

LAUDO TÉCNICO

ANÁLISE DE ATENDIMENTO DO PROGRAMA DE NECESSIDADES PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDE DO INCRA – MT

Imóvel proposto: Edifício Green Tower – Torre Sul

Local: Avenida Getúlio Vargas, 830, Quilombo, Cuiabá-MT, CEP 78043-405

Área Construída: 2.798,00 m² - **Área Útil:** 2.180,00 m²

Valor de locação mensal da proposta inicial: R\$ 106.000,00 sem incidência de imposto (IPTU)

Prazo Contratual: 36 (trinta e seis) meses

1. OBJETO E GENERALIDADES

- 1.1. Este Programa de Necessidades tem por objetivo apresentar as especificações técnicas prediais necessárias no imóvel para abrigar temporariamente a sede da Superintendência Regional do Incra em Mato Grosso no município de Cuiabá-MT, conforme premissas estipuladas pelo programa Racionaliza do Governo Federal, instituído pela Portaria Conjunta n. 38/2020 que define o padrão de ocupação e parâmetros para dimensionamento de imóveis utilizados por entidades da administração pública.
- 1.2. As discriminações apresentadas devem ser atendidas através das características e infraestrutura do(s) imóvel(is) pretendido(s) podendo ser realizadas adequações necessárias ao seu atendimento, dentro dos prazos acordados entre as partes.
- 1.3. 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.
- 1.4. Este documento deverá auxiliar na definição da vantajosidade das propostas relativas às instalações prediais dos imóveis pretendidos, seus custos de ocupação e o atendimento das premissas e necessidades da Autarquia.

2. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL E ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- 2.1. A seguir, serão discriminadas as características e especificações do imóvel necessárias ao atendimento das necessidades do Incra-MT, com pareceres definidos conforme vistoria da Equipe de Planejamento realizada no imóvel proposto.

2.1.1. ITENS DE ATENDIMENTO POTENCIAL

I	Especificação:	Atendimento do Programa Racionaliza (áreas e características do imóvel) - Área construída: mínima: 2.299,27 m ² ; máxima: 2.916,84 m ² - Área de garagem para viaturas (excluso da área construída): mínima: 207,00 m ² - Área de auditório plano (incluso na área construída): 90,00 m ² - Área de refeitório (incluso na área construída): 52,40 m ²
----------	-----------------------	--

		- Área de espera (incluso na área construída): 25,00 m² - Área de arquivo/armazenamento (incluso na área construída): 269,17 m²
Análise do Imóvel:		- Área construída: 2.798,00 m² - Atende integralmente - Área de garagem para viaturas (estimada): 582,70 m² – pav. Subsolo - Área de auditório plano: Sala 01 – pav. Térreo com 95,14 m² - Área de refeitório: Sala com 54,38 m² - Área de espera: Pavimento térreo - Área de arquivo/armazenamento: Disponível nos andares
Adequações necessárias:		Necessárias pequenas adequações de divisórias
Considerações:		Item atendido integralmente.

II	Especificação:	O espaço a ser ofertado deverá ser composto por 1 ou mais pavimentos contíguos, de forma a permitir a montagem de estações de trabalho e mobiliários de escritório em amplos vãos-livres.
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta possui 12 (doze) pavimentos, sendo 01 subsolo, 01 térreo e 10 andares tipo e atende as premissas.
Adequações necessárias:		Necessárias pequenas adequações de divisórias para o atendimento do layout de mobiliário e ambientes
Considerações:		Item atendido integralmente.

III	Especificação:	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.
Análise do Imóvel:		O imóvel proposto será de uso exclusivo do órgão e garante as condições de segurança de acesso, possuindo 02 (dois) acessos independentes.
Adequações necessárias:		As adequações necessárias serão para adaptação e manutenção da estrutura existente, sem necessidade de correções na infraestrutura básica.
Considerações:		Item atendido integralmente.

IV	Especificação:	O imóvel deverá comportar uma população principal de 131 (cento e trinta e uma) pessoas
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta atende ao quantitativo de população fixa e variável.
Adequações necessárias:		Segundo dimensionamento do programa Racionaliza, a área proposta atende a demanda da população principal de 131 pessoas
Considerações:		Item atendido integralmente.

V	Especificação:	O imóvel deverá possuir área construída entre 2.300,00 m² e 2.915,00 m².
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui área construída de 2.798,00 m², segundos informações do proponente e atende a área definida.	
Adequações necessárias:	Nenhuma adequação necessária.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

VI	Especificação:	Deve ser atendido com infraestrutura de rede lógica, elétrica, elétrica estabilizada, telefônica, ar condicionado, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo
Análise do Imóvel:	Segundo o proponente, a edificação possui: - TRATAMENTO DE ESGOTO ÁGUA DEVOLVIDA Á NATUREZA COM 98% DE PUREZA; - REAPROVEITAMENTO DE ÁGUA DAS CHUVA COM 6 MILHÕES DE LITROS ANO; - VIDROS COM REDUÇÃO DE CARGA TÉRMICA DE 58% ÓTIMA RECICLABILIDADE E ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA; - COBERTURA COM TELHA TERMO-ACÚSTICA (REDUÇÃO DE CARGA TÉRMICA); - TODAS AS SALAS DISPÕEM DE PRE INSTALAÇÕES DE AR CONDICIONADO; - SISTEMA ELETRICO DIMENSIONADO DE ACORDO COM AS NORMA DA ABNT(REDUÇÃO DO CUSTO DE ENERGIA). Ainda foi possível verificar visualmente que a edificação possui: - Sistema de rede lógica pré instalada; - Ambiente para central lógica utilizada anteriormente; - Rede de água instalada; - Sistema de coleta de lixo.	
Adequações necessárias:	- Os sistemas não foram testados individualmente, sendo necessários futuramente, caso necessário, a realização de testes de uso das instalações.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

VII	Especificação:	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
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui unidades sanitárias equivalentes a população principal da Regional, possuindo cerca de 43 (quarenta e três) unidades sanitárias em bom estado de conservação.	
Adequações necessárias:	- Não foram realizados testes nas instalações de todos os banheiros da unidade, sendo necessário a realização futura, caso necessário.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

VIII	Especificação :	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
Análise do Imóvel:		Segundo informações da proponente o imóvel possui sistema de segurança de prevenção e combate a incêndio e pânico com as seguintes características: - O SISTEMA INSTALADO CONTRA INCÊNDIO E COMPOSTO DE DETECTORES DE FUMAÇA, ALARME CONTRA INCÊNDIO; - HIDRANTES E EXTINTORES; - ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA; - EM CASO DE FALTA DE ENERGIA ELÉTRICA SERA ACIONADO O SISTEMA DE ILUMINAÇÃO DE EMERGÊNCIA QUE MANTERÁ O FLUXO PELAS ÁREAS COMUNS DO PRÉDIO; - SAÍDA DE EMERGÊNCIA. TODAS AS SAÍDAS DE EMERGÊNCIA SÃO SINALIZADAS CONFORME NORMA DO CORPO DE BOMBEIROS.
Adequações necessárias:		- Foi possível verificar visualmente as instalações de prevenção e combate a incêndio, porém não foram realizados testes de funcionamento. - Foi verificado a existência de Alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros com vencimento em 15 de fevereiro de 2024. - Caso seja efetuado a assinatura de contrato, o proponente deverá promover a atualização do Alvará de prevenção e combate a incêndio e pânico junto ao Corpo de Bombeiros.
Considerações:		Item atendido parcialmente com a possibilidade de adequação.

IX	Especificação:	A edificação deverá dispor de Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta possui Habite-se emitido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá.
Adequações necessárias:		- Sem necessidades de adequações.
Considerações:		Item atendido integralmente.

X	Especificação:	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
Análise do Imóvel:		Aparentemente, o imóvel da proposta atende parcialmente às especificações de acessibilidade em termos de acesso a edificação e a banheiro acessível. Não foi possível verificar o funcionamento dos aparelhos existentes. O banheiro acessível está disposto no pavimento térreo e o acesso vertical é realizado por 02 (dois) elevadores para 08 (oito) pessoas cada.

Adequações necessárias:	- As instalações de acessibilidade deverão ser revisadas quanto ao atendimento integral da norma NBR 9.050/2020, devendo ser executados as possíveis adequações tais como: sinalização, barras de apoio em bancada, sistema de alarme, proteção de portas, etc. - Caso necessário, deverão ser realizados ajustes ou substituição de peças para o atendimento da demanda, conforme necessidade, no prazo de 90 dias a partir da efetivação da assinatura de contrato.
Considerações:	Item atendido parcialmente com a possibilidade de adequação.

XI	Especificação:	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
	Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta localiza-se na área central do município de Cuiabá, atendendo integralmente a solicitação. O imóvel encontra-se a cerca de 1,50 km de distância da área central do município.
	Adequações necessárias:	- Sem necessidades de adequações.
	Considerações:	Item atendido integralmente.

XII	Especificação:	Estar localizado em área de fácil acesso e próximo a rede de transporte público.
	Análise do Imóvel:	O imóvel está localizado em área central, em via pública de fácil acesso e próximo a rede de transporte público, a menos de 200 (duzentos) metros de distância. Segundo informações do proponente: - Em frente a Praça Oito de Abril, localizam pontos de transporte público, Ônibus e taxi. Além de ponto de ônibus de fácil acesso pela Av. Getúlio Vargas.
	Adequações necessárias:	- Sem necessidades de adequações.
	Considerações:	Item atendido integralmente.

XIII	Especificação:	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
	Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui estacionamento interno com 45 (quarenta e cinco) vagas cobertas de estacionamento, segundo informações do proponente, atendendo integralmente a demanda. Ainda segundo o proponente, o estacionamento seria de uso integral para o Incra, sem a necessidade de compartilhamento com outra torra e de acesso exclusivo.
	Adequações necessárias:	- Sem necessidades de adequações.
	Considerações:	Item atendido integralmente.

XIV	Especificação :	Possuir instalações físicas em boas condições e que permitam o uso imediato do imóvel, tais como: instalações elétricas, instalações hidrossanitárias, acabamentos, pinturas, etc;
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta possui instalações em boas condições que permite o uso imediato.
Adequações necessárias:		- Pequenas adequações de layout podem ser necessárias para o atendimento da demanda da Regional.
Considerações:		Item atendido integralmente.

XV	Especificação:	Possuir ambientes internos e externos que ofereçam condições de segurança institucional, pessoal e documental.
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta atende integralmente a demanda possuindo instalações que oferece segurança institucional, pessoal e documental com possibilidade de controle de acesso nas entradas independentes.
Adequações necessárias:		- Sem necessidades de adequações.
Considerações:		Item atendido integralmente.

2.1.2. ITENS DE ATENDIMENTO PREFERENCIAL

XVI	Especificação :	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
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta atende a especificação possuindo áreas para atendimento ao público nos pavimentos tipo.
Adequações necessárias:		- Podem ser necessárias pequenas adequações de divisórias para o ajuste de layout dos ambientes da Sala da Cidadania, Espera e Protocolo.
Considerações:		Item atendido integralmente.

XVII	Especif.:	Possuir instalações elétricas e lógicas que atendam a um total de 131 (cento e trinta e um) postos de trabalho
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta possui instalações lógicas com cabeamentos instalados e direcionados a ambiente de CPD (centro de processamento de dados) localizados no 4º e 5º pavimentos.

	Segundo informações do proponente: - O PREDIO POSSUI INSTALAÇÃO DE CABEAMENTO OPTICO DE ULTIMA GERAÇÃO COM ACESSO A TODAS AS SALAS. TUBULAÇÃO COMPATÍVEL PARA IMPLANTAÇÃO DE SISTEMA DE LÓGICA COM AMPLAS POSSIBILIDADES DE INSTALAÇÕES; Não foram realizados testes nas instalações existentes.
Adequações necessárias:	- Pela visita realizada não foi possível a verificação do atendimento da demanda pois não foram realizados a verificação de quantidade de pontos lógicos e ainda a funcionalidade das instalações. - Podem se necessários a realização de ajustes ou complementos nas instalações lógicas para o atendimento da demanda da Regional.
Considerações:	Item atendido parcialmente, podendo ser necessárias adequações das instalações para complementação.

XVIII	Especif.:	Possuir sistema de refrigeração de ar (ar condicionado) instalado e fornecido pelo locador em todos os ambientes de trabalho
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui infraestrutura para a instalação de sistema de refrigeração do tipo split nos ambientes de trabalho. O imóvel não fornece os equipamentos de refrigeração (ar condicionado). As instalações existentes não foram testadas.	
Adequações necessárias:	- As instalações existentes, atendem a demanda apresentada, desde que as mesmas estejam funcionais.	
Considerações:	Item atendido parcialmente em termos de infraestrutura, porém não disponibiliza de sistema de refrigeração fornecido pelo proponente.	

XIX	Especificação:	Possuir área de garagem para 18 (dezoito) veículos com área mínima de 207,00 m² (duzentos e sete metros quadrados)
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui estacionamento coberto interno com 45 (quarenta e cinco) vagas, conforme informações do proponente.	
Adequações necessárias:	- Não são necessárias adequações.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

XX	Especificação:	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
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui área interna disponível para a utilização de arquivos e depósitos nos pavimentos tipos.	

	A área disponível no pavimento térreo, não comporta a quantidade total necessária de armazenamento, sendo necessária a disposição nos pavimentos tipo. Não foi possível a verificação de projeto estrutural para o atendimento de previsão estrutural para cargas específicas mencionadas.
Adequações necessárias:	- Recomenda-se que o proponente apresente laudo técnico de que a edificação possui características estruturais que atendam a demanda de armazenamento nos pavimentos tipo. - Verificar a possibilidade de não utilização do imóvel para armazenamento de documentos de uso eventual ou arquivo morto, como definido anteriormente pela Administração.
Considerações:	Item atendido parcialmente uma vez que não há área total disponível de armazenamento exclusivamente no pavimento térreo.

XXI	Especificação :	Possuir estacionamento interno, externo ou nas proximidades que atendam a demanda do Incra-MT (funcionários e público externo)
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta dispõe de estacionamento coberto interno para 45 (quarenta e cinco) vagas, superior a quantidade de viaturas oficiais da Regional. O atendimento da demanda de funcionários poderá ser atendida parcialmente, devendo possivelmente ser necessária a utilização de estacionamentos externos. Foram identificadas nas proximidades a existência de estacionamentos particulares.	
Adequações necessárias:	- Não são necessárias adequações.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

XXII	Especi.:	Possuir área interna para instalação de auditório plano para 50 (cinquenta) pessoas, com área mínima de 90,00 m² (noventa metros quadrados)
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui área para instalação de auditório plano com 95,14 m² no pavimento térreo.	
Adequações necessárias:	- Não são necessárias adequações.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

XXIII	Especif.:	Possuir área interna para refeitório de 52,40 m² (cinquenta e dois vírgula quarenta metros quadrados)
Análise do Imóvel:	O imóvel da proposta possui área que onde já houve uso anterior de refeitório.	
Adequações necessárias:	- Não são necessárias adequações.	
Considerações:	Item atendido integralmente.	

XXIV	Especif.:	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;
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta possui sistema de video monitoramento nos acessos e halls dos pavimentos tipo.
Adequações necessárias:		Não são necessárias a realização de adequações na estrutura existente.
Considerações:		Item atendido integralmente.

XXV	Especif.:	Possuir local centralizado na edificação para implantação de unidade central de processamento de dados que dê suporte a instalação de cabamentos lógicos/telefonía e refrigeração ininterrupta (24 horas)
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta atende a demanda, possuindo local para CPD. As instalações lógicas e elétricas do local não foram testadas.
Adequações necessárias:		- Não são necessárias adequações caso as instalações estejam em perfeito funcionamento.
Considerações:		Item atendido integralmente.

XXVI	Especif.:	Estar localizado próximo a comércios, restaurantes e rede bancária
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta atende integralmente a demanda estando localizado em área central do município e próximo ao comércio em geral. Segundo informações do proponente: Localizasse próximo à praça oito de abril, local de integração social, além de farmácias, restaurantes, comércio em geral, posto de combustível, colégio, faculdade, hotel, salão de beleza, mercado... atendimento geral as necessidades gerais de quem frequenta o Ed. Green Tower.
Adequações necessárias:		
Considerações:		Item atendido integralmente.

XXVII	Especi.:	Possuir elevador em número suficiente para atender ao transporte , dimensionado vertical 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
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta atende a demanda possuindo 02 (dois) elevadores para acesso vertical de todos os pavimentos. Segundo informações do proponente: - O EDIFÍCIO POSSUI DOIS ELEVADORES INTELIGENTES DA MARCA OTIS COM ACABAMENTO LUXO PARA 8 PESSOAS TOTALIZANDO 16 PASSAGEIROS SIMULTANEAMENTE. OS ELEVADORES ESTÃO SITUADOS ESTRATEGICAMENTE. SERVIDOS POR AMPLO HALL SOCIAL

Adequações necessárias:	- Não são necessárias adequações.
Considerações:	Item atendido integralmente.

XXVIII	Especif.:	Possuir, preferencialmente, sistemas aderentes aos conceitos de sustentabilidade, com relação à eficiência energética e economia de água potável.
Análise do Imóvel:		O imóvel da proposta, segundo informações do proponente, possui itens de sustentabilidade sendo eles: - TRATAMENTO DE ESGOTO ÁGUA DEVOLVIDA Á NATUREZA COM 98% DE PUREZA, TOTALIZANDO 4 BILHÕES DE LITROS ANO; - REAPROVEITAMENTO DE ÁGUA DAS CHUVA COM 6 MILHÕES DE LITROS ANO; - VIDROS COM REDUÇÃO DE CARGA TÉRMICA DE 58% ÓTIMA RECICLABILIDADE E ECONOMIA DE ENERGIA ELÉTRICA; - SISTEMA DE AR CONDICIONADO SEM CLOROFLUOR-CARBONETOS (CFCS), - PRESERVAÇÃO DA CAMADA DE OZÔNIO; - COBERTURA COM TELHA TERMO-ACÚSTICA (REDUÇÃO DE CARGA TÉRMICA); - ELEVADORES INTELIGENTES DE ALTA PERFORMANCE SERVIÇOS DISPONÍVEIS.
Adequações necessárias:		
Considerações:		Item atendido integralmente.

3. REALIZAÇÃO DAS ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

- 3.1. Diante das informações acima expostas e para o atendimento das demandas da SR(MT), algumas pequenas adequações de layout podem ser necessárias para o atendimento da demanda da Regional, sendo elas:
 - 3.1.1. Adequações de divisórias para ajustes de layout, caso necessário;
 - 3.1.2. Adequações nas instalações de acessibilidade da unidade sanitária para o atendimento as normas atualizadas da NBR 9050/2020;
 - 3.1.3. Complementação de pontos elétricos e lógicos, caso necessário;
 - 3.1.4. Renovação do Alvará do Corpo de Bombeiros;
 - 3.1.5. Realização de testes nas instalações elétricas, lógicas, de telefonia, hidráulicas, sanitárias, de prevenção e combate a incêndio e pânico, de SPDA, de refrigeração, de acessibilidade, de sustentabilidade e de demais instalações;
 - 3.1.6. Deverão ainda ser realizadas vistorias de manutenção preventiva nas instalações, tais como: limpeza de reservatórios d'água, limpeza de telhados, calhas e tubos de queda, retirada de vazamentos de cobertura, dedetização, controle de pragas, verificações do sistema de elevadores e de video monitoramento, etc.
- 3.2. As adequações relativas a instalações elétricas e de rede estruturada deverão ser realizadas conforme layout de mobiliário a ser elaborado pelo setor técnico do Incra-MT.
- 3.3. Os testes nas instalações prediais podem resultar na necessidade de novas adequações a fim de tornar pleno os sistemas existentes.

4. PRAZO PARA A REALIZAÇÃO DAS ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

- 4.1. O atendimento das adequações previstas deverá ser realizado no prazo de 90 (trinta) dias, conforme previsto no Termo de Referência - TR.
- 4.2. Após a realização das adequações, deverá ser realizado vistoria dos serviços pelo setor técnico do Incra para verificações de atendimento de normas técnicas.

5. MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA

5.1. Segundo informações do Estudo Técnico Preliminar - ETP,

“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.”

5.2. O Termo de Referência – TR trás as seguintes premissas:

“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”.

“Os custos das adequações necessárias verificadas durante a Vistoria Inicial deverão ser executados às expensas do locador”.

“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”.

“As propostas deverão considerar na composição de seus custos, as adequações necessárias para o atendimento das premissas obrigatórias definidas neste Termo de Referência”.

5.3. Dentre os serviços previstos a serem executados pelo proponente destacam-se:

5.3.1. Manutenção e correção de:

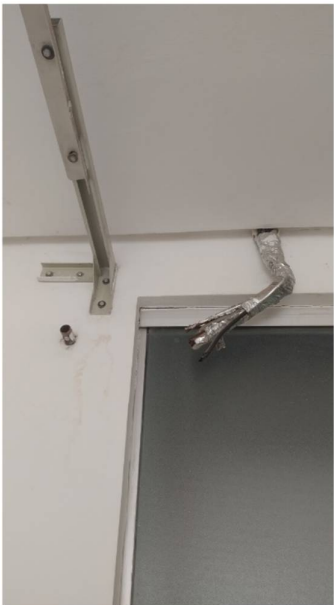
- 5.3.1.1. Instalações hidráulicas;
- 5.3.1.2. Instalações sanitárias;
- 5.3.1.3. instalações elétricas existentes (alta e baixa tensão);
- 5.3.1.4. Instalações lógicas existentes;
- 5.3.1.5. Elevadores e plataformas;
- 5.3.1.6. Limpeza de telhados;
- 5.3.1.7. Limpeza de calhas, rufos, pingadeiras e tubos de quedas;
- 5.3.1.8. Instalações de prevenção e combate a incêndio;
- 5.3.1.9. Instalações de sistema de prevenção contra descargas atmosféricas;
- 5.3.1.10. Instalações de acessibilidade;
- 5.3.1.11. Instalações e sistemas de sustentabilidade;
- 5.3.1.12. Limpeza de reservatórios de água potável e de reuso;
- 5.3.1.13. Sistemas estruturais e estruturas de cobertura;
- 5.3.1.14. Pisos e azulejos;
- 5.3.1.15. Esquadrias;
- 5.3.1.16. Portões e metais;
- 5.3.1.17. Equipamentos (bombas, transformadores, casa de máquinas, cabine de força, sistema de refrigeração central, cancelas, catracas, visores, etc);

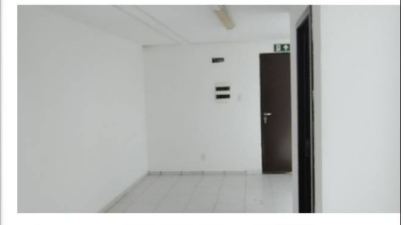
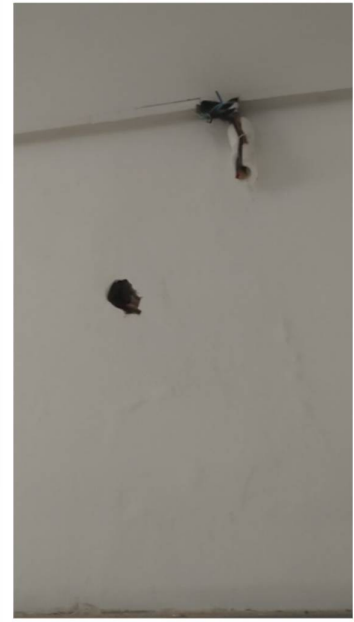
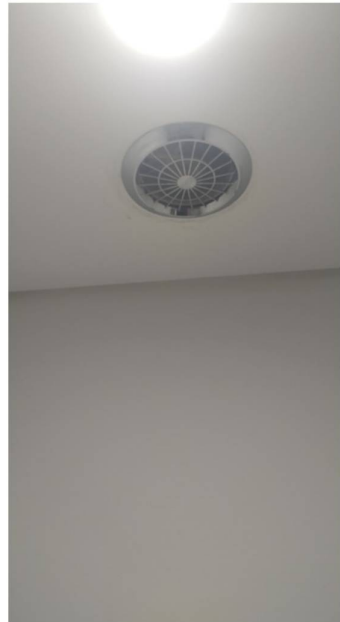
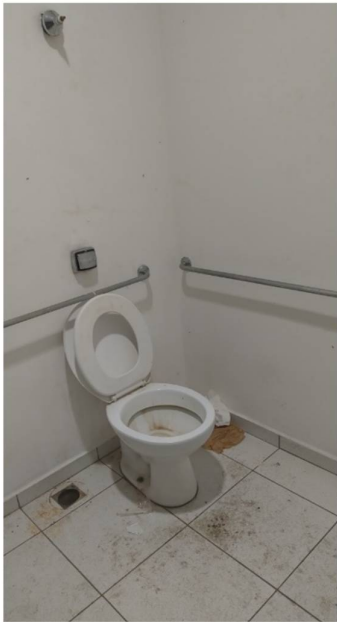
- 5.3.1.18. Equipamentos de sistema de monitoramento.
- 5.4. Os serviços abaixo listados ficam sob a responsabilidade do locatário (Incra), desde que não sejam considerados como pré-existente ou vício construtivo:
- 5.4.1. Reparo e substituição de peças danificadas, em decorrência exclusiva de uso, sob sua responsabilidade de:
- 5.4.1.1. Peças e acessórios de instalações hidrossanitários;
 - 5.4.1.2. Peças e acessórios de instalações elétricos de baixa tensão;
 - 5.4.1.3. Peças e acessórios de instalações lógicas;
 - 5.4.1.4. Peças e acessórios de acessibilidade;
 - 5.4.1.5. Vidros de esquadrias e fachadas;
- 5.4.2. Reparos e recomposição de pinturas;
- 5.4.3. Reparos e recomposição de paisagismo;
- 5.4.4. E demais instalações decorrentes de uso ou inconformidades comprovadamente ocasionadas pela população principal da edificação (funcionários, colaboradores e clientes).
- 5.5. As ocorrências que necessitem de intervenções de manutenção deverão ser notificadas ao proprietário por meio de documentos oficiais com o respectivo atendimento no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após efetivação da notificação.
- 5.6. A manutenção preventiva deverá ser realizada mensalmente com a verificação da qualidade das instalações e do pleno funcionamento dos equipamentos.
- 5.7. Apontamos a apresentação por parte da proponente de Declaração de execução de Adequações Técnicas, conforme transcrição:
- “Compromete-se a realizar todas as adequações necessárias no prazo não superior a 90 dias, a contar da data da assinatura do contrato, para atender às especificações constantes no Termo de Referência e na documentação técnica da contratação”.
- “Compromete-se a realizar possíveis adequações complementares para garantir plena acessibilidade”.

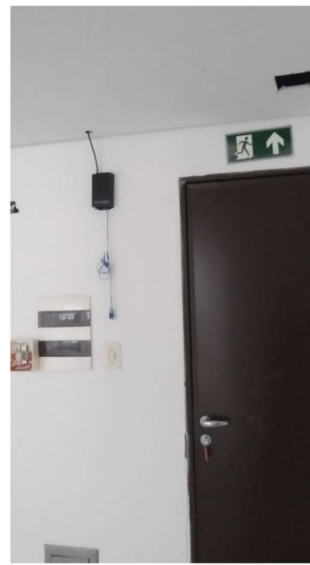
6. PROPOSTAS DE LOCAÇÃO

- 6.1. A proposta apresentada tem data de validade de 60 (sessenta) dias.
- 6.2. O reajuste anual da proposta está vinculado ao índice IGPM.

7. ANEXO FOTOGRÁFICO









8. CONCLUSÃO

- 8.1. 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.
- 8.2. A conclusão alusiva ao atendimento, considera que as prováveis adequações das instalações da edificação que possam ser necessárias, não impactam potencialmente na usabilidade da edificação para a utilização proposta de edifício de uso institucional.
- 8.3. 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.
- 8.4. Das adequações potenciais, frisamos a necessidade de atendimento até o prazo de 90 (noventa) dias dos serviços de: atualização do Alvará de Segurança contra Incêndio e Pânico emitido pelo Corpo de Bombeiros Militar e realizar as adequações de acessibilidade para atendimento atual da norma NBR 9050/2022.

- 8.5. Ressaltamos que a proponente apresentou documento de quitação de taxa de emissão de Alvará de Segurança contra Incêndio e Pânico junto ao Corpo de Bombeiros, relativo a atualização do documento que possivelmente se encontra em curso.
- 8.6. Recomenda-se ainda que sejam realizadas as adequações dos itens preferenciais, sendo eles: adequações de pontos elétricos e lógicos conforme demanda da Regional através de projeto de layout de mobiliário a ser elaborado pelo Incra-MT e apresentação de laudo técnico de garantia de carga, elaborado por profissional habilitado, para uso das instalações existentes como depósito e almoxarifados nos andares tipo, caso sejam necessárias as utilizações para essas demandas, e desde que não incidam custos adicionais a proposta. O prazo para atendimento das adequações é de 90 (noventa) dias conforme Termo de Referência.
- 8.7. 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.**

Atenciosamente.

Cuiabá, 01 de março de 2024

Lucas Fernandes Falcioni
Assistente Técnico SR(MT)/D2
Engenheiro Civil

9.0 CHECK-LIST DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS - RACIONALIZA

IMÓVEL: Prédio na avenida Miguel Sutil
ENDEREÇO: Avenida Getúlio Vargas, 830, Quilombo, Cuiabá-MT, CEP 78043-405
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 2.798,00 m²
VAGAS DE GARAGEM INTERNAS: 45

1. Existe disponibilidade de imóveis da União pela SPU que atendam a demanda definida no Racionaliza (sistema SISREI)?
2. Existe disponibilidade de imóveis públicos para compartilhamento (sistema SISREI)?
3. Elaboração de Pesquisa de Mercado para propostas de locação que atendam ao RACIONALIZA

SIM		NÃO	X
SIM		NÃO	X

3.1 Custo de Locação Mensal			VALOR: R\$ 106.000,00					
3.2 Localização do Imóvel			BAIRRO: Quilombo		DISTÂNCIA CENTRO: 1,5 KM		DISTÂNCIA SEDE ANTERIOR: 7,0 KM	
3.3 Acesso a transporte coletivo			SIM X		NÃO		DISTÂNCIA DA EDIF. PROPOSTA: 0,1 KM	
3.4 Estacionamento Próprio			SIM X		NÃO		QUANTIDADE DE VAGAS: 45 UND	
3.5 Acesso a Estacionamento Público			SIM		NÃO X		DISTÂNCIA DA EDIF. PROPOSTA: KM	
3.6 Acesso a Estacionamento Privado			SIM X		NÃO		DISTÂNCIA DA EDIF. PROPOSTA: 0,07 KM	
3.7 Acessibilidade da Edificação proposta			SIM, COMPLETA:		SIM, PARCIAL: X		INEXISTENTE	
3.8 Instalações de Prev. e combate a Incêndio			SIM, COMPLETA: X		SIM, PARCIAL:		INEXISTENTE	
3.9 Alvará de funcionamento / Habite-se (Prefeitura)			SIM X		NÃO		DATA DE EMISSÃO: 01/03/2024	
3.10 Quantidade das instalações sanitárias pela população			SUFICIENTES X		INSUFICIENTES			
3.11 Condições das instalações sanitárias			SATISFATÓRIAS X		REGULARES		INSATISFATÓRIAS	
3.12 Necessidade de adequações na edificação			NÃO NECESSÁRIAS		BAIXA QUANTID. X		GRANDE QUANT.	
3.12.1 Adequações nas Instalações Elétricas			NÃO NECESSÁRIAS		BAIXA QUANTID. X		GRANDE QUANT.	
3.12.2 Adequações nas Instalações de Lógica			NÃO NECESSÁRIAS		BAIXA QUANTID. X		GRANDE QUANT.	
3.12.3 Adequações nas Instalações de Segurança			NÃO NECESSÁRIAS X		BAIXA QUANTID.		GRANDE QUANT.	
3.12.4 Adequações nas Instalações de Climatização			NÃO NECESSÁRIAS X		BAIXA QUANTID.		GRANDE QUANT.	
3.12.5 Instalações de Divisórias			NÃO NECESSÁRIAS X		BAIXA QUANTID.		GRANDE QUANT.	
3.12.6 Adequações nas Instalações de Acessibilidade			NÃO NECESSÁRIAS		BAIXA QUANTID. X		GRANDE QUANT.	
							CUSTO ETIMADO: R\$ 2.500,00	

3.12.7 Adequações nas Instalações de Incêndio	NÃO NECESSÁRIAS	X	BAIXA QUANTID.		GRANDE QUANT.		CUSTO ETIMADO: _____
3.12.8 Outras Adequações: _____	NÃO NECESSÁRIAS		BAIXA QUANTID.		GRANDE QUANT.		CUSTO ETIMADO: _____
4. Laudo técnico de avaliação do imóvel pretendido	ATENDE TOTALMENTE	X	ATENDE PARCIALM.		NÃO ATENDE		
3.14.1 Compatib. do valor de locação c/ preços de mercado	ATENDE TOTALMENTE	X	ATENDE PARCIALM.		NÃO ATENDE		
3.14.2 Compatib. de áreas com programa Racionaliza	ATENDE TOTALMENTE	X	ATENDE PARCIALM.		NÃO ATENDE		
3.14.3 Condições das instalações do imóvel pretendido	SATISFATÓRIAS	X	REGULARES		INSATISFATÓRIAS		
3.14.4 Custos de adequações necessárias na edificação	SATISFATÓRIAS	X	REGULARES		INSATISFATÓRIAS		CUSTO ETIMADO: _____
3.14.5 Estimativa de execução de manutenção predial	SATISFATÓRIAS	X	REGULARES		INSATISFATÓRIAS		CUSTO ETIMADO: _____

Observações Técnicas:

 Lucas Fernandes Falcioni
 Assistente Técnico SR(MT)/D2
 Engenheiro Civil