

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) e permitir a alocação de funcionários, mobiliários e ao atendimento de público externo.

A contratação do imóvel deverá atender a IN SEGES/ME n. 103 de 30 de dezembro de 2022, com o atendimento dos procedimentos necessários para a seleção de imóvel para locação no âmbito da Administração Pública Federal Autárquica.

A contratação de imóvel para a sede do Incra-MT deverá ser de modalidade combinada, atendendo os modelos tradicional e de locação com *facilities*, ambos instituídos na IN SEGES/ME 103/22, tendo o modelo de contratação descrito definido neste documento e posteriormente detalhado em Termo de Referência.

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.

Este Estudo Técnico Preliminar-ETP apresentará as informações relativas ao Processo de Contratação Direta por Inexigibilidade de Licitação, após realização de Chamamento Público em mercado local de imóveis e definição de apenas um imóvel apto ao atendimento das premissas definidas em seu Edital e com resultado publicado no Diário Oficial da União - DOU Nº 75, de quinta-feira, 18 de abril de 2024.

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.

Foi realizado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, por intermédio da Superintendência Regional no Estado de Mato Grosso - SR(MT) o Chamamento Público para Locação de Imóvel nº. 1/2024 para a verificação de disponibilidade de imóveis de locação que atendessem as premissas definidas no Programa de Necessidades e Edital de Chamamento Público de locação e manifestação de interesse, constante no NUP 54000.049039/2024-30.

Conforme publicação em Diário Oficial da União - DOU, seção 3, Nº 75, quinta-feira, 18 de abril de 2024 (SEI n. 20111131), o resultado da habilitação do Chamamento Público para Locação de Imóvel nº. 1/2024, apresentou que "a proposta do imóvel localizado na Avenida Getúlio Vargas, 830, Quilombo, Cuiabá-MT, Edifício Green Tower (Torre Sul), CEP 78043-405, foi a única a atender as exigências editalícias, conforme constante no processo 54000.049039/2024-30", tendo ainda sido publicado em sítio eletrônico do Incra em endereço: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/editais-de-licitacoes/chamada-publica/2024>.

Desta forma, por apresentar única proposta que atendeu ao edital de Chamamento Público de locação de imóvel, e em atendimento a lei n. 14.133 de 01 de abril de 2021, a contratação de imóvel por meio de locação para a sede da Superintendência Regional do Incra de Mato Grosso, passou a ser pelo Processo de Contratação Direta, no caso de inexigibilidade, quando se demonstra inviável a competição, em atendimento ao Art. 72 da lei 14.133/2021.

Informamos que as observações contidas no inciso V do artigo 74 da lei 14.133/2021, se encontram demonstrados no processo 54000.049039/2024-30 sendo elas:

- Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e prazo de amortização dos investimentos: Laudo Técnico - Edifício Green Tower Torre Sul - SEI n. 20111112, Relatório SR(MT)/D2 SEI n. 20111123 e Nota Técnica 509 - SEI n. 20111124;

- Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto: Declaração de Indisponibilidade SEI n. 17119127;

- Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela: Laudo Técnico - Edifício Green Tower Torre Sul - SEI n. 20111112, Relatório SR(MT)/D2 SEI n. 20111123 e Nota Técnica 509 - SEI n. 20111124.

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 e no Edital do Chamamento Público 01/2024 SEI n. 20110916.

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

A proposta apresentada deverá atender integralmente ao item 1 (requisitos obrigatórios na formalização/entrega da proposta) considerando o momento da entrega da proposta e o item 3 (requisitos obrigatórios na entrega do imóvel em 90 dias), considerando o atendimento dos requisitos no prazo de 90 (noventa) dias para o imóvel selecionado.

Os requisitos do item 3 poderão ser atendidos preferencialmente pela proposta, sendo estes itens objeto da análise qualitativa da proposta.

ETAPA 1. - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA PROTOCOLIZAÇÃO/ENTREGA DA PROPOSTA

De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário e sua adequação ao padrão exigido pelo Incra/SR (MT), as propostas deverão conter, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes requisitos e informações, para análise de caráter eliminatório:

1.1 - Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.

1.2 - Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.

1.3 - O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.

1.4 - Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.

1.5 - Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.

1.6 - Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.

1.7 - 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.

1.8 - Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.

1.9 - Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.

1.10 - Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.

O imóvel deve possuir área útil entre 2.300,00 a 2.915,00 metros quadrados. Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.

- 1.11 - Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do Habite-se.
- 1.12 - 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.
- 1.13 - Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do município de Cuiabá-MT (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL ou documentos equivalentes), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia. O Alvará do Corpo de Bombeiros Militar de Mato Grosso deverá ter sido emitido entre os anos de 2020 a 2023, com possibilidade de renovação caso o imóvel seja escolhido.
- 1.14 - Atender a legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050/2020). Possíveis adequações complementares a norma deverão ser realizadas na edificação no prazo de até 03 (três) meses após o contrato de locação.
- 1.15 - O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:
- a. Energia elétrica;
 - b. Concessionárias de telefonia e dados;
 - c. Água encanada e saneamento;
 - d. Serviço de Limpeza Urbana;
 - e. Infraestrutura física para sistema de ar condicionado.
- 1.16 - O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao Incra de andares consecutivos.
- 1.17 - A área ofertada para locação ao Incra deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do município de Cuiabá-MT.
- 1.18 - O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.
- 1.19 - 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.
- 1.20 - O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município de Cuiabá-MT.
- 1.21 - 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.
- 1.22 - No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.
- 1.23 - 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.
- 1.24 - O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.
- 1.25 - O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.
- 1.26 - Prazo de entrega do imóvel adequado para o Incra.
- 1.27 - Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 90 dias, a contar da data da assinatura do contrato.
- 1.28 - Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes no Termo de Referência e documentação técnica da contratação, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado com a planta o Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados.

1.29 - Validade mínima das condições oferecidas de, no mínimo, 60 dias.

ETAPA 2. REQUISITOS PREFERENCIAIS A SEREM ATENDIDOS NO IMÓVEL

Os requisitos relacionados neste item serão avaliados e considerados qualitativamente pelo Incra-MT, sendo tais características adicionais a proposta.

2.1 – Possuir oportunamente 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 e equivalente a 15,00 m² (quinze metros quadrados), em local acessível e de fácil acesso;

2.2 - Possuir oportunamente instalações elétricas e lógicas que atendam a um total de 131 (cento e trinta e um) postos de trabalho.

2.3 - Possuir oportunamente sistema de refrigeração de ar (ar condicionado) instalado, com equipamentos fornecidos pelo locador em todos os ambientes de trabalho;

2.4 - Possuir oportunamente área de garagem para 18 (dezoito) veículos com área mínima de 207,00 m² (duzentos e sete metros quadrados);

2.5 – Possuir oportunamente 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;

2.6 - Possuir oportunamente estacionamento interno, externo ou nas proximidades que atendam a demanda do Incra-MT (funcionários e público externo);

2.7 - Possuir oportunamente área interna para instalação de auditório plano para 50 (cinquenta) pessoas, com área mínima de 90,00 m² (noventa metros quadrados);

2.8 – Possuir oportunamente área interna para refeitório de 52,40 m² (cinquenta e dois vírgula quarenta metros quadrados);

2.9 - Possuir oportunamente sistema de segurança por vídeo monitoramento com câmeras de segurança coloridas, de boa qualidade, com acompanhamento em tempo real e de forma remota;

2.10 – Possuir oportunamente local centralizado na edificação para implantação de unidade central de processamento de dados que dê suporte a instalação de cabeamentos lógicos/telefonia e refrigeração ininterrupta (24 horas);

2.11 - Estar localizado próximo a comércio, restaurantes e rede bancária;

2.12 – Possuir oportunamente 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;

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

O não atendimento dos requisitos apresentados no item 2, não desabilita automaticamente a(s) proposta(s) apresentada(s), devendo ser consideradas na análise qualitativa da(s) mesma(s) pela Equipe de Planejamento da Contratação do Incra-MT, conforme conveniência e vantagem para a Administração Pública, durante procedimento de definição do imóvel.

ETAPA 3 - REQUISITOS OBRIGATÓRIOS QUANDO DA ENTREGA DEFINITIVA DO IMÓVEL, EM 90 (NOVENTA) DIAS

Requisitos a serem verificados mediante a análise dos empreendimentos ofertados pelos proponentes classificados após a etapa 1 (item 1 acima), as propostas deverão conter os seguintes requisitos e informações considerando o prazo definitivo para ocupação do imóvel, para análise de caráter eliminatório:

3.1 - As paredes do imóvel não devem possuir imperfeições em sua superfície, ou patologias oriundas do sistema estrutural ou de instalações com defeitos (infiltração, rachaduras, trincas e outras) e devem ser pintados com tinta lavável, do tipo PVA, acrílica, lisa ou texturizada, em cores claras.

- 3.2 - As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.
- 3.3 - Os forros/lajes devem ser fixos, modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.
- 3.4 - As esquadilhas devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.
- 3.5 - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.
- 3.6 - As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.
- 3.7 - O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.
- 3.8 - O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
- 3.9 - O imóvel poderá possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.
- 3.10 - O imóvel deve apresentar iluminação e ventilação em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
- 3.11 - O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
- 3.12 - O imóvel deverá possuir infraestrutura para sistema de ar condicionado modular ou central com controle de temperatura.
- 3.13 - O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações Municipal ou do Distrito Federal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
- 3.14 - O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
- 3.15 - Deverá ser fornecida documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
- 3.16 - O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
- 3.17 - O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 8 (oito) bicicletas.

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.

6. Atendimento da IN SEGES/ME 103/2022

A pretendida locação de imóvel para sede do INCRA SR(MT), conforme procedimentos da IN SEGES/ME n. 103 de 30 de dezembro de 2022 se dará por modelo combinado, abarcando características dos modelos de locação tradicional e do modelo de locação por *facilities*.

Após a análise das características necessárias ao imóvel para o atendimento da Autarquia Regional do Incra em Mato Grosso e as características de imóveis da localidade, definiu-se por modalidade combinada onde parte dos serviços deverão ser operados e mantidos pelo proprietário e parte dos serviços realizado pelo Incra-MT, conforme previsto no Programa de Necessidades (SEI n. 17239165).

Modelo de Contratação Combinada:

O modelo combinado abrange a locação de imóvel com a execução de manutenção predial preventiva e corretiva das instalações e equipamentos sob responsabilidade do proprietário, conforme especificações abaixo:

Dentre os serviços de manutenção preventiva e corretiva a serem realizados pelo proprietário destacam-se:

1. Manutenção predial preventiva: A manutenção preventiva deverá ser realizada mensalmente com a verificação da qualidade das instalações e do pleno funcionamento das instalações e equipamentos. 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. Deverá ser adotado Plano de Manutenção Preventiva com as definições e prazos de execução dos serviços.
2. Manutenção predial corretiva: A manutenção corretiva deverá prever o efetivo funcionamento das instalações existentes e equipamentos, realizando correções, adequações, ajustes e substituição de equipamentos, instalações, insumos e peças danificadas para o perfeito funcionamento das instalações e equipamentos.
3. Manutenção de equipamentos: 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, de forma preventiva e corretiva.
4. Manutenção de instalações essenciais: As instalações físicas essenciais para o pleno funcionamento da Autarquia serão de responsabilidade do Proprietário, tais como: instalações elétricas (baixa, média e alta tensão), instalações lógicas, instalações físicas de ar condicionado, instalações hidrossanitárias, instalações de abastecimento de água e luz, instalações de drenagem, instalações de aterramento, instalações de prevenção e combate a incêndio e pânico, instalações de proteção contra descargas atmosféricas, dentre outros sistemas prediais.

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.

A realização de serviços ou adequações por parte do locatário (Incra/MT) 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.

Dentre os serviços a serem realizados pelo Incra SR(MT) destacam-se:

1. Limpeza e conservação: limpeza e conservação das áreas comuns, internas e externas da edificação inerente ao locador;
2. Administração predial: controle do funcionamento das operações inerentes ao funcionamento da edificação nos trabalhos internos e atendimento ao público, com definições e controles de fluxos e processos;
3. Equipamentos e sistema de climatização: manutenção preventiva e corretiva de equipamentos de ar condicionado de propriedade da autarquia, excluindo as instalações de infraestrutura de ar condicionado (elétrica e drenagem);

4. Recepção e controle de acesso: serviços de atendimento a clientes e controle de acesso de funcionários e clientes externos;
5. Vigilância: serviço de vigilância e guarda patrimonial.

A manutenção e adequações de insumos e materiais devido ao uso da edificação deverão ser de responsabilidade do locatário (Inkra-MT), tais como: substituição de torneiras quebradas, substituição de lâmpadas queimadas, etc.

Justificativas

A definição pelo modelo híbrido se deu por não identificar, em consulta prévia realizada no mercado imobiliário da capital do estado de Mato Grosso, a indisponibilidade de imóveis que atendessem as premissas do programa Racionaliza do governo federal, as áreas construídas e características necessárias e ainda a totalidade de serviços de *facilities* necessários, tais como operação e manutenção de limpeza, recepção, vigilância a ser ofertada pelo proprietário.

Importante destacar ainda que o único imóvel habilitado no Chamamento Público de locação 1/2024 será de uso exclusivo do Incra e seus órgãos coparticipantes, ou seja, sem uso de terceiros e com exclusividade ao Incra, sem compartilhamento com terceiros, fato este que define a responsabilidade exclusiva à Autarquia.

A contratação de imóvel com serviços inclusos de manutenção predial preventiva e corretiva se torna vantajoso à Administração Pública, uma vez que isenta a Autarquia de desprender de recursos materiais e de mão de obra para a manutenção de instalações de propriedade de terceiros. Ressalta-se ainda que os custos atrelados a manutenção predial são melhores desempenhados pela iniciativa privada uma vez que não demanda de processos burocráticos de contratação de serviços e aquisição de insumos, podendo gerar ainda, economia financeira na execução do contrato.

Estudo Técnico Preliminar - atendimento.

- a comprovação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis: Atendido;
- a comprovação da inviabilidade de compartilhamento de imóvel com um ou mais órgãos ou entidades da administração pública federal: Atendido;
- justificativa da escolha de um dos modelos de locação: Atendido;
- requisitos mínimos e desejáveis do imóvel pretendido em termos de características físicas necessárias para atendimento da demanda: Atendido;
- estimativa de área mínima: Atendido;
- estimativa do custo de ocupação total para todo período que se pretende contratar: Atendido;
- descrição da necessidade de contratação de serviço de assessoria técnica para a prestação de serviço da modelagem econômico-financeira, se for o caso: Não necessário;
- quando for o caso, conforme as normas editadas pela Secretaria do Tesouro Nacional, a observância dos limites e condições decorrentes da aplicação dos arts. 29, 30 e 32 da Lei Complementar nº 101, de 2000, pelas obrigações contraídas pela Administração relativas ao objeto contratado: Autorizações necessárias pelos limites orçamentários encontram-se anexadas ao NUP 54000.049039/2024-30;
- deverão ser observadas as regras e procedimentos estabelecidos no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da administração pública Federal direta, autárquica e fundacional: Atendido;
- consulta aos órgãos e as entidades federais localizados no município pretendido de localização, ou no Distrito Federal, se houver, quanto à disponibilidade ou não da área pretendida: Atendido;
- as despesas com os contratos de locação cujo valor for igual ou superior a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por mês deverão ser autorizadas previamente à celebração do contrato, nos termos do disposto no art. 5º do Decreto nº 10.193, de 27 de dezembro de 2019: Autorizações necessárias pelos limites orçamentários encontram-se anexadas ao NUP 54000.049039/2024-30;
- análise de riscos: Atendido.

Regime de Execução.

Por se tratar de contratação combinada nas modalidades de contratação tradicional e com *facilities*, o regime de execução de prestação de serviços será o de gerenciamento e manutenção de imóvel.

Desta forma, o Locatário deverá elaborar e acompanhar a execução de Plano de Manutenção Predial preventiva e corretiva a ser executado pelo proprietário.

Vigência Contratual.

O prazo de vigência contratual de 36 (trinta e seis) meses, atende a IN. 103/2022 que prevê o prazo máximo de 05 (cinco) anos para a modalidade, cuja vigência máxima será definida pela soma do prazo relativo ao fornecimento inicial com o prazo relativo ao serviço de operação e manutenção.

Os contratos firmados de que tratam o inciso I e II poderão ser prorrogados sucessivamente, respeitada a vigência máxima decenal, desde que haja previsão em edital e que a autoridade competente ateste que as condições e os preços permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o contratado ou a extinção contratual sem ônus para qualquer das partes.

Estudo de Leiaute.

Conforme estudo de leiaute realizado pela área técnica do Incra/MT (SEI n. 20197698), após visita técnica à edificação, a distribuição do espaço físico do imóvel Edifício Green Tower proporciona otimização, conforto e interatividade dos espaços e ainda atende as premissas do Programa Racionaliza e do Programa de Necessidades da contratação.

O estudo demonstrou que, adotando padrão de mobiliário identificado em planta, é possível a instalação da população principal do Incra/MT na edificação, bem como os mobiliários e equipamentos necessários.

Destaca-se que o leiaute não atribuiu o uso de arquivos de inservíveis na nova sede, ficando recomendável que a regional dê destinação aos equipamentos inservíveis que por ventura não sejam alocados na nova sede.

O leiaute verificou ainda:

- que as instalações existente atendem as especificidades;
- que permitem uma boa logística entre os setores;
- o local permite fácil acesso em relação a mobilidade urbana;
- proporciona o acesso e circulação de pessoas para a demanda interna e de atendimento ao público presencialmente;
- promove a acessibilidade de acordo com a legislação;
- possibilita as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação;
- possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB - válido até março de 2026.

Homologação do resultado.

O resultado do Chamamento Público foi divulgado em Diário Oficial da União - DOU (Nº 75, quinta-feira, 18 de abril de 2024) e no site eletrônico do órgão: <https://www.gov.br/incra/pt-br/centrais-de-conteudos/publicacoes/editais-de-licitacoes/chamada-publica/2024>.

7. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado foi realizado através de ato de Chamamento Público 01/2024 - SEI n. 20110916.

O Chamamento Público estabeleceu as características necessárias ao imóvel descritas a fim de que fosse 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 adotou as premissas do programa Racionaliza e das definições apresentadas no Programa de Necessidades definidos pela Autarquia.

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

Foi realizado a análise das instalações físicas e de viabilidade do imóvel por Laudo Técnico do Incra/MT através do documento SEI n. 20111112, do Relatório - Análise das instalações SEI n. 20111123 e do setor operacional da Autarquia no documento Nota Técnica SEI n. 20111124, atendendo aos requisitos legais da Lei nº 14.133 e IN. SEGES/ME n. 103/2022.

O documento Laudo Técnico analisou as características do imóvel aprovado no Chamamento Público e o documento Nota Técnica apresentou os custos, justificativas e análise de viabilidade do mesmo.

Os custos mensais de locação encontram-se pormenorizados na proposta apresentada pelo proprietário no Chamamento Público, constante nos documentos SEI:

- E-mail encaminhando proposta 01: SEI n. 20110942;
- Anexo Documentação 01 - Proposta 01: SEI n. 20110946;
- Anexo Documentação 02 - Proposta 01: SEI n. 20110951;
- Anexo Documentação 03 - Proposta 01: SEI n. 20110955;
- Fotos - Proposta 01: SEI n. 20111108.

Conforme proposta apresentado pelo locatário (E-mail encaminhando proposta 01 - SEI n. 20110942) e seus anexos, os custos de locação são:

Edifício Green Tower – TORRE SUL, pelo valor de **R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais) mensais**, sujeitos a reajuste anual pelo IGP-M, valor por metro quadrado de área útil total de R\$ 48,62 (quarenta e oito reais e sessenta e dois centavos). Proposta está com valor acumulado em um período de um ano (12 meses) de **R\$ 1.272.000,00 (um milhão duzentos e setenta e dois mil reais)**. Destacamos que o valor da proposta não inclui o IPTU, sendo este de responsabilidade do LOCATÁRIO, através de rateio proporcional à área utilizada pelo mesmo, conforme detalhado na proposta. Por se tratar de um aluguel de toda a torre não se faz necessário o pagamento de condomínio, visto que toda a torre sul será utilizada por um mesmo locatário, sendo esse o responsável por suas contas, e manutenções.

Destaca-se que foi elaborado pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU, estudo relativo a média de preços praticados no mercado local de Cuiabá - MT, para determinação através de singularidades e características das necessidades da contratação, o valor médio de locação. Segundo o documento Laudo de Avaliação do Imóvel - SPU (SEI n. 20112090), o valor máximo a ser adotado é de R\$ 108.198,66 (cento e oito mil cento e noventa e oito reais e sessenta e seis centavos), valor este superior que o valor apresentado na proposta do Chamamento Público.

8. 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 e atender ainda as seguintes características:

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. Almoxarifado/Depósito;
19. Núcleo de Informática;
20. Microfilmagem.

Segundo informações contidas no documento Laudo Técnico - SEI n. 20111112, o imóvel apresentado no Chamamento Público (Ed. Green Tower) possui as seguintes características:

"Após análise visual das características da edificação denominada Ed. Green Tower e sob o ponto de vista técnico das premissas do Termo de Referência e Chamamento Público, considerando os itens de atendimento potencial e atendimento preferencial, concluímos tecnicamente que a edificação da presente proposta atende aos requisitos potenciais e preferenciais.

Atualmente as instalações físicas da edificação apresentam grau satisfatório de conservação, devendo o proponente realizar as adequações que possam ser necessárias mediante estudo de layout da Regional e testes realizados nas instalações físicas.

Informamos que tecnicamente a edificação proposta apresenta conveniência e vantajosidade para a Superintendência Regional do Incra de Mato Grosso, uma vez que apresenta características equivalentes e as atividades internas e de atendimento ao público a serem realizadas pela Autarquia e possui instalações prediais satisfatórias e adequadas".

9. 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 peçoas	75,00	m²
05	Local para instalação de refeitório com capacidade para 25 peçoas	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.

O imóvel apresentado no Chamamento Público (Edifício Green Tower), segundo informações da proposta apresentada, possui 2.798,00 m² de área construída e conta com 45 (quarenta e cinco) vagas internas de garagem, atendendo às premissas estabelecidas no Programa Racionaliza e no Edital de Chamamento Público.

Salienta-se que a edificação conta ainda com áreas e estruturas físicas superiores às demandas mínimas e que possibilitam às instalações das seguintes demandas:

- atendimento presencial diário de público externo para 40 peçoas;
- auditório plano com capacidade para 50 peçoas;
- refeitório com capacidade para 25 peçoas;
- arquivamento/armazenamento de documentos e equipamentos;

- Garagem interna/externa para 18 viaturas.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1.272.000,00

O valor anual da contratação por inexigibilidade de licitação (Art. 74 da Lei 14.133/2021) e definido através de Chamamento Público de Locação, através do Edital 01/2024 (SEI n. 20110916) é de R\$ 1.272.000,00 (Um milhão, duzentos e setenta e dois mil reais), referente a única proposta que atendeu aos requisitos do Edital de Chamamento Público, relativo ao Edifício Green Tower. O valor mensal apresentado na proposta foi de R\$ 106.000,00 (cento e seis mil reais).

O Chamamento Público foi publicado no Diário Oficial da União - DOU Nº 19, na sexta-feira, data de 26 de janeiro de 2024, e o seu resultado publicado no Diário Oficial da União - DOU Nº 75, quinta-feira, 18 de abril de 2024.

Conforme Nota Técnica - Operacional - SEI n. 20111124, os custos totais de locação são:

"Feitas tais estimativas, o custo administrativo mensal da locação do imóvel pode ser assim resumido:

Despesa	Custo Mensal
Locação do imóvel	R\$ 106.000,00
Desmobilização e restituição do imóvel	R\$ 4.933,22
IPTU	R\$ 2.792,53
Contratações (exclusas despesa com o prédio antigo - R\$ 32.679,29)	R\$ 81.360,03
TOTAL	R\$ 195.085,78

Considerando o Edital de Chamamento Público para locação de imóvel para instalar a SR(MT), levando a escolha mais vantajosa para a Administração Pública da Proposta 01 (19560043), com custo mensal de locação em **R\$ 106.000,00** (cento e seis mil reais) e custo administrativo mensal de **R\$ 195.085,78** (cento e noventa e cinco mil oitenta e cinco reais e setenta e oito centavos), conforme análise já apresentada.

CONCLUI-SE pela vantajosidade e viabilidade administrativa na Locação do Imóvel situado na Avenida Getúlio Vargas, 830, Quilombo, Cuiabá/MT, Edifício Green Tower (Torre Sul), CEP 78043-405".

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Segundo a Declaração de Indisponibilidade emitido pela Secretaria de Patrimônio da União - SPU (SEI n. 17119127), não há imóveis públicos com as características necessárias ao uso da Autarquia.

Diante da informação apresentada, o compartilhamento de imóvel com outros órgãos públicos se demonstrou inviabilizada, resultando na necessidade de locação.

O parcelamento de locação de imóveis em várias edificações se demonstra inviável, uma vez que promove a separação de serviços, divisões, funcionários, equipamentos, viaturas e prestadores de serviço, podendo ainda implicar na elevação de custos de manutenção com equipes distintas de conservação para diversos imóveis.

Soma-se ainda que o fracionamento de edificações implica diretamente no aumento de contratos a serem efetivados, mantidos e acompanhados pela Administração Pública.

Desta forma, se demonstra inviável o fracionamento da contratação em vários imóveis.

O compartilhamento de área com outros órgãos poderá ser viabilizado se o uso do imóvel a ser locado possibilite a racionalização dos espaços e a viabilidade de compartilhamento com outro(s) órgão(s) que necessitem de área(s) menores do que a almejada pelo Incra - MT, devendo ser analisado e motivado pelo gestor da Autarquia.

12. 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;
- Adequações de mobiliários;
- Mudança propriamente dita
- Contratações de serviços de limpeza e conservação, vigilância, dentre outros.

A definição da necessidade de uma ou mais contratações interdependentes serão passíveis de avaliação e definidas conforme necessidades provenientes da modalidade de contratação efetivada.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A pretensa contratação se mostra consoante com o Plano Anual de Contratações/2024 do Incra- MT (SEI n. 20111747), e disposto no Portal Nacional de Contratações Públicas, 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:

- PCA 2024 - 373073 - INCRA-23 SR-SUPERINTEND.ESTADUAL INCRA/MT
- Id pca PNCP: 03204421000122-0-000015/2024;
- Data de publicação no PNCP: 14/11/2023;
- Fonte: Compras.gov.br;
- Id do item no PCA: 7;
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;
- Identificador da Futura Contratação: 373073-90115/2023;
- Valor total estimado: R\$ 960.000,00;
- Id do item no PCA: 8;
- Classe/Grupo: 721 - SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO;

- Identificador da Futura Contratação: 373073-90115/2023;
- Valor total estimado: R\$ 90.000,00

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 atenda 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.

15. Providências a serem Adotadas

O Incra/MT deverá promover a realização das contratações necessárias para possibilitar a mudança da regional para o edifício a ser locado, e ainda a realização de pequenas adequações pontuais motivadas pela movimentação e adequação de mobiliários no novo local.

As adequações pontuais podem resultar em adequações elétricas, lógicas, de divisórias e acessos, a serem definidas pelo leiaute de mobiliário a ser implementado na nova sede.

Ressalta-se que foram adotadas as providências de autorizações de órgãos superiores inerentes a locação, devido ao seu valor, constantes no NUP 54000.051932/2023-44.

16. Possíveis Impactos Ambientais

Os principais impactos ambientais de utilização do imóvel locado para sede da regional serão:

- Na emissão de resíduos (entulhos) provenientes na realização de adequações na edificação (demolições de alvenarias, revestimentos, portas, etc);
- Na realização de descarte de materiais e equipamentos inutilizados e/ou substituídos;
- No descarte de materiais para efetivação da mudança (papelão, cintas de amarração, plástico bolha, etc);
- Na produção de lixo provenientes do uso da edificação.

Para todos os impactos previstos e imprevistos neste instrumento, deverão ser adotadas medidas de mitigação e de destinação aplicáveis as normas técnicas federais, estaduais e municipais vigentes, a fim de minimizar os possíveis danos.

A destinação correta e armazenamento do lixo produzido deverá atender as normativas municipais e federais.

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



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 06:46:41.

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

ORISVALDO GONÇALO DE ALVARENGA GOMES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 18:03:30.

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

LEONARDO MACHADO DA ROSA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 11:14:53.

Despacho: Chefe da Divisão Operacional

CRISTIANE ALENCAR DE OLIVEIRA FERREIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 11:10:00.

Despacho: Chefe dos Serviços Gerais

NELSON JUVENAL DA SILVA FILHO

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 30/04/2024 às 11:27:31.

18. Declaração de Viabilidade

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

18.1. 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 técnico preliminar de locação de imóveis como viável e oportuno, recomendando a aprovação deste ETP pela autoridade competente da Regional.

Destaca-se que os documentos Laudo de Vistoria - Edifício Green Tower (SEI 20111112), Relatório - Análise das Instalações (SEI 20111123) e Nota Técnica - Operacional (SEI 20111124) reportam quanto a viabilidade da locação do imóvel definido no Chamamento Público, Edifício Green Tower em Cuiabá

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 - Plano_de_Contratacao_Anual____PCA_2024.pdf (299.64 KB)
- Anexo II - Proposta 01 - proposta e email.pdf (22.83 MB)
- Anexo III - Proposta 01 - plantas - fotos e teste OTDR.pdf (17.46 MB)
- Anexo IV - Laudo de Avaliação - SPU.pdf (2.63 MB)
- Anexo V - Alvará do Corpo de Bombeiros - Ed. Green Tower.pdf (786.26 KB)
- Anexo VI - Laudo de Vistoria - Engenharia.pdf (1.13 MB)
- Anexo VII - Relatório Técnico de Vistoria - Engenharia.pdf (4.24 MB)
- Anexo VIII - Nota Técnica - Operacional.pdf (6.07 MB)