficiência energética e economia de água potável.

5.

O item 3 e seus subitens deverão ser atendidos na integralidade e o item 4 e seus subitens deverão ser atendidos preferencialmente.

6.

Os itens de atendimento preferenciais (4) quando analisados nas edificações, deverão ser pontuados conforme atendimento dos mesmos.

7.

A análise do atendimento das premissas obrigatórias e preferenciais deverá ser realizado por equipe técnica do Incra.

8.

O não atendimento das premissas apresentadas não desabilita automaticamente a(s) proposta(s) apresentada(s), devendo ser realizada análise qualitativa das áreas técnica e operacional do Incra-MT, conforme conveniência e vantajosidade para a Administração Pública.

9.

Devida a urgência e relevância na mudança da sede do Incra-MT, recomenda-se que o imóvel esteja preferencialmente em plenas condições de uso, com as instalações em perfeito funcionamento, assim como pisos e telhados sem defeitos, pinturas novas, e com acessibilidade arquitetônica, ou seja, com a menor possibilidade e necessidade de execução de adequações.

Requisitos Legais:

Toda a legislação pertinente deverá ser considerada no desenvolvimento desse trabalho, tais como Leis; Decretos; Instruções Normativas e orientações internas da instituição. Caberá atenção especial à parte técnica, a aplicação do programa Racionaliza (instituído pela Portaria Conjunta n. 38/2020 e alterada pela Portaria Conjunta n. 28/2021), devendo ser observada ainda a legislação municipal, bem como as liberações de uso de órgãos externos e concessionárias locais.

A contratação deverá ser preconizada pela Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 nas especificações a aplicações a locação de imóvel para uso da Administração Pública mediante a aplicação de Chamamento Público.

Deverá ser elaborado de laudo técnico pelo órgão demandante (Incra-MT) para avaliação do imóvel objeto de contratação que deverá verificar as condições do imóvel e eventuais custos para adequações.

6. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado deverá ser realizado através de ato de Chamamento Público.

O Chamamento Público deverá ter estabelecido as características necessárias ao imóvel descritas a fim de que seja possível estabelecer a(s) proposta(s) mais viável(eis) em termos econômicos e técnicos.

As características do imóvel deverão ser descritas de forma a atender a maior quantidade de propostas que atendam as premissas para o uso da edificação temporariamente como sede da Superintendência Regional do Incra em Mato Grosso.



O Chamamento Público deverá adotar as premissas do programa Racionaliza e das definições apresentadas no Programa de Necessidades definidos pela Autarquia.

As propostas apresentadas deverão ser analisadas pela Equipe de Planejamento da Contratação (técnica e operacional) do Incra visando o estabelecimento das vantagens do imóvel quanto as características técnica e a economicidade das mesmas estabelecidas no Chamamento Público.

7. Descrição da solução como um todo

O imóvel a ser locado para sede temporária do Incra-MT deverá compor os itens abaixo relacionados inerentes ao Programa de Necessidades das funções exercidas pela Autarquia, em especial, o atendimento ao público externo.

Deverá ainda ser levado em consideração a população principal (131 pessoas) e as atividades desenvolvidas pela regional.

Os ambientes de trabalho deverão ser climatizados com sistema eficiente e que possibilitem controle de temperatura setorial, com preferência para sistema de condicionadores de ar do tipo "split".

Considerando as características de atendimento ao público prestado pela Superintendência Regional do Incra no Mato Grosso, deverá ser reservada uma área específica para a recepção de pessoas na Sala da Cidadania e Protocolo Geral, com local de espera, de fácil acesso e possibilidade de triagem.

Considerando que o Incra possui forte atuação junto ao público externo e que por diversas vezes ao longo do ano é recorrente a necessidade de reuniões com grande demanda de público (caravanas e mobilizações de movimentos sociais, cursos ofertados pela Instituição, etc.), é necessária a previsão de implantação de auditório e salas de reuniões setorializadas.

Considerando a necessidade de atendimentos externos, de atendimentos setoriais, de que diversas ações institucionais são realizadas por comissões (com vários servidores), todos os setores (3 divisões, gabinete, PFE e sindicância/auditoria) deverão possuir reserva de salas para reunião, com capacidade mínima de 05 pessoas em cada sala. A sala de reuniões para o Gabinete deverá ser de aproximadamente 20,00m². Essas salas deverão ainda possibilitar a realização de vídeo conferências virtuais.

Deverão ser previstas salas de trabalho compartilhado, com mobiliários projetados para trabalhos em equipe e para servidores em trânsito ou em teletrabalho de regime parcial.

Deverão ser previstos locais para a realização de pequenas refeições (copa/cozinha) e refeitório, conforme a NR 24 - Condições Sanitárias e de Conforto nos Locais de Trabalho.

As instalações sanitárias (banheiros) deverão atender a população principal em quantitativo, qualidade das instalações, funcionamento dos aparelhos sanitários, separadas por sexo e com instalações acessíveis conforme NBR 9050. As instalações deverão ainda atender a NR 24 – Condições Sanitárias e Conforto nos Locais de Trabalho.

Deverão ser previstos ainda vestiários, separados por sexo, contendo chuveiros e armários e conforme a NR 24 – Condições Sanitárias e Conforto nos Locais de Trabalho.

A edificação deverá possuir área destinada a arquivos, com previsão para suporte da sobrecarga destinada a este fim.

Considerando que existe a necessidade de armazenamento de diferentes produtos, deverão ser contemplados áreas para almoxarifado e depósitos que deverão ser separadas conforme o programa de necessidades para armazenamento de produtos de limpeza, materiais de escritório e produtos do dia a dia.

Deverão ainda ser previstos locais para a instalação de Núcleo de Informática e Microfilmagem.

Nesse sentido, o Programa de Necessidades deve prioritariamente comportar:

1. Espaço de escritório para trabalho coletivo;
2. Espaço de escritório para trabalho compartilhado;
3. Espaço de escritório para gabinetes;
4. Espaço para atendimento presencial ao público com média diária de 40 pessoas;
5. Espaço para implantação de Sala da Cidadania e Protocolo;
6. Espaço para área de espera na Sala da Cidadania;
7. Auditório plano com capacidade para 50 pessoas;
8. Refeitório com capacidade para 25 pessoas;
9. Salas de reuniões;
10. Espaço salas de videoconferências;
11. Espaço para socialização de funcionários;
12. Garagem para 18 viaturas;
13. Copa/cozinha;
14. Banheiros coletivos (masculinos e femininos);
15. Banheiros adaptados para pessoas com deficiência conforme NBR 9050;
16. Vestiários;
17. Arquivos;



18. Almojarifado/Depósito;
19. Núcleo de Informática;
20. Microfilmagem.

8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

As definições de quantidades de áreas foram definidas pelo programa Racionaliza, através da aplicação de pré-dimensionamento estabelecido pelo Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Imóveis Institucionais da Administração Federal direta, autárquica e fundacional, com memórias de cálculo em anexo.

Sendo assim, o imóvel pretendido deve atender prioritariamente as seguintes quantidades:

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT.	UNID.
01	Área construída total mínima	2.299,27	m²
02	Área construída total máxima	2.916,84	m²
03	Local para atendimento presencial diário de público externo	40	peçoas
04	Local para instalação de auditório plano com capacidade para 50 pessoas	75,00	m²
05	Local para instalação de refeitório com capacidade para 25 pessoas	50,00	m²
06	Local para arquivamento/armazenamento de documentos e equipamentos	270,00	m²
07	Garagem interna/externa para 18 viaturas	207,00	m²

As áreas acima apresentadas são referenciais e classificadas conforme programa Racionaliza, para cada tipo de aplicação conforme pré-dimensionamento do manual.

9. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 479.649,00

O valor estimado para a contratação anual é de R\$ 479.649,00 (quatrocentos e setenta e nove mil, seiscentos e quarenta e nove reais), sendo o valor mensal estimado em R\$ 39.970,75 (trinta e nove mil, novecentos e setenta reais e setenta e cinco centavos), definidos através da realização prévia de pesquisa de mercado.

A pesquisa de mercado imobiliário foi realizada no município de Cuiabá no mês de agosto de 2023, em imóveis com características próximas as estabelecidas no programa Racionaliza, sendo realizada por meio eletrônico em imobiliárias com sítios eletrônicos.

A pesquisa de preço de mercado baseou-se nos documentos "Pesquisa de preço de mercado - Cotação" - SEI n. 17261786 e "Planilha de preço de mercado - Cotação" - SEI n. 17261790.

Os custos apresentados são referenciais e estimados, levantados em mercado local sem a realização de vistorias nos imóveis e que atendem parcialmente ao Art. 23 da Lei 14.133/2021.

Os valores levantados representam a média das propostas levantadas que se adequam inicialmente aos parâmetros de área do programa Racionaliza, sem entrar em mérito das características dos imóveis e do atendimento das demais premissas estabelecidas no Programa de Necessidades, tendo como objetivo a prospecção inicial do mercado e a definição de parâmetros estimados de custos.

10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

O objeto da presente contratação não é passível de parcelamento, uma vez que um possível fracionamento não viabiliza o uso racional da sede da Autarquia.

11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para a pretendida contratação, poderão ser necessárias contratações interdependentes a fim de possibilitar as adequações das instalações físicas no imóvel pretendido, bem com a mudança propriamente dita.

Dessa forma, podem ser necessárias as seguintes contratações interdependentes:

- Adequações em instalações elétricas;
- Adequações em instalações lógicas;
- Instalações de equipamentos de ar condicionado;
- Instalação e remanejamento de divisórias;
- Desmontagem e montagem de equipamentos e mobiliários;
- Mudança propriamente dita.

A definição da necessidade de uma ou mais contratações interdependentes serão passíveis de avaliação das propostas e da equipe técnica a fim de se determinar a maior vantagem delas.

As propostas com menor quantidade de contratações interdependentes deverão ter prioridade desde que atendam as outras premissas do programa Racionaliza.

12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação se mostra consoante com o Plano Anual de Contratações-2023 do Incra- MT (SEI n. 16854556), conforme informações da Divisão Operacional SR(MT)-O, a qual prevê ações de locação de imóvel para mudança da sede regional, contendo as seguintes informações: UASG 373073-30/2023, Item 56, Valor R\$ 720.000,00.

A demanda é classificada como de prioridade alta, pois prevê a viabilidade de local para funcionamento do Incra em Mato Grosso, no que tange as suas atividades e ao atendimento ao público, a fim de garantir a segurança e condições necessárias à realização dos trabalhos do órgão.

13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Essa contratação visa como resultado a obtenção de imóvel compatível para a execução das atividades da instituição no município de Cuiabá – MT e ao atendimento de todo o estado de Mato Grosso, uma vez que tal unidade é sede regional da Autarquia.

São benefícios diretos e indiretos dessa contratação:

1. Local para realização dos trabalhos institucionais do Incra-MT;
2. Local que comporte o atendimento ao público externo e clientes da reforma agrária;
3. Local com boas condições para a realização dos trabalhos;
4. Local que atendam as normas técnicas de acessibilidade para pessoas com deficiência;
5. Local que promova o bem-estar dos funcionários e clientes;
6. Local que atenda a segurança dos usuários no que diz respeito a prevenção e combate a incêndio e pânico, bem como a ocorrência de descargas atmosféricas;
7. Local que possibilite a guarda de viaturas oficiais;
8. Local com condições de higiene e salubridade adequados.

14. Providências a serem Adotadas

O Incra-MT deverá promover a realização de pesquisa de preços em mercado imobiliário, mediante a Chamamento Público, em busca de imóveis compatíveis com o programa Racionaliza e que atendam aos ensejos da Autarquia para o bom provimento dos serviços.

A equipe de planejamento (técnica e operacional) do Incra-MT deverá realizar a avaliação dos imóveis pretendidos a fim de se determinar as especificações contidas no programa Racionaliza e avaliar a vantagem das propostas.



15. Possíveis Impactos Ambientais

O processo de contratação deverá priorizar as propostas que possuem como objeto instalações que viabilizam a sustentabilidade e a redução de impactos ambientais gerados pela edificação, com preferência de emprego de materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local, maior eficiência na utilização de recursos naturais como água e energia, com uso de inovações que reduzam a pressão sobre recursos naturais.

Dessa forma, a sustentabilidade e eficiência das edificações deverão ser itens considerados na avaliação das propostas.

16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

16.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando a disponibilidade de imóveis no município de Cuiabá-MT que atendam as premissas estabelecidas no programa Racionaliza do Governo Federal e adequadas as atividades realizadas pelo Incra-MT, visando o bem-estar e segurança dos servidores, visitantes e usuários da Autarquia, estando o objeto claramente definido, sendo os resultados a serem alcançados de interesse institucional, e, estando o custo equilibrado com o benefício, consideramos o presente estudo como viável e oportuno, recomendando a aprovação deste ETP pela autoridade competente da Regional.

17. 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](#).

Despacho: Técnico em Reforma e Desenvolvimento Agrário - Incra-MT


FLAVIO DE ARRUDA ASSUMPCAO SILVA
Membro da comissão de contratação

Despacho: Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário - Incra-MT


ORISVALDO GONÇALO DE ALVARENGA GOMES
Membro da comissão de contratação

Despacho: Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário - Incra-MT


LEONARDO MACHADO DA ROSA
Membro da comissão de contratação

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 - Planilha de Pesquisa de Mercado.pdf (492.35 KB)
- Anexo II - Pesquisa de preço de mercado - agosto 2023.pdf (2.26 MB)
- Anexo III - Pré-dimensionamento Racionaliza.pdf (218.54 KB)

Anexo I - Planilha de Pesquisa de Mercado.pdf

PESQUISA DE MERCADO DE LOCAÇÃO DE PRÉDIO COMERCIAL

Local: Cuiabá-MT

Data: 14/08/23

ITEM	DESCRIÇÃO	BAIRRO	ÁREA CONSTRUÍDA	ALUGUEL	IPTU	CUSTO ESTIMADO MENSAL
1	Prédio Seminovo para Locação, Av Miguel Sutil	Areão	2.405,00	R\$ 49.000,00	R\$ 800,00	R\$ 49.800,00
2	Ponto Comercial para locação	Santa Rosa	2.300,00	R\$ 13.000,00	Ñ informado	R\$ 13.000,00
3	Prédio empresarial	Jardim Itália	2.665,00	R\$ 70.000,00	R\$ 2.083,00	R\$ 72.083,00
4	Ponto Comercial para Alugar	Centro	4.000,00	R\$ 25.000,00	Ñ informado	R\$ 25.000,00
		MÉDIA	2.842,50	R\$ 39.250,00		R\$ 39.970,75

Custo médio anual de locação:	R\$ 479.649,00
--------------------------------------	-----------------------

Observação:

- A pesquisa de preços de mercado foi realizada pela Divisão Operacional em sítios eletrônicos de imóveis comerciais com áreas equivalentes as definidas na memória de cálculo do programa Racionaliza.
- Os custos levantados retratam as ofertas anunciadas eletronicamente na data da pesquisa.
- Não foram realizados contatos físicos com as imobiliárias ou locadores.
- Não foram realizadas visitas nos imóveis durante o período da pesquisa.
- Imóveis com áreas inferiores ou muito superiores aos definidos no programa Racionalizad foram descartados da pesquisa.
- Não foram analisadas as características físicas dos imóveis e o atendimento de demais parâmetros do programa Racionaliza.
- A pesquisa de preços, devido as características de coleta e informações adotadas, não contempla integralmente as normativas do Art. 23 da Lei 14.133/21.
- A pesquisa realizada tem por objetivo uma prospecção inicial de mercado de imóveis com características que possam atender as premissas do programa Racionaliza, bem como para a obtenção de um custo médio estimado de mercado para imóveis comerciais em Cuiabá-MT, para o estabelecimento de parâmetros para elaboração do Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência.

Anexo II - Pesquisa de preço de mercado - agosto 2023.pdf

aluguel

R\$ 49.000

IPTU R\$ 800



Comercial · 2405m² · 30 Vagas

Wimoveis Comerciais Alugar Mato Grosso Cuiabá Areão

Prédio seminovo para locação, Avenida Miguel sutil, areão, Cuiabá, MT, 1 térreo + 1 lage superior +

Publicado há 19 dias

Prédio Seminovo para Locação, Av Miguel Sutil, Areão, Cuiabá, Mt, 1 Térreo + 1 Lage Superior +

Avenida Miguel Sutil - de 3401 a 4969 - lado ímpar, Areão, Cuiabá [Ver no mapa](#)

2600 m² Total	2405 m² Útil	9 Banheiros	30 Vagas	4 Idade do imóvel
---------------	--------------	-------------	----------	-------------------

Excelente Prédio na Avenida Miguel Sutil para LOCAÇÃO COMERCIAL ou VENDA, com 2.404,63 m² de área construída e 2.500 m2 de área total, indicada para vários tipos de empresas de médio e grande porte, numa região de fácil acesso e de grande visibilidade. Toda a arquitetura foi elaborada e pensada para atender diversos ramos, principalmente o AGRONEGÓCIO, pois possui espaços para implantação de lojas para vendas de produtos veterinários e de lavouras, laboratórios e diversos ambientes para clínica médica ou até mesmo a implantação de Hospital veterinário. Pela distribuição interna da estrutura física, o prédio consegue atender as empresas dos mais variados setores, tais como: bancário, hospitalar, Veterinário, comércio varejista, comércio atacadista, comércio especializado, comércio exterior, franquias entre outros mesmo universidades, pois tem vários pisos, uma boa área de estacionamento na frente, no subsolo e na lateral

[Ler descrição completa ▾](#)

Olha o que oferece este imóvel.

Áreas Privativas

Ar condicionado

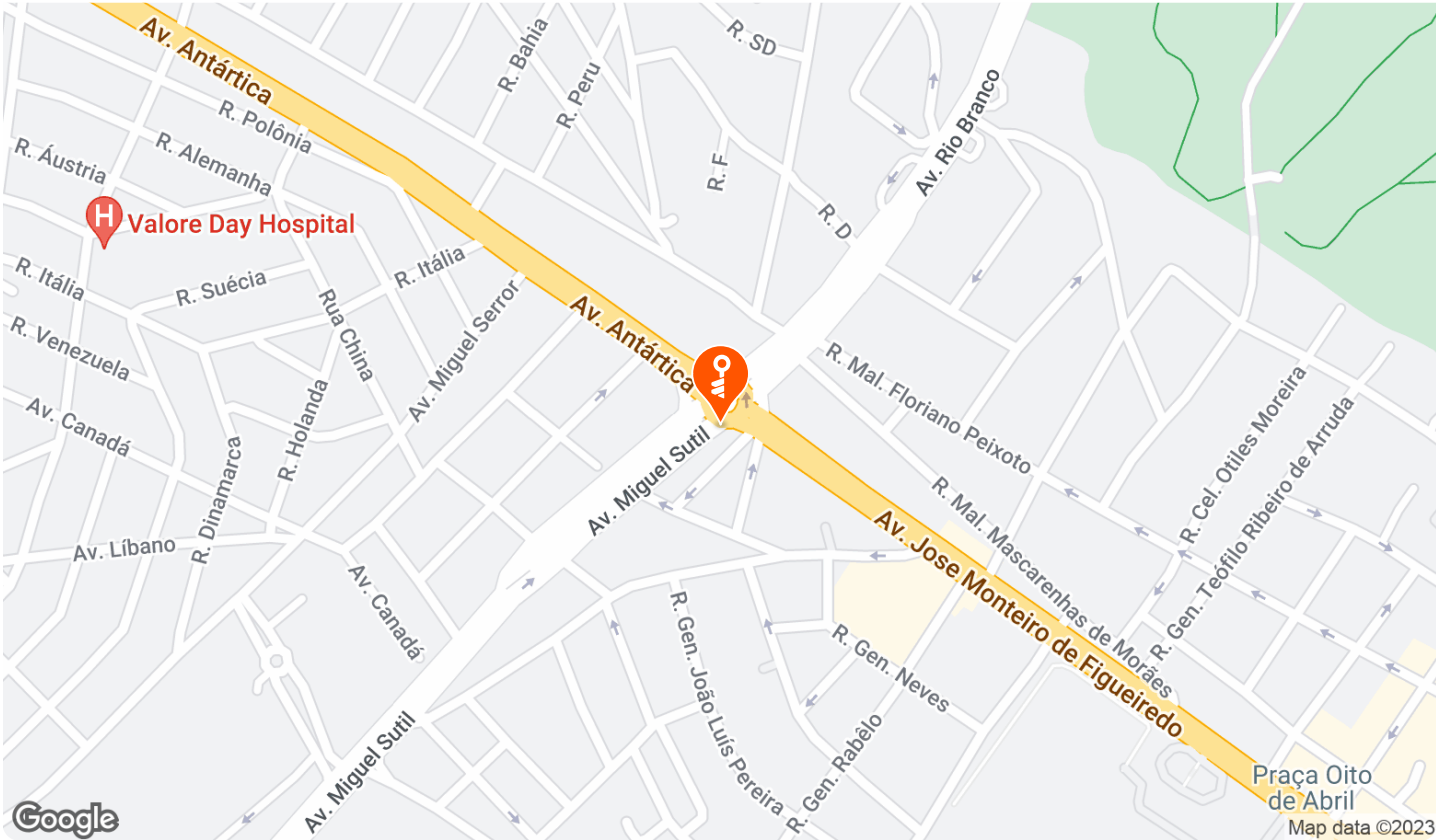
Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes Serviços Escolas



⚠️ Você quer reportar algum problema com este anúncio? Selecione um motivo:

- O imóvel está alugado ou vendido
- É uma tentativa de golpe
- Outro motivo

Minha nota

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

Dados do anunciante

LYAH JAUDY IMOVEIS

Código do anunciante: PR0007_LJ | Cód. Wimoveis: 2978039558 | CRECI: 12906-J-MT

🛡️ Dicas de segurança ao alugar

Nunca pague sem ter visto a propriedade ou sem ter a documentação que ateste o depósito.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.

Não confie se a propriedade for muito barata em comparação as outras que você está vendo

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- [la aqui](#).



LYAH JAUDY IMOVEIS



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

Mais imóveis como este



R\$ 65.000



Avenida Fernando Correa da Costa .
Jardim Petrópolis, Cuiabá

1204 m²



R\$ 15.000

Ow

Jardim Petrópolis, Cuiabá

523 m²



R\$ 12.000



Endereço não informado.
Jardim dos Ipês, Cuiabá

1000 m²

4 banheiros



R\$ 18.000

Jardim da

1000 m²

Outros imóveis novos para você

R\$ 65.000  Avenida Fernando Correa da Costa . Jardim Petrópolis, Cuiabá  1204 m²	R\$ 15.000  . Jardim Petrópolis, Cuiabá  523 m²	R\$ 12.000  Endereço não informado. Jardim dos Ipês, Cuiabá  1000 m²  4 banheiros	R\$ 18.000  . Jardim da  1000 m²
---	---	---	--

Mais Wimoveis

▼

Ver mais no Brasil

▼

Anunciantes

▼

Países

▼

Siga-nos



Apps

aluguel

R\$ 13.000

Comercial · 2300m²



Wimoveis

Comerciais

Alugar

Mato Grosso

Cuiabá

Santa Rosa

Ponto Comercial para locação no Bairro Santa Rosa

Publicado desde ontem

Ponto Comercial para Locação no Bairro Santa Rosa

, Santa Rosa, Cuiabá

Ver no mapa

3700 m ² Total	2300 m ² Útil
---------------------------	--------------------------

Ponto Comercial para locação no Bairro Santa Rosa

Excelente ponto comercial em ótima localização. Próximo ao Shopping Estação, localizado em um dos bairros mais charmosos da cidade! Espaço amplo com 2300 m² de área construída em um terreno de aproximadamente 3700 m².

O imóvel conta com espaço para recepção e salas, aproximadamente 15 vagas de garagem, sendo 02 cobertas, área aberta com piscina, salão coberto, WC social masculino e feminino e 02 salas no subsolo.

IMPORTANTE: A disponibilidade e valores dos imóveis podem sofrer alterações sem aviso prévio. Os valores de condomínio, IPTU citados e demais informações citadas aqui nesse site, são apenas a título de referência e devem ser confirmados com um de nossos corretores antes ou no momento da visita. - 14/02/2023

Ler menos ^

Olha o que oferece este imóvel.

Áreas Privativas

Área de serviço

 Outros

Andares:

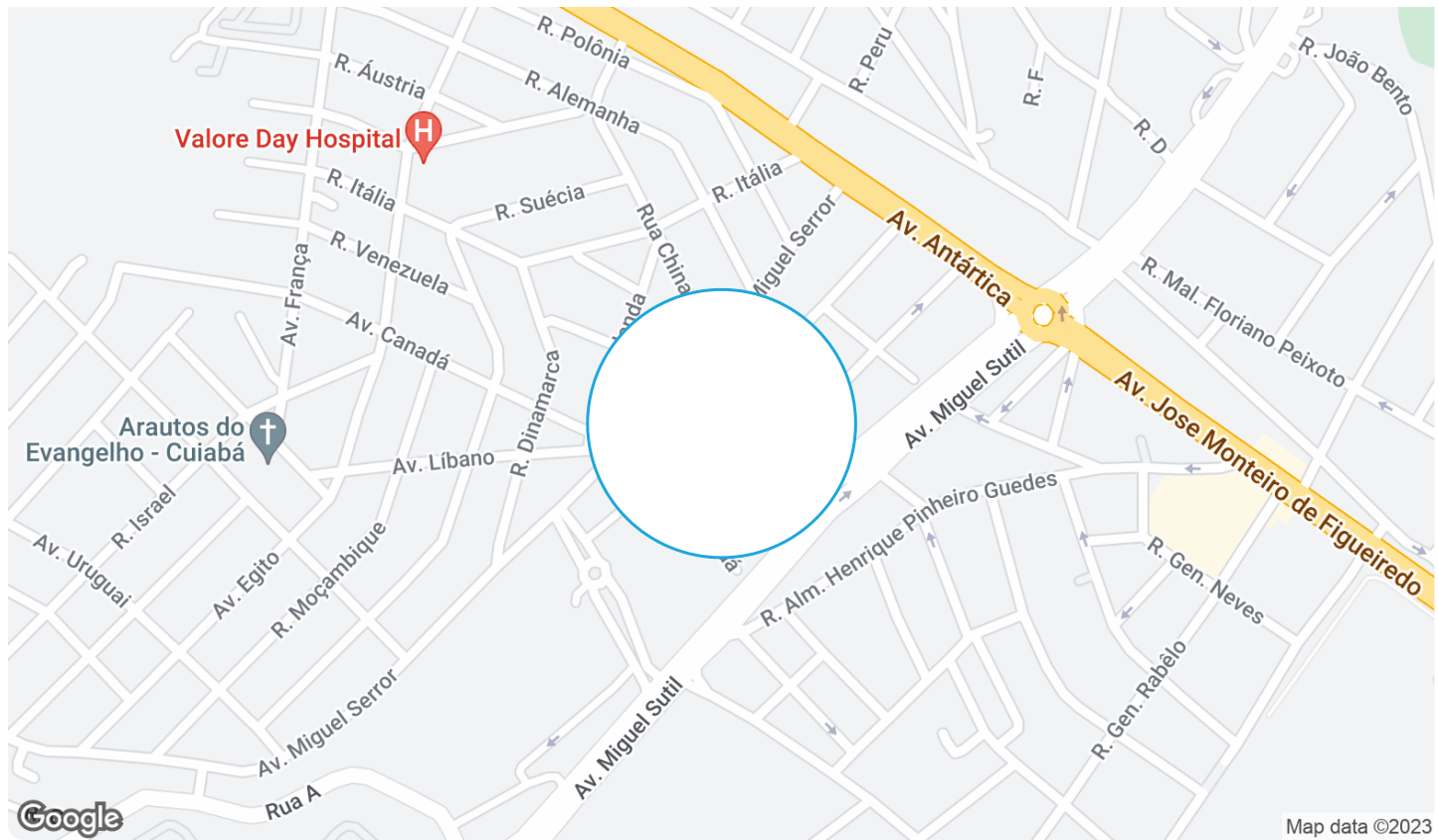
Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes Serviços Escolas



 **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

Dados do anunciante

Yassin Imobiliária e Construtora LTDA

Código do anunciante: PC00028 | Cód. Wimoveis: 2962674932

 Dicas de segurança ao alugar

Nunca pague sem ter visto a propriedade ou sem ter a documentação que ateste o depósito.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.

Não confie se a propriedade for muito barata em comparação as outras que você está vendo

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- [la aqui](#).

Yassin Imobiliária e Construto...

[Ver o telefone](#)[Imprimir anúncio](#)

Mais imóveis como este



R\$ 15.000



Jardim Petrópolis, Cuiabá

 523 m²

R\$ 12.000

arbo

Endereço não informado.

Jardim dos Ipês, Cuiabá

 1000 m²  4 banheiros

R\$ 8.000

arbo

Rua Santa Fé 29.

Jardim Califórnia, Cuiabá

 900 m²  3 banheiros

R\$ 18.000

Jardim da

 1000 m²

Outros imóveis novos para você



R\$ 15.000



Jardim Petrópolis, Cuiabá

523 m²



R\$ 12.000



Endereço não informado.

Jardim dos Ipês, Cuiabá

1000 m²

4 banheiros



R\$ 8.000



Rua Santa Fé 29.

Jardim Califórnia, Cuiabá

900 m²

3 banheiros



R\$ 18.000

Jardim da

1000 m²

Mais Wimoveis

Ver mais no Brasil

Anunciantes

Países

Siga-nos



Apps

© Copyright 2023 wimoveis.com.br

Termos e condições de uso - Termos e Condições Gerais de Contratação - Política de privacidade

Conheça todas as empresas da

aluguel

R\$ 70.000

IPTU R\$ 2.083

Comercial · 2665m² · 15 Quartos · 90 Vagas

Wimoveis

Comerciais

Alugar

Mato Grosso

Cuiabá

Jardim Itália

ALUGA-SE PREDIO EMPRESARIAL

Publicado há 41 dias

Aluga - Se Predio Empresarial

Avenida Archimedes Pereira Lima,, Jardim Itália, Cuiabá

Ver no mapa

2665 m ² Total	2665 m ² Útil	8 Banheiros	90 Vagas	15 Quartos
---------------------------	--------------------------	-------------	----------	------------

ALUGA-SE PREDIO IMPRESARIAL
LOCALIZADO EM UMA AREA PRIVILEGIADA DE FACIL ACESSO.
PROX. DA UFMT, DO SHOOPING 3 AMRERICAS, DE BANCOS E PROX. DA AV, FERNANDO CORREIA
E AV. DAS TORRES.
POSSUI UMA AREA TOTAL DE 3.000M2 E
UM TOTAL DE 2.665 M2 DE AREA CONSTRUIDA
DISTRIBUIDO NUM DESING MODERNO E FUNCIONAL
OTIMO PARA VOCE FIXAR A SEDE DO SEU EMPREENDIMENTO

Ler descrição completa ▾

Olha o que oferece este imóvel.

- Áreas Privativas
- Ar condicionado
- Internet Wireless
- Sistema de alarme

 Áreas Comuns

Vigilância 24h

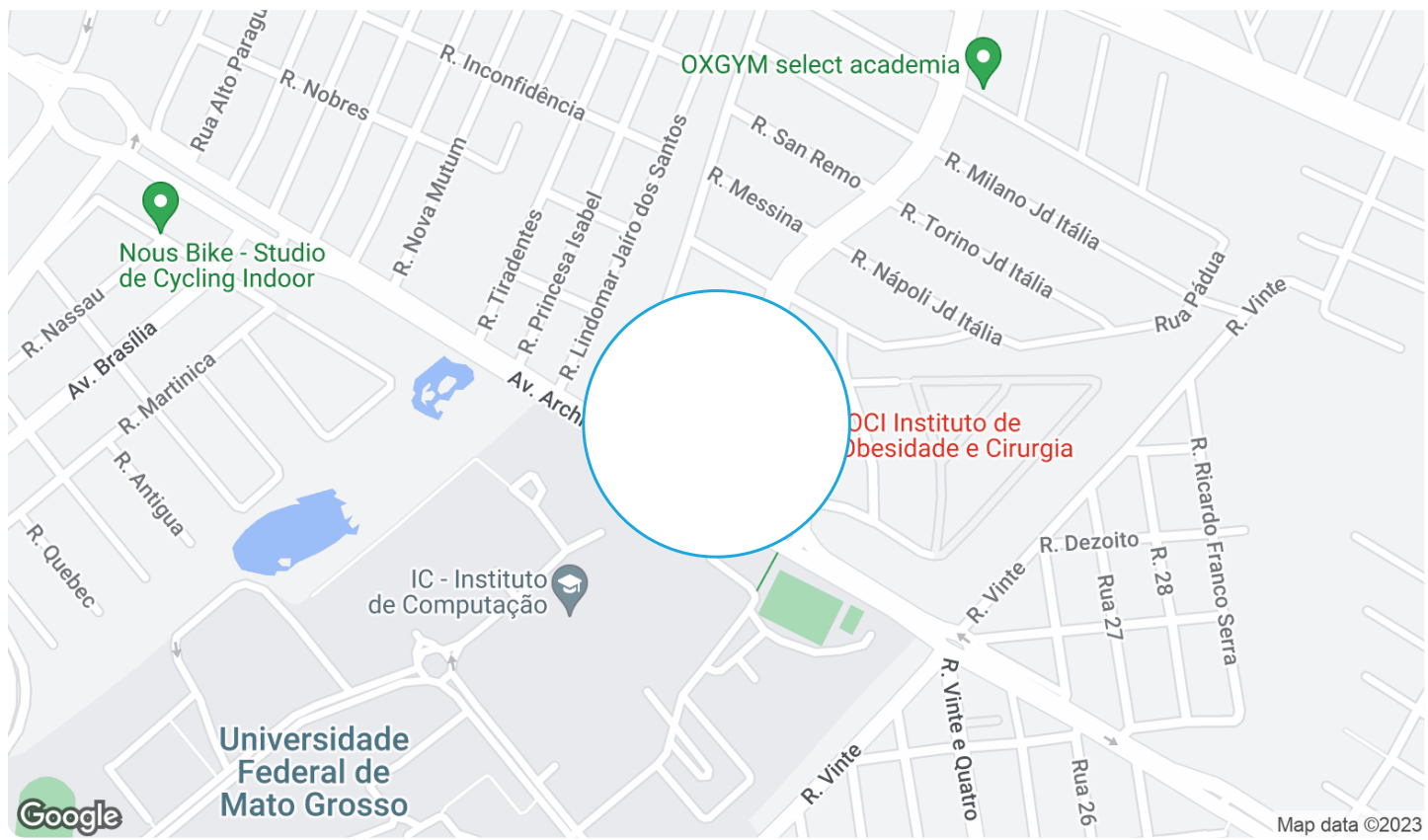
Você quer fazer uma pergunta à imobiliária?

Escreva aqui

Perguntar

Conheça a vizinhança do imóvel

Restaurantes Serviços Escolas



 **Você quer reportar algum problema com este anúncio?** Selecione um motivo:

- O imóvel está alugado ou vendido

É uma tentativa de golpe

Outro motivo

Minha nota 

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

Dados do anunciante

ROBERTO GONÇALVES

Dicas de segurança ao alugar

Nunca pague sem ter visto a propriedade ou sem ter a documentação que ateste o depósito.

Desde Wimoveis não vamos pedir dados bancários, senhas ou códigos de verificação por WhatsApp, telefone, e-mail ou SMS.

Não confie se a propriedade for muito barata em comparação as outras que você está vendo

Lembre-se que se você acredita que a propriedade publicada é uma fraude, você pode denunciá- [la aqui](#).



ROBERTO GONÇALVES



[Ver o telefone](#)

[Imprimir anúncio](#)

Mais imóveis como este



R\$ 20.000



Jardim Primavera, Cuiabá

840 m²



R\$ 20.000



Rodovia Deputado Emanuel Pinheiro 50.
Cuiabá, Mato Grosso

2000 m²



R\$ 200.000



RUA TRINIDAD TOBAGO, 1.
Jardim Califórnia, Cuiabá

22627 m²



R\$ 65.0

Avenida F
Jardim Pe

1204 m²

Outros imóveis novos para você



R\$ 20.000



Jardim Primavera, Cuiabá

840 m²



R\$ 20.000



Rodovia Deputado Emanuel Pinheiro 50.
Cuiabá, Mato Grosso

2000 m²



R\$ 200.000



RUA TRINIDAD TOBAGO, 1.
Jardim Califórnia, Cuiabá

22627 m²



R\$ 21.000

Endereço
Distrito In

3640 m²

Mais Wimoveis

▼

Ver mais no Brasil

▼

Anunciantes

▼

Países

▼

Siga-nos



Apps



3 fotos

Início / Aluguel / ... / Avenida Dom Aquino

Ponto Comercial para Alugar, 4000 m² por R\$ 25.000/Mês

Avenida Dom Aquino, 38 - Centro, Cuiabá - MT

[VER NO MAPA](#)

COD. JDEDLQUP

4000m²

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Não informado

[SOLICITAR](#)

Ponto comercial onde havia uma faculdade

☐

O ponto comercial está localizado no centro, entre um colégio e um supermercado

Ler mais

ALUGUEL

R\$ 25.000/mês

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

alessandro amorim

LOGO
INDISPONÍVEL

Contato por WhatsApp

[Quero visitar](#)

Quero mais informações

[VER TELEFONE](#)

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

Explore a vizinhança

Avenida Dom Aquino, 38 - Centro, Cuiabá - MT

Navegue pela região

LOGO
INDISPONÍVEL

Fale agora com o anunciante

[VER TELEFONE](#)

Nome

E-mail

Telefone

Olá, tenho interesse neste imóvel: Ponto comercial/Loja/Box, 4000m², Avenida Dom Aquino, 38 - Centro, Cuiabá - MT, Aluguel, R\$ 25000/Mês. Aguardo o contato. Obrigado.

Enviar, aceitar os [Termos de uso](#) e [Política de privacidade](#), ter mais de 18 anos e permitir o compartilhamento dos seus dados de contato com outros anunciantes parceiros para ofertas similares

PUBLICIDADE

ENVIAR

WhatsApp

Contato

Encontre outros imóveis similares

R\$ 15.400

2300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Prédio/Edifício inteiro para Aluguel, 23...

Rua do Carmo, 99 - Baú, Cuiabá - MT

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 13.000

2300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Ponto comercial/Loja/Box para Aluguel...

Rua Sirijão Curvo - Santa Rosa, Cuiabá ...

VER TODOS OS DETALHES

R\$ 22.000

1500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Imóvel comercial para Aluguel, 1500m²

Porto, Cuiabá - MT

VER TODOS OS DETALHES

PUBLICIDADE

Outros tipos de imóveis para alugar

Imóveis para alugar em Cuiabá

Apartamentos para alugar em Cuiabá

Casas para alugar em Cuiabá

Imóveis para alugar em Cuiabá

☐ **IMPORTANTE:** As informações exibidas nesta página fazem parte de um anúncio publicitário: *JDEDLQUP - Ponto Comercial para Alugar, 4000 m² por R\$ 25.000/Mês - Avenida Dom Aquino, 38 - Centro, Cuiabá - MT*. O portal Viva Real não garante a precisão ou veracidade do anúncio ou de qualquer informação associada a ele. O portal Viva Real não possui controle sobre o conteúdo, que é de responsabilidade de **alessandro amorim**. Todas as informações são fornecidas e mantidas por **alessandro amorim**. Por favor, entre diretamente em contato com **alessandro amorim** para obter informações mais detalhadas.

[Reportar problemas no anúncio](#) [Ler mais](#)

- Encontre imóveis
- Comprar

Alugar

Imóveis Novos

Descobrir
- Dúvidas sobre como usar o Viva Real
- Mapa do site
- Institucional
- Sobre nós
- Quer trabalhar conosco?
- Mais produtos
- Blog

Viva Corretor
- Simulador de Financiamento de Imóveis
- Anunciante
- Anunciar imóveis
- Dúvidas frequentes dos Anunciantes
- Social
- Aplicativos
- Uma empresa



Anexo III - Pré-dimensionamento Racionaliza.pdf

DIMENSIONAMENTO PRELIMINAR

A PARTIR DA POPULAÇÃO PRINCIPAL

Servidores em trabalho integral	131
Servidores em trabalho reduzido	0
Área específica	284,17 m ²
População principal	131

ÁREA COMPUTÁVEL

Área de escritório	mínima	917,00 m ²
	máxima	1.179,00 m ²
Área de apoio	mínima	262,00 m ²
	máxima	393,00 m ²
Área computável mínima		1.179,00 m ²
Área computável máxima		1.572,00 m ²

ÁREA RECOMENDADA

Área construída mínima	2.299,27 m ²
Área construída máxima	2.916,84 m ²

A PARTIR DA ÁREA CONSTRUIDA

Área construída	m ²
Área específica	m ²

ÁREAS BRUTAS E ESTIMADAS

Área útil bruta	- m ²
Área técnica bruta	- m ²
Área computável bruta	- m ²
Área computável estimada	- m ²

POPULAÇÃO ESTIMADA

População principal mínima	0
População principal máxima	0