

PROGRAMA DE NECESSIDADES PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL – CUIABÁ – MT

1. OBJETO

- 1.1. Locação de imóvel para abrigar temporariamente a sede da Superintendência Regional do Incra em Mato Grosso no município de Cuiabá-MT.
- 1.2. 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.

2. GENERALIDADES

- 2.1. Este documento tem por objetivo fornecer as Especificações Técnicas Prediais para a instalação dos serviços da Superintendência do Incra-MT.
- 2.2. Estas Especificações possuem caráter genérico e, portanto, são preferenciais, mas não limitam à gama de possibilidades a serem ofertadas pelos interessados, bem como não são exaustivas à luz da legislação vigente.
- 2.3. Os imóveis ofertados deverão estar disponíveis, quando disponíveis, para vistoria técnica mediante agendamento prévio, ficando reservado ao Incra-MT o direito de optar pelo imóvel que melhor atenda às suas necessidades.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- 3.1. O imóvel a ser locado deverá atender as seguintes premissas:
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.
- 3.4. 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:
 - 3.4.1. 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;
 - 3.4.2. Deve ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica, elétrica estabilizada, telefônica, ar-condicionado, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo;
 - 3.4.3. 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; 

- 3.4.4. 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;
- 3.4.5. A edificação deverá dispor de Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal;
- 3.4.6. 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;
- 3.4.7. 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;
- 3.4.8. Estar localizado em área de fácil acesso e próximo a rede de transporte público;
- 3.4.9. 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;
- 3.4.10. Possuir instalações físicas em boas condições e que permitam o uso imediato do imóvel, tais como: instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, acabamentos, pinturas, etc;
- 3.4.11. Possuir ambientes internos e externos que ofereçam condições de segurança institucional, pessoal e documental.
- 3.5. O imóvel deverá ainda anteder preferencialmente as seguintes premissas:
- 3.5.1. 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;
- 3.5.2. Possuir instalações elétricas e lógicas que atendam a um total de 131 (cento e trinta e um) postos de trabalho;
- 3.5.3. Possuir sistema de refrigeração de ar (ar condicionado) instalado e fornecido pelo locador em todos os ambientes de trabalho;
- 3.5.4. Possuir área de garagem para 18 (dezoito) veículos com área mínima de 207,00 m² (duzentos e sete metros quadrados);
- 3.5.5. 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;
- 3.5.6. Possuir estacionamento interno, externo ou nas proximidades que atendam a demanda do Incra-MT (funcionários e público externo);
- 3.5.7. Possuir área interna para instalação de auditório plano para 50 (cinquenta) pessoas, com área mínima de 90,00 m² (noventa metros quadrados);
- 3.5.8. Possuir área interna para refeitório de 52,40 m² (cinquenta e dois vírgula quarenta metros quadrados);
- 3.5.9. 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;



- 3.5.10. 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);
- 3.5.11. Estar localizado próximo a comércios, restaurantes e rede bancária;
- 3.5.12. 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;
- 3.5.13. Possuir, preferencialmente, sistemas aderentes aos conceitos de sustentabilidade, com relação à eficiência energética e economia de água potável.
- 3.6. O item 3.4 e seus subitens deverão ser atendidos na integralidade e o item 3.5 e seus subitens deverão ser atendidos preferencialmente.
- 3.7. Os itens de atendimento preferenciais (3.5) quando analisados nas edificações, deverão ser pontuados conforme atendimento dos mesmos;
- 3.8. A análise do atendimento das premissas obrigatórias e preferenciais deverá ser realizado por equipe técnica do Incra.
- 3.9. 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 vantagem para a Administração Pública.

4. ESPECIALIDADES TÉCNICAS DA EDIFICAÇÃO

4.1. Arquitetura

- 4.1.1. Os ambientes deverão conter materiais e equipamentos de esquadrias, forro, paredes / divisórias, piso, rodapés, pias / bancadas, persianas, iluminação, ar-condicionado, etc., fornecidos e instalados pelo proprietário.
- 4.1.2. Os pisos internos devem ser do tipo cerâmico, porcelanato, Paviflex, elevados em placas amadeiradas ou de alta resistência moldado "in loco".
- 4.1.3. Os forros deverão ser em laje maciça, placas de gesso e/ou acartonado ou em placas modulares de fibra mineral.
- 4.1.4. As paredes divisórias deverão ser em alvenaria, modulares em placas de gesso acartonado (drywall), placas cimentícias ou divisórias modulares (naval ou biombos).

4.2. Instalações Elétricas

- 4.2.1. As instalações elétricas deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica local e repartições públicas locais competentes, bem como as prescrições das normas da ABNT, em particular:
 - NBR 5410/2004 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;
 - NBR ISO/CIE 8995-1/2013 – Iluminação de Ambientes de Trabalho;
 - NBR NM 280/2011, NBR 13248/2014, NBR 7.288/2018 e NBR 7286/2015.
- 4.2.2. Os circuitos para tomadas de uso geral, iluminação, estações de trabalho, pontos para aparelhos de ar-condicionado e tomadas para equipamentos de rede, voz e dados deverão ser independentes entre si, distribuídos para atendimento às necessidades das instalações, bem como às estações de trabalho.



- 4.2.3. Todas as tomadas elétricas deverão ser fornecidas com tensão padrão da concessionária energética local (127V) e do tipo 2P+T de 10ª.
- 4.2.4. O nível de iluminância dos ambientes deverá ser compatível com o estabelecido na NBR ISO/CIE 8995-1/2013, com uso de lâmpadas tipo LED.

4.3. Instalações de Dados e Voz - rede estruturada

- 4.3.1. O imóvel deverá dispor de instalação de cabeamento estruturado UTP categoria 6, instalados entre os Patch Panels no Rack (central de processamento) e os pontos da área de trabalho.
- 4.3.2. Cada estação de trabalho será dotada de 1 (um) ponto de rede RJ 45 categoria 6, com conector fêmea.
- 4.3.3. Os pontos de rede estruturada deverão possibilitar a utilização tanto para rede de dados como para voz.

4.4. Climatização

- 4.4.1. As instalações deverão conter infraestrutura para sistemas de condicionamento de ar (refrigeração) que atenda à carga térmica para atendimento das condições de conforto nos ambientes de trabalho estabelecidas pela NR-17, Resolução ANVISA RE nº 9/2003 e demais legislações brasileiras em vigor.
- 4.4.2. O sistema de climatização deverá ser eficiente, com ar-condicionado do tipo Split, e/ou central e/ou VRF e/ou self contained, visando garantir o atendimento à faixa de temperatura de bulbo seco entre 23°C e 26°C.

4.5. Sistema de prevenção e segurança contra incêndio e pânico e sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA)

- 4.5.1. As instalações deverão seguir o disposto na NR-23, da Secretaria de Trabalho do Ministério do Trabalho e Previdência, bem como as Normas da ABNT e as determinações do Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso.
- 4.5.2. Os sistemas de prevenção a incêndio deverão estar em pleno funcionamento com equipamentos com carregados (extintores) e com data de validade vigentes.
- 4.5.3. Os sistemas de hidrantes e sprinklers (chuveiros hidráulicos), quando aplicáveis, deverão estar totalmente operantes.
- 4.5.4. As sinalizações de segurança deverão estar totalmente legíveis.
- 4.5.5. As instalações de sistema contra descargas atmosféricas deverão estar em pleno funcionamento.

4.6. Acessibilidade

- 4.6.1. As instalações deverão ser acessíveis conforme a NBR 9050:2020 e permitir o acesso de pessoas com deficiência às áreas de trabalho e atendimento.
- 4.6.2. Deverão possuir instalações sanitárias acessíveis.
- 4.6.3. Deverão possuir vagas reservadas para acessibilidade no estacionamento com sinalização conforme normatização.
- 4.6.4. Os acessos, rampas, escadas e saídas de emergência deverão ter características físicas e sinalizações conforme definidas na NBR 9050:2020.

F/

4.7. Estacionamento

4.7.1.O estacionamento interno, o mesmo deverá possuir as vagas especiais (acessíveis e preferenciais) devidamente sinalizadas conforme legislação vigente.

5. DEFINIÇÕES GERAIS

- 5.1. Todas as instalações elétricas, lógicas e hidrossanitárias deverão ser embutidas em teto, forro, alvenaria / divisórias e/ou piso, ou expostas desde que permitam a segurança dos usuários e da edificação.
- 5.2. Em caso de necessidade de substituição e/ou adequações de instalações, materiais e equipamentos, os mesmos deverão ser de primeira qualidade, satisfazendo todas as exigências das Normas Técnicas específicas.
- 5.3. Deverá ser realizado a Vistoria Inicial da edificação no início da vigência do contrato, apresentando descritivamente e visualmente as condições da edificação e suas instalações no momento da assinatura do contrato.
- 5.4. Caso sejam verificadas a necessidade de correções, complementações e adequações de instalações para o atendimento de normas e premissas técnicas, os mesmos deverão ser informados oficialmente ao locatário com prazo de atendimento para as devidas adequações no máximo de 90 (noventa) dias, desde que não impossibilite a utilização da edificação durante o período.
- 5.5. Os custos das adequações necessárias verificadas durante a Vistoria Inicial deverão ser executados às expensas do locador.
- 5.6. A realização de serviços ou adequações por parte do locatário em itens de manutenção inerentes ao locador, caso ocorram, deverão ser ressarcidas aos cofres públicos por meio de deduções financeiras pertinentes ao contrato de locação.

6. MANUTENÇÃO PREDIAL

- 6.1. A manutenção preventiva e corretiva da edificação e de equipamentos deverá ficar sob a responsabilidade do proprietário (locador), a fim de possibilitar que as instalações permaneçam em efetivo funcionamento das atividades exercidas pelo Incra-MT.
- 6.2. As manutenções a cargo do locador serão referentes as instalações físicas e de equipamentos existentes no momento da efetivação da locação e com objetivo da continuidade do uso regular e seguro das instalações.
- 6.3. Equipamentos de grande porte e de instalação inerente à utilização do prédio, tais como: elevador, plataformas elevatórias, central de ar condicionado, central de alarme, etc, deverão ser realizadas pelo locador, promovendo o perfeito funcionamento do(s) sistema(s) e o atendimento das normas pertinentes.
- 6.4. Ficam excluídas da manutenção obrigatória do locador as correções advindas do mau uso das instalações, advindas do tempo de utilização (como por exemplo pinturas internas) e que sejam ocasionadas pelo locatário (funcionários e clientes);
- 6.5. As ocorrências que necessitem de intervenções de manutenção deverão ser notificadas ao proprietário por meio de documentos oficiais.



- 6.6. O atendimento das ocorrências deve ser realizado em até 48 (quarenta e oito) horas após efetivação da notificação.
- 6.7. A manutenção preventiva deverá ser realizada mensalmente com a verificação da qualidade das instalações e do pleno funcionamento das instalações e equipamentos.
- 6.8. A manutenção preventiva programada deverá prever a realização de serviços de dedetização, limpeza de cobertura (telhas, calhas, rufos e tubos de queda) e limpeza geral de filtros e aparelhos de ar condicionado a cada 90 (noventa) dias. Os reservatórios de água deverão ser limpos a cada 180 (cento e oitenta) dias.
- 6.9. A manutenção em equipamentos de climatização, quando fornecidos pelo locador, deverá ser concluída em até 72 (horas). Caso a manutenção perdure por tempo superior ao estipulado, o proprietário deverá promover a substituição do equipamento dentro do tempo previsto.
- 6.10. A realização de serviços ou adequações por parte do locatário em itens de manutenção obrigatório do locador, caso ocorram, deverão ser ressarcidas aos cofres públicos por meio de deduções financeiras inerentes ao contrato de locação.

7. PROPOSTAS DE LOCAÇÃO

- 7.1. As propostas de locação deverão conter:
 - 7.1.1. Descrição minuciosa do imóvel, contendo o endereço completo e características: área total construída, área do terreno, disponibilidade de transportes públicos, comércio, rede bancária, opções de restaurantes etc.
 - 7.1.2. Descrição dos revestimentos e instalações ofertados (civil, ar-condicionado, elevadores, detecção/alarme de incêndio, acessibilidade, sustentabilidade, prevenção/combate a incêndio, etc.).
 - 7.1.3. Valor locativo mensal e anual (em moeda nacional corrente).
 - 7.1.4. Valores do condomínio, com discriminação de cada serviço condominial oferecido, IPTU e demais despesas eventuais que interfiram no valor total.
 - 7.1.5. Quantidade de vagas de estacionamento disponibilizadas e respectiva área.
 - 7.1.6. Plantas baixas de arquitetura com quadro de áreas.
 - 7.1.7. Escritura e Certidão RGI (constando a edificação).
 - 7.1.8. Licença/Alvará do Corpo de Bombeiros (ASCIP/APSCIP).
 - 7.1.9. Habite-se ou licença equivalente da Prefeitura Municipal
 - 7.1.10. Registro fotográfico, com imagens internas e externas do imóvel oferecido.
- 7.2. A validade das propostas deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos, contados do último dia previsto para entrega das propostas, prorrogável mediante interesse do Incra-MT e acordado entre as partes.
- 7.3. A não apresentação de uma ou mais informações no ato da entrega das propostas não desabilitam automaticamente a proposta, devendo a Administração do Incra-MT avaliar sobre a efetivação da apresentação de itens até a assinatura do contrato, desde que a proposta apresente vantagem para a Administração Pública.



8. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

- 8.1. As propostas deverão ser analisadas pela Equipe de Planejamento de locação do Incra-MT (áreas técnica e operacional) a fim de se verificar o efetivo atendimento das premissas apresentadas neste documento.
- 8.2. O Incra-MT deverá realizar a análise das propostas a fim de se obter a vantajosidade das mesmas considerando os seguintes aspectos:
 - 8.2.1. Valor efetivo de locação, considerando o valor de locação e todos os valores complementares à proposta;
 - 8.2.2. Atendimento das premissas do programa Racionaliza em especial as áreas necessárias;
 - 8.2.3. Condições das instalações e equipamentos disponibilizados;
 - 8.2.4. Local da edificação proposta e de serviços na proximidade;
 - 8.2.5. Adequações de acessibilidade e sustentabilidade da edificação;
 - 8.2.6. Disponibilização de estacionamento interno, externo e nas imediações para o atendimento da demanda interna e do público externo;
 - 8.2.7. A análise da(s) proposta(s) deverá qualificar os critérios estabelecidos neste documento quanto ao atendimento obrigatório e preferencial;
- 8.3. A locação reger-se-á pela Lei Federal nº 8245/91, e demais legislações pertinentes e alterações posteriores.

Cuiabá-MT, 08 de agosto de 2023.


Flávio de Arruda Assumpção Silva
TRDA - Téc. Edificações - CRT 71263861172