



EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 006/2026
Prospecção ao mercado de imóvel
PROCESSO: PM-PRO-2026/16632

O ESTADO DE MATO GROSSO, por intermédio da **SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA- SESP**, com sede na Rua Júlio Domingos de Campos, s/nº, Bairro: Centro Político Administrativo, CEP: 78.049-927, Cuiabá-MT, inscrita no **CNPJ/MF sob o nº 58.275.566/0001-06**, neste ato representada pelo **SECRETÁRIO ADJUNTO DE SEGURANÇA PÚBLICA**, nomeado pela Portaria nº 66/2026/GAB/SESP, de 14 de abril de 2026, **RODRIGO BASTOS DA SILVA**, brasileiro, funcionário público, portador do RG nº [REDACTED], inscrito no CPF/MF sob o nº [REDACTED], residente e domiciliado nesta Capital, doravante denominado **ORDENADOR DE DESPESA**, torna público o presente **EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO** para prospecção do mercado imobiliário para locação de imóvel com a finalidade de abrigar a sede do Corpo Musical da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, localizada no município de Cuiabá-MT.

1. OBJETO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS:

1.1. O presente edital de chamamento público se destina a prospecção do mercado imobiliário visando à locação de imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade recém-criada da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT.

1.2. O contrato será firmado com prazo de vigência pelo prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis por até 10 anos conforme dispõe o art. 107 da Lei 14.133/2021, de acordo com o interesse da Administração Pública.

1.3. O Edital está vinculado ao Estudo Técnico Preliminar.

1.4. Considerando as necessidades da Secretaria De Estado De Segurança Pública - SESP, o imóvel para futura locação deverá ter no mínimo as especificações a seguir:

Município:	Rondonópolis/MT
Região de Interesse:	Localização estratégica em região central ou de fácil acesso, afim de otimizar a logística, o deslocamento de pessoal e o atendimento às demandas institucionais.
Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais:	I – O imóvel deverá ser construído em alvenaria ou sistema construtivo de padrão equivalente, possuir cobertura em boas condições de conservação, com laje ou forro, e pé-direito compatível com a legislação vigente e adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Unidade. II – A estrutura da edificação deverá apresentar condições adequadas de segurança, estabilidade e salubridade, não sendo admitidas rachaduras, trincas, fissuras estruturais, infiltrações,





	vazamentos ou quaisquer patologias construtivas que comprometam a utilização do imóvel. III – As fachadas e áreas externas deverão apresentar bom estado de conservação, limpeza e manutenção, garantindo adequada apresentação institucional durante toda a vigência da locação. IV – As esquadrias, portas, janelas, portões, fechaduras, vidros e demais elementos de vedação deverão estar em perfeito estado de funcionamento, assegurando estanqueidade, ventilação, iluminação natural e segurança patrimonial. V – O imóvel deverá atender às normas técnicas e à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, inclusive quanto às exigências de segurança, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, uso e ocupação do solo, bem como às normas das concessionárias de serviços públicos. VI – O imóvel deverá dispor de infraestrutura de energia elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem, coleta regular de resíduos sólidos, infraestrutura para telefonia e condições técnicas para instalação da rede lógica e dos sistemas corporativos da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso. VII – As instalações elétricas deverão estar dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes, em perfeito estado de conservação e compatíveis com a demanda operacional da Unidade, permitindo a utilização simultânea dos equipamentos elétricos, eletrônicos e de climatização. VIII – O imóvel deverá apresentar adequada iluminação e ventilação natural ou artificial em todos os ambientes de permanência prolongada, garantindo condições de conforto e salubridade aos usuários. IX – Pisos, paredes e tetos deverão estar em bom estado de conservação, com acabamento adequado, pintura de boa qualidade e ausência de infiltrações, umidade, mofo, desprendimentos ou outras patologias que comprometam a utilização dos ambientes. X – Os sanitários deverão estar em perfeito estado de funcionamento, dotados de louças e metais sanitários, espelhos, acessórios básicos e condições adequadas de higiene, ventilação e acessibilidade, quando exigida. XI – As instalações hidrossanitárias deverão estar em pleno funcionamento, compreendendo pias, lavatórios, vasos sanitários, torneiras, ralos, registros, tubulações e demais componentes necessários ao uso regular da edificação. XII – As portas internas e externas deverão estar em bom estado de conservação, equipadas com fechaduras e ferragens em perfeito funcionamento, garantindo a segurança dos ambientes, especialmente daqueles destinados à guarda de documentos, materiais e equipamentos institucionais. XIII – Os banheiros deverão possuir ventilação natural ou sistema de exaustão mecânica, assegurando condições
--	--





	adequadas de salubridade e conforto aos usuários
Aspectos Arquitetônicos, Construtivos Específicos e Localização do Imóvel	O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, em avenida de grande circulação, inserida em região com relevante atividade comercial e de serviços, de forma a proporcionar ampla acessibilidade, visibilidade institucional e facilidade de deslocamento do efetivo policial e das viaturas, contribuindo para a eficiência das atividades operacionais e do atendimento à população. II – A localização deverá permitir acesso facilitado aos cidadãos, preferencialmente em região atendida por transporte público e com infraestrutura urbana consolidada, favorecendo o atendimento ao público e o deslocamento dos servidores. III – O imóvel deverá possuir acessos compatíveis com o tráfego de viaturas policiais e veículos de apoio, permitindo a entrada, saída e manobras com segurança, sem restrições que possam comprometer a pronta resposta às ocorrências policiais. IV – As vias de acesso ao imóvel deverão apresentar boas condições de trafegabilidade durante todo o ano, não sendo recomendável a localização em áreas sujeitas a alagamentos, interrupções frequentes do tráfego ou outras condições que possam dificultar ou impedir o deslocamento do efetivo e das viaturas. V – Preferencialmente, o imóvel deverá estar situado em região compatível com a área de atuação da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), de modo a favorecer a rápida mobilização do efetivo, a otimização do tempo de resposta às ocorrências e a ampliação da presença ostensiva da Polícia Militar junto à comunidade. Pisos I – Os pisos deverão apresentar bom estado de conservação, ser resistentes ao tráfego intenso, antiderrapantes nas áreas em que essa característica seja recomendável e estar livres de desníveis, trincas, rachaduras, peças soltas ou outros defeitos que comprometam a segurança e a utilização dos ambientes. II – As paredes deverão estar em perfeito estado de conservação, não podendo apresentar infiltrações, umidade, rachaduras, trincas, fissuras, descascamentos ou quaisquer patologias construtivas que comprometam a segurança, a salubridade ou a funcionalidade do imóvel. III – As áreas sujeitas à umidade, tais como sanitários, copa e áreas de serviço, deverão possuir revestimentos compatíveis com sua utilização, resistentes à umidade e de fácil limpeza e manutenção.





	IV – Os ambientes internos deverão apresentar acabamento em bom estado de conservação, preferencialmente com pintura em cores claras ou revestimento equivalente, contribuindo para melhores condições de iluminação, conforto e conservação. Forros I – Os forros, quando existentes, deverão estar em perfeito estado de conservação, devidamente fixados e constituídos por materiais adequados ao uso institucional, não apresentando deformações, fissuras, desprendimentos, infiltrações ou quaisquer outras patologias que comprometam sua funcionalidade. II – A cobertura e as lajes deverão garantir adequada estanqueidade, não sendo admitidos vazamentos, infiltrações, umidade ou defeitos construtivos que possam comprometer a segurança da edificação ou o desenvolvimento das atividades da Unidade. Acessibilidade I – O imóvel deverá atender às disposições da Lei nº 10.098/2000, da Lei nº 13.146/2015, do Decreto nº 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, ou das normas que vierem a substituí-las, assegurando condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. II – Para atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade, deverão ser observadas, sempre que aplicáveis às características da edificação, as seguintes condições: a) existência de, no mínimo, um acesso principal livre de barreiras arquitetônicas, permitindo o ingresso seguro e autônomo de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida; b) reserva e sinalização de vagas de estacionamento para pessoas com deficiência e para idosos, em conformidade com a legislação vigente, quando houver estacionamento de uso exclusivo da Unidade; c) calçadas e acessos externos em condições adequadas de circulação, com rampas, rebaixamentos de guia ou demais soluções de acessibilidade previstas nas normas técnicas; d) rotas acessíveis entre os acessos, áreas de atendimento ao público e principais ambientes de utilização da Unidade; e) circulação interna compatível com os parâmetros estabelecidos na ABNT NBR 9050, com corredores e áreas de circulação livres de obstáculos e com dimensões adequadas; f) acesso aos pavimentos utilizados pela Unidade por meio de rota acessível, sempre que houver mais de um pavimento destinado ao funcionamento da Companhia; g) instalação de sinalização tátil, visual ou outros recursos de acessibilidade, quando exigidos pelas normas técnicas aplicáveis; h) disponibilidade de, no mínimo, um sanitário acessível ou sanitários adaptados, conforme as exigências da legislação e da ABNT NBR 9050, dotados dos equipamentos e acessórios
--	--





	necessários à utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. III – Caso o imóvel ofertado e selecionado não apresente atendimento integral e imediato às normas de acessibilidade no momento da vistoria, o PROPRIETÁRIO/LOCADOR deverá firmar Termo de Compromisso de Adequação, comprometendo-se a executar, às suas expensas e sob sua inteira responsabilidade técnica e financeira, as obras e adaptações necessárias (rampas, sanitário acessível, rebaixamentos, etc.), no prazo estabelecido pela Administração, como condição indispensável para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo e assinatura do Contrato de Locação.
Aspectos relacionado às Instalações Prediais Elétricas e Eletrônicas:	I – O imóvel deverá possuir instalações elétricas em perfeito estado de conservação e funcionamento, dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes e com as exigências da concessionária de energia elétrica. II – O imóvel deverá possuir medição individual de consumo de energia elétrica ou sistema que permita a adequada apuração do consumo da área locada, conforme as características da edificação. III – As instalações elétricas deverão proporcionar condições seguras de utilização, admitindo-se instalações embutidas ou aparentes, desde que executadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis. IV – A infraestrutura elétrica deverá ser compatível com a demanda operacional da Unidade, contemplando, no mínimo: - quadros de distribuição devidamente identificados e protegidos; - circuitos independentes para iluminação e tomadas de uso geral; - capacidade para alimentação dos equipamentos de informática, comunicação e demais sistemas utilizados pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso; - circuitos destinados aos equipamentos de climatização; - dispositivos de proteção elétrica compatíveis com as normas técnicas vigentes, incluindo proteção diferencial residual (DR), quando exigida; - sistema de aterramento adequado ao funcionamento seguro dos equipamentos elétricos e eletrônicos; - sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), quando exigido pelas normas técnicas aplicáveis à edificação. V – As instalações elétricas de baixa tensão deverão atender às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente à ABNT NBR 5410 e demais normas correlatas vigentes. VI – O dimensionamento da infraestrutura elétrica deverá permitir o funcionamento simultâneo dos equipamentos previstos para a Unidade, bem como possibilitar futuras ampliações da carga instalada, sempre que





	tecnicamente viável. VII – A infraestrutura elétrica da copa deverá suportar, no mínimo, a utilização simultânea de refrigerador, forno de micro-ondas, cafeteira, purificador ou bebedouro de água e demais equipamentos de uso comum. VIII – O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para instalação de rede lógica, telefonia e sistemas de comunicação de dados, permitindo a implantação do cabeamento estruturado e dos sistemas corporativos utilizados pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso. IX – Quando existentes, os projetos ou documentos técnicos relativos às instalações elétricas e à infraestrutura de telecomunicações deverão ser disponibilizados pelo locador à Administração, sempre que solicitados. Instalações Hidrossanitárias I – O imóvel deverá possuir instalações hidrossanitárias em perfeito estado de conservação e funcionamento, livres de vazamentos, infiltrações, obstruções, trincas ou quaisquer defeitos que comprometam sua utilização, devendo todas as louças, metais, registros, válvulas e demais componentes apresentar condições adequadas de uso. II – As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas relativas aos sistemas prediais de água fria, esgotamento sanitário e instalações hidráulicas. III – O imóvel deverá possuir reservatório de água com capacidade compatível com a ocupação prevista da Unidade, garantindo o abastecimento contínuo durante eventuais interrupções do fornecimento pela concessionária, preferencialmente por período mínimo de 48 (quarenta e oito) horas. IV – O imóvel deverá dispor de, no mínimo, uma copa equipada com pia e ponto de água, bem como área de serviço com tanque ou estrutura equivalente destinada às atividades de apoio e manutenção. V – Os sanitários deverão possuir ventilação natural ou sistema de exaustão mecânica, assegurando condições adequadas de higiene, conforto e salubridade. VI – O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para instalação e funcionamento do sistema de climatização, incluindo, quando aplicável, pontos de alimentação elétrica, drenagem para condensado e demais elementos necessários à instalação dos equipamentos de ar-condicionado. VII – A rede de esgotamento sanitário deverá estar em pleno funcionamento e devidamente conectada ao sistema público de coleta ou à solução individual regularmente licenciada, quando aplicável.
--	--





Sistema de Refrigeração	I – Caso o imóvel não seja entregue pelo locador com sistema de climatização instalado, deverá possuir infraestrutura adequada para a instalação de aparelhos de ar-condicionado pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, compreendendo, no mínimo, instalações elétricas devidamente dimensionadas, pontos de drenagem para condensado e condições estruturais compatíveis com a instalação e operação dos equipamentos, sem necessidade de intervenções estruturais de grande porte.
Requisitos Ambientais	I – O imóvel deverá, sempre que possível, favorecer o aproveitamento da iluminação natural e permitir a instalação ou utilização de luminárias e lâmpadas de alta eficiência energética, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica. II – Preferencialmente, as instalações hidrossanitárias deverão utilizar dispositivos economizadores de água, tais como torneiras com fechamento automático, arejadores ou tecnologias equivalentes, quando tecnicamente viáveis. III – Os vasos sanitários deverão, preferencialmente, possuir sistema de descarga com acionamento econômico ou tecnologia equivalente que promova o uso racional da água. IV – As instalações prediais e os equipamentos existentes deverão privilegiar soluções que promovam a eficiência energética, o consumo consciente de água e a redução dos custos operacionais, observando os princípios da sustentabilidade e da economicidade na utilização dos recursos públicos.
Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio.	I – O imóvel deverá atender às normas de segurança contra incêndio e pânico aplicáveis, dispondo dos sistemas, equipamentos e dispositivos de prevenção e combate a incêndio exigidos pela legislação vigente e pelas normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, incluindo, quando aplicável, extintores de incêndio, sinalização de emergência, iluminação de emergência, hidrantes, mangotinhos e demais equipamentos necessários. II – O locador deverá comprovar a regularidade do imóvel perante o Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, mediante apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) ou documento equivalente, quando exigido pela legislação aplicável à edificação. III – Caso o imóvel dependa de adequações para obtenção ou renovação da regularização junto ao Corpo de Bombeiros Militar, estas deverão ser executadas conforme as responsabilidades estabelecidas no contrato de locação e na legislação vigente.





Requisitos Finais	I – O imóvel deverá atender à legislação federal, estadual e municipal aplicável, às normas das concessionárias de serviços públicos, às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso e às demais normas técnicas pertinentes, devendo possuir situação regular perante os órgãos competentes. Quando exigido pela legislação municipal, deverá ser apresentado o respectivo Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se") ou documento equivalente. II – Todos os elementos construtivos e componentes da edificação deverão estar em conformidade com a legislação urbanística, de uso e ocupação do solo, bem como com as normas técnicas aplicáveis à utilização do imóvel. III – O imóvel deverá ser disponibilizado pelo locador no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato ou de outro prazo estabelecido no instrumento contratual, em condições de ocupação pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso. IV – Competirá ao locador executar as manutenções corretivas e estruturais de sua responsabilidade, especialmente aquelas decorrentes de vícios construtivos, defeitos da edificação ou desgaste natural dos sistemas prediais, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e as cláusulas do contrato de locação. V – Para fins de habilitação e contratação, o proprietário do imóvel deverá comprovar a regularidade jurídica e fiscal exigida pela legislação, bem como apresentar documentação que comprove a propriedade ou a legítima posse do imóvel, além das licenças, certidões e demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes e pelo edital da contratação.
Requisitos de Sustentabilidade:	O imóvel objeto da locação deverá, sempre que possível, contemplar soluções que promovam o uso racional dos recursos naturais e a eficiência no consumo de água e energia elétrica, contribuindo para a redução dos custos operacionais e para a sustentabilidade ambiental da Administração Pública. Na avaliação do imóvel, serão considerados como diferenciais positivos a adoção de práticas e tecnologias voltadas à sustentabilidade, tais como o aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, a utilização de equipamentos de alta eficiência energética, a infraestrutura compatível com sistemas de geração de energia renovável, quando existente, e dispositivos economizadores de água. Preferencialmente, as instalações hidrossanitárias deverão contar com torneiras dotadas de dispositivos economizadores de água, como arejadores, fechamento automático ou sensores, bem como vasos sanitários equipados com sistema de descarga de duplo acionamento ou tecnologia equivalente que favoreça o uso racional dos recursos hídricos.





Requisitos normativos que disciplinam os serviços a serem contratados:	I - Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos; II - Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Mato Grosso; III - Lei nº 8.245/1991; Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato); IV - Lei nº 13.146 de 06 de julho de 2015 Lei Brasileira de inclusão da pessoa com deficiência; V- Portaria nº 343/2024/SESP/MT – Regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações por inexigibilidade de licitação do art. 74, V da Lei 14.133/2021.
--	--

Áreas computáveis e não computáveis

Para o dimensionamento do imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), considera-se a distinção entre áreas úteis destinadas às atividades-fim da Unidade e áreas de apoio indispensáveis ao funcionamento da edificação.

As áreas úteis compreendem os ambientes diretamente utilizados no desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Companhia, tais como salas do Comando e Subcomando, setor administrativo, salas de atendimento ao público, salas de reuniões, alojamentos, espaços para planejamento operacional e demais dependências destinadas ao exercício das atividades institucionais.

As áreas de apoio correspondem aos espaços necessários ao adequado funcionamento do imóvel, embora não sejam destinados diretamente às atividades administrativas. Incluem-se nessa categoria corredores, halls, escadas, sanitários, copa, áreas de circulação, depósitos, almoxarifados, garagens, áreas técnicas, casa de máquinas, bem como outros ambientes de suporte à infraestrutura da edificação.

A avaliação da área total do imóvel deverá considerar o conjunto desses ambientes, de forma a assegurar condições adequadas de funcionalidade, segurança, acessibilidade, conforto aos usuários e eficiência na prestação do serviço público, observando as necessidades específicas de uma Unidade Operacional da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

1.5. As especificações aqui apresentadas constituem diretrizes para a contratação, representando os requisitos mínimos que devem orientar a escolha do imóvel, podendo ocorrer uma variação de até 30% tanto para mais, quanto para menos, desde que devidamente justificada e compatível com o interesse público e a finalidade da contratação.

1.6. Deve-se considerar, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Portanto, é possível negociar com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

1.7. O proprietário do imóvel deverá adequar a edificação às necessidades de ambientes e áreas necessárias ao funcionamento adequado aos serviços da PMMT, bem como, realizar as adequações necessárias no layout, nas redes elétricas, no cabeamento estruturado, nas instalações hidrossanitárias, no sistema de climatização e demais sistemas prediais, em conformidade com a proposta de preços a ser apresentada.





1.8. O imóvel deverá estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato de locação, preferencialmente pronto e em condições de operação no momento de entrega das chaves e após vistoria da equipe técnica da PMMT.

1.9. O objeto a ser contratado possui natureza continuada, podendo ser prorrogado. Isso se justifica pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades da sede do Corpo Musical da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, em um ambiente adequado, que atenda plenamente aos requisitos operacionais e legais exigidos para o funcionamento da unidade.

Gabinete do Comandante
24 m ²
Gabinete do Subcomandante
24 m ²
Secretaria/Protocolo

20 m ²
P/1 (Recursos Humanos)
22 m ²
P/3 (Operações)
30 m ²
P/4 (Logística/Patrimônio)
30 m ²
Sala de Reuniões
30 m ²
Recepção
25 m ²
Alojamento Masculino
50 m ²
Alojamento Feminino





30 m ²
Copa
22 m ²
Sanitários
17 m ²
Depósito/Armário
10 m ²
Circulação e áreas de apoio
66 m ²
Área mínima estimada do imóvel
400 m²

Ambiente Área

** As áreas indicadas possuem caráter referencial e poderão ser redimensionadas e/ou redistribuídas em função das características do imóvel, das condicionantes do projeto arquitetônico, das normas técnicas aplicáveis e das necessidades operacionais da Unidade. Deve-se considerar, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Portanto, é possível negociar com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.*

As especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar constituem diretrizes para a seleção do imóvel, representando os requisitos mínimos que orientarão a avaliação das propostas apresentadas. Considerando as características do mercado imobiliário local, admite-se variação razoável nas dimensões e características do imóvel, desde que não comprometa sua aptidão para atender às necessidades administrativas e operacionais da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária).

Na hipótese de o imóvel não atender integralmente às especificações estabelecidas, poderão ser admitidas adequações, desde que técnica e economicamente viáveis e previamente acordadas entre as partes, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis, bem como o interesse da Administração.

O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, cabendo ao locador realizar, quando necessário e conforme pactuado contratualmente, as adaptações estruturais e prediais indispensáveis ao funcionamento da Unidade, incluindo adequações de layout, instalações elétricas, infraestrutura para climatização, instalações hidrossanitárias, cabeamento estruturado, acessibilidade e demais sistemas prediais necessários ao pleno desempenho das atividades da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

Por ocasião da assinatura do contrato de locação, o imóvel deverá estar livre e desembaraçado de pessoas e bens, em condições de imediata ocupação ou com cronograma definido para conclusão das adequações eventualmente pactuadas, de modo a possibilitar o início das atividades da Unidade no menor prazo possível.





2. JUSTIFICATIVA

2.1. Motiva-se a realização da contratação pretendida em virtude da necessidade de prover um imóvel para abrigar à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade recém-criada da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT.

A presente contratação fundamenta-se na necessidade inadiável de locação de imóvel urbano para abrigar a sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade de execução operacional recém-criada no âmbito da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis - MT.

A criação desta nova Unidade Operacional responde a um planejamento estratégico de descentralização e fortalecimento da segurança pública na região da Vila Operária e bairros adjacentes. Trata-se de uma região de expressiva densidade demográfica, forte atividade comercial e relevante fluxo de circulação de pessoas.

A ausência de uma base física estruturada e definitiva da Polícia Militar nesta localidade compromete a capacidade de resposta imediata a ocorrências, o planejamento do policiamento ostensivo preventivo e a aproximação comunitária essencial para a redução dos índices de criminalidade. A disponibilização de uma infraestrutura física adequada é condição indispensável para que a 17ª CIPM exerça suas atribuições constitucionais.

Atualmente, a unidade encontra-se instalada de forma provisória no Centro Poliesportivo Padre Lothar, em espaço cedido pela Prefeitura Municipal (situado na R. Campo Limpo, 579 - Vila Operária, Rondonópolis - MT, 78720-809). No entanto, essa estrutura temporária e a falta de instalações próprias impedem a adequada acomodação do efetivo projetado, o armazenamento seguro de materiais bélicos e equipamentos, a organização dos setores administrativos e operacionais, bem como o atendimento digno ao cidadão.

Dessa forma, o atendimento ao interesse público materializa-se na garantia da continuidade, eficiência e qualidade dos serviços de segurança pública prestados à sociedade de Rondonópolis. O objeto da contratação possui natureza contínua, admitindo prorrogação nos termos da legislação vigente, tendo em vista a necessidade permanente de disponibilização de instalações adequadas ao funcionamento da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), garantindo a continuidade das atividades administrativas e operacionais da Unidade.

Para a seleção do imóvel que melhor atenda ao interesse da Administração Pública, deverão ser observados, dentre outros, os seguintes requisitos mínimos:

- a) localização em avenida de grande circulação, preferencialmente inserida em área comercial ou de relevante fluxo de pessoas e veículos, proporcionando ampla acessibilidade, facilidade de deslocamento das viaturas e efetivo policial, além de conferir maior visibilidade institucional e facilitar o atendimento ao público;
- b) capacidade para acomodar o efetivo, os setores administrativos e operacionais próprios de uma Companhia Independente de Polícia Militar, em conformidade com sua estrutura organizacional prevista no Decreto Estadual nº 2.170, de 10 de junho de 2026, contemplando espaços destinados ao comando, administração, atendimento ao público, alojamentos, salas de reunião, depósitos, armamento, almoxarifado e demais dependências necessárias ao funcionamento da Unidade;
- c) área total mínima de 400 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), compatível com a instalação dos setores administrativos, operacionais e de apoio da Companhia;
- d) disponibilidade mínima de 06 (seis) vagas de garagem destinadas ao estacionamento de viaturas policiais oficiais, possibilitando sua pronta utilização nas atividades operacionais;
- e) imóvel com estrutura de aparelhos de ar-condicionado instalados e operacionalmente em bom estado de uso ou, alternativamente, que possua infraestrutura elétrica adequada para





instalação dos equipamentos;

f) estrutura de rede lógica disponível em todos os ambientes destinados às áreas de trabalho internas e coletivas, permitindo a instalação e funcionamento dos sistemas corporativos de tecnologia da informação utilizados pela Polícia Militar do Estado de Mato

Grosso;

g) possibilidade de realização das manutenções preventivas e corretivas do imóvel e de suas instalações permanentes, por conta do (a) locador(a), garantindo condições adequadas de conservação e funcionamento durante toda a vigência da locação.

Os requisitos acima estabelecidos representam as características mínimas consideradas necessárias para que o imóvel atenda às necessidades institucionais da 17ª CIPM Vila Operária. Embora seja possível que nem todas as opções disponíveis no mercado atendam integralmente a todos os critérios estabelecidos, a seleção deverá privilegiar o imóvel que apresente maior grau de aderência às necessidades da Administração, observando os princípios da eficiência, da economicidade, da razoabilidade e do interesse público.

Como critérios de sustentabilidade, deverão ser priorizados imóveis que apresentem condições adequadas de ventilação e iluminação natural, instalações elétricas e hidrossanitárias em bom estado de conservação, dispositivos que favoreçam o uso racional de água e energia elétrica, acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, bem como soluções que reduzam a necessidade de futuras adaptações estruturais, contribuindo para a eficiência na utilização dos recursos públicos.

POPULAÇÃO DA 17ª CIPM DA PMMT		
SETOR	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE MÉDIA DE SERVIDORES
Gabinete do Comandante da 17ª CIPM	Período Integral	35
Gabinete do Sub- Comandante da 17ª CIPM		
Núcleo Administrativo (Gestão de Pessoas, Estatística e Planejamento, Patrimônio e Logística, Marketing e Comunicação Social.		
Agência Local de Inteligência		
SJD e Ouvidoria		
Operacional		

Todavia, o Quadro de Efetivo da Unidade possui cargos ainda não providos, cujo preenchimento é esperado com a convocação de novos policiais militares. Dessa forma, para fins de planejamento da contratação e dimensionamento do imóvel, considera-se um efetivo mínimo projetado de 90 (noventa) militares, de modo a garantir que as instalações atendam não apenas à demanda atual,





mas também à ocupação plena da Unidade.

3. FUNDAMENTO LEGAL

- 3.1. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- 3.2. Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Mato Grosso;
- 3.3 Lei nº 8.245/1991; Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato);
- 3.4. Lei nº 13.146 de 06 de julho de 2015 Lei Brasileira de inclusão da pessoa com deficiência;
- 3.5 Portaria nº 343/2024/SESP/MT – Regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações por inexigibilidade de licitação do art. 74, V da Lei 14.133/2021.

4. DIVULGAÇÃO DO EDITAL

4.1. Para fins de divulgação, o Edital de Chamamento Público será publicado no sítio eletrônico no Portal de Aquisições da SEPLAG/MT, acessível por meio do Link: <https://aquisicoes.gestao.mt.gov.br/sgc/faces/pub/sgc/edlicitacoes/PropostaFornecedorEDLConsultaPageList.jsp>, onde também será disponibilizada a íntegra deste instrumento, com os Anexos que o integram, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) - <https://www.gov.br/pncp/pt-br>, Imprensa Oficial do Estado de Mato Grosso (IOMAT) e site da SESP: <https://www.sesp.mt.gov.br/editais>

5. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

- 5.1. No prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da publicação deste Edital, poderá ser enviada a documentação exigida neste instrumento por meio do endereço: aquisicoes@pm.mt.gov.br, até às 17h00min;
- 5.1.1. Esse prazo poderá ser prorrogado, por igual período, antes de seu encerramento, a critério da Administração.
- 5.1.2. Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 5.1 acima ou por meios que não os acima previstos.
- 5.1.3. Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.
- 5.2. Poderão participar deste Chamamento Público pessoas jurídicas ou físicas proprietárias de





imóveis situados em Cuiabá, no Estado de Mato Grosso.

5.3. As propostas serão consideradas a tipologia de locação tradicional, considerado imóvel totalmente adequado para ocupação inicial por esta Secretaria, ou com adaptações para a abrigar a 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária) no Município de Rondonópolis, do Estado de Mato Grosso.

5.4. As propostas apresentadas terão prazo de validade de no mínimo 90 (noventa) dias corridos, contados da data da sua assinatura.

5.4.1. A proposta deverá estar assinada pelo proprietário ou seu representante, desde que possua poderes para tal.

5.5. As propostas deverão ser apresentadas conforme modelo constante do Anexo I, acompanhadas dos documentos mencionados nos **anexos a propostas** deste Edital de Chamamento Público.

5.6. Os proponentes deverão permitir o acesso ao imóvel, por pessoas autorizadas por esta, mediante agendamento prévio, durante todo o período de validade das propostas.

5.7. O valor proposto deverá considerar todos os custos indiretos e diretos, impostos, taxas, licenças, contribuições sociais, decorrentes da locação e de responsabilidade do LOCADOR.

5.8. O resultado devidamente comunicado aos interessados por meio do endereço de e-mail usado para o encaminhamento da(s) proposta(s) e da documentação indicada no item 5 deste Edital.

6. DO CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS

6.1. Os critérios de avaliação técnica das propostas serão realizados em estrita conformidade com os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade, publicidade, probidade administrativa, eficiência, segurança jurídica, desconsiderando-se o excesso de formalismo sanável, por qualquer forma, que venha a prejudicar o interesse público, tudo em conformidade com as premissas estabelecidas neste instrumento.

6.2. A avaliação das propostas será feita com base:

6.2.1. No atendimento aos requisitos estabelecidos para o imóvel, conforme especificações constantes no item 1 deste Edital;

6.2.2. Na avaliação técnica do imóvel, a ser feita por equipe técnica com integrantes da Secretaria De Estado de Segurança Pública - SESP, com possibilidade de vistoria *in loco* para confirmação das informações prestadas pelo ofertante;

6.2.3. No prazo estimado para as adequações porventura necessárias no imóvel ofertado para atender às necessidades da Secretaria.

6.3. Na análise das propostas poderão ser solicitadas documentações complementares, bem como realizadas quaisquer diligências que se façam necessárias para amplo conhecimento da situação do imóvel objeto da proposta apresentada.





6.2.4. Caso o valor da proposta apresentada seja superior ao valor apurado na avaliação técnica realizada pela Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística – SINFRA, a Administração poderá promover negociação com o proponente, visando à adequação do valor ofertado ao montante estabelecido na referida avaliação. A eventual aceitação da proposta ficará condicionada à obtenção de valor compatível com a avaliação realizada pela SINFRA e à observância dos demais requisitos estabelecidos neste Edital.

6.4. Fica instituída a seguinte comissão de servidores públicos com a competência de análise das propostas deste edital de chamamento público e emissão de relatório final de avaliação técnica:

- a) Coronel PM André Wilian Dorileo – Comandante Geral Adjunto da PM - PRESIDENTE;
- b) Tenente Coronel PM Sara Cristina da Silva Borges - DPOF - Membro;
- c) Major PM Marcelo Moessa de Souza - CALP - Membro;
- d) Sargento PM Washington Luis Batista Cruz - COINFRA - Membro;

6.4.1. A comissão de avaliação a solicitar auxílio técnico da Gerência de Acompanhamento de Projetos, Convênios e Obras da Polícia Militar-MT, a fim de subsidiar e desenvolver suas atividades, quando necessário.

7. DO RECEBIMENTO DO IMÓVEL

7.1. O imóvel deverá ser provisoriamente entregue mediante a disponibilização das chaves no prazo acordado, salubre, em perfeitas condições de funcionamento e desocupado, para avaliação preliminar pela SESP.

7.1.1. No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar os requisitos previstos no Estudo Técnico Preliminar e na proposta da proponente.

7.2. Confirmadas as condições descritas nos itens 7.1 e 7.1.1 acima, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo, observado o disposto no subitem 6.6 deste Edital.

8. FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

8.1. A SESP designará uma comissão para recebimento do imóvel, acompanhamento e fiscalização da locação objeto deste Edital, anotando em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução das falhas ou defeitos observados.

8.2. As decisões e providências que ultrapassem a competência do representante deverão ser solicitadas a seus superiores em tempo hábil, para adoção das medidas convenientes.

9. DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

9. 1 As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão incorporadas ao indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o artigo 578 do Código Civil.

9.1.2. As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pela LOCADORA, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

9.3. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre





construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pelo LOCATÁRIO, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios

10. DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

10.1. O prazo de vigência da presente locação será de 60 (sessenta) meses, contados a partir de sua assinatura, nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245 de 18 de outubro de 1991, podendo ser prorrogado por interesse da Administração, por meio de Termo Aditivo.

10.2. A LOCADORA, quando convocada, deverá assinar o contrato em até 05 (cinco) dias úteis, contados da convocação formal (via e-mail), sob pena de decair o direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Contrato.

10.2.1. O prazo de convocação poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da LOCADORA durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

11. DO PAGAMENTO

11.1. O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO em favor da LOCADORA mediante ordem bancária a ser depositada em conta corrente, no valor correspondente, de acordo com a legislação para pagamento vigente no âmbito do Estado de Mato Grosso, após a apresentação do recibo devidamente atestado pelo fiscal do LOCATÁRIO.

11.2. O pagamento será efetuado a LOCADORA até o 30º (trigésimo) dia da apresentação do recibo devidamente atestado pelo seu recebimento.

11.3. A Secretaria de Estado de Segurança Pública não efetuará pagamento de título descontado ou por meio de cobrança em banco, bem como, os que foram negociados com terceiros por intermédio da operação de factoring.

11.4. Todo e qualquer pagamento será efetuado diretamente a LOCADORA, na forma estabelecida nos Subitens anteriores, eximindo-se a terceiros, por títulos colocados em cobrança, descontos, ficando estabelecido que, em hipótese alguma, aceitará tais títulos, os quais serão devolvidos INCONTINENTI, a pessoa jurídica que os houver apresentado.

11.5. Ocorrendo atraso no pagamento, e desde que para tal não tenha concorrido de alguma forma a LOCADORA, os valores devidos poderão ser corrigidos, mediante solicitação da LOCADORA, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo– IPCA, do período entre a data final prevista para o pagamento até a data de sua efetiva realização.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Secretaria de Estado de Segurança Pública - SESP, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

12.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o interesse da SESP-MT, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização





do certame licitatório.

12.3. Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por meio do endereço de e-mail usado para o encaminhamento da(s) proposta(s).

12.4. O presente Edital não implica em obrigatoriedade de locação do imóvel ou de aceite de qualquer das propostas apresentadas, tampouco daquela de menor valor estimado.

12.5. O contrato de locação somente terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso da Secretaria De Estado de Segurança Pública - SESP.

12.6. Os atos praticados ao longo do procedimento do Chamamento Público e o seu resultado serão publicados no sítio eletrônico <https://aquisicoes.gestao.mt.gov.br/sgc/faces/pub/sgc/edlicitacoes/PropostaFornecedorEDLConsultaPageList.jsp>

12.7. O valor ofertado para o imóvel estará sujeito à avaliação a ser realizada pela SESP e SINFR, conforme o disposto no arts. 63 ao 65 do Decreto Estadual 1.525/2022.

12.8. Para fins de análise de viabilidade da parte das proponentes, fica estabelecido como anexo deste edital uma minuta de contrato – Anexo III, a qual servirá apenas de modelo para uma futura e eventual contratação, sem prejuízo de eventuais adequações de redação para atualizações normativas e técnicas que se fizerem necessárias.

12.9. Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:

12.9.1. Anexo I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR.

12.9.2. Anexo I – MODELO DE PROPOSTA.

12.9.3. Anexo II – IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E DA REGULARIDADE TRIBUTÁRIA E TRABALHISTA.

RODRIGO BASTOS DA SILVA

Secretário Adjunto de Estado de Segurança Pública
SESP/MT

Em conformidade

CRISTIANE REGINA SILVA PAIM

Gerência de Elaboraões de Editais
GEE/COAQ/SUAC/SAAS/SESP-MT





ANEXO I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - PM-PRO-2026/16632

Processo Administrativo nº PM-PRO-2026/16632 Órgão : SESP

Número da Unidade Orçamentária: Polícia Militar Unidade Administrativa Demandante: Polícia Militar

I. INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento da contratação e apresenta os estudos técnicos necessários para subsidiar a contratação da solução destinada ao atendimento da necessidade a seguir especificada.

Seu objetivo principal é analisar detalhadamente a demanda identificada, avaliar as alternativas disponíveis no mercado e identificar a solução mais adequada para supri-la, em conformidade com a legislação vigente, as boas práticas de governança e os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

II - OBJETO DO ESTUDO E ESPECIFICAÇÕES GERAIS

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a prospecção do mercado imobiliário visando à locação de imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade recém-criada da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT.

Este Estudo Técnico Preliminar tem como finalidade identificar, analisar e avaliar as alternativas disponíveis no mercado para atendimento da demanda constante do Documento de Formalização da Demanda, verificando a viabilidade técnica, operacional, econômica e, quando aplicável, ambiental da contratação.

Além disso, o presente documento busca fornecer os elementos necessários para subsidiar a tomada de decisão da Administração, bem como a elaboração do processo de contratação, observando os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e interesse público, em conformidade com a legislação vigente.

11.1. NATUREZA E FINALIDADE DO OBJETO CONTRATUAL

Trata-se de estudo destinado à identificação de imóvel apto a atender às necessidades de instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade recém-criada da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT.

A contratação visa à locação de imóvel que disponha de condições adequadas para o funcionamento das atividades administrativas e operacionais da Unidade, proporcionando infraestrutura compatível com as demandas institucionais, de forma a assegurar a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

III. CLASSIFICAÇÃO QUANTO AO SIGILO DESTE DOCUMENTO

As informações constantes deste Estudo Técnico Preliminar possuem caráter público e poderão ser disponibilizadas a qualquer interessado, uma vez que não se enquadram nas hipóteses de sigilo previstas na Lei nº 12.527/2011 e demais normas aplicáveis.

IV. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Art. 18, § 1º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, inciso I, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).





A presente contratação fundamenta-se na necessidade inadiável de locação de imóvel urbano para abrigar a sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade de execução operacional recém-criada no âmbito da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis - MT.

A criação desta nova Unidade Operacional responde a um planejamento estratégico de descentralização e fortalecimento da segurança pública na região da Vila Operária e bairros adjacentes. Trata-se de uma região de expressiva densidade demográfica, forte atividade comercial e relevante fluxo de circulação de pessoas.

A ausência de uma base física estruturada e definitiva da Polícia Militar nesta localidade compromete a capacidade de resposta imediata a ocorrências, o planejamento do policiamento ostensivo preventivo e a aproximação comunitária essencial para a redução dos índices de criminalidade. A disponibilização de uma infraestrutura física adequada é condição indispensável para que a 17ª CIPM exerça suas atribuições constitucionais.

Atualmente, a unidade encontra-se instalada de forma provisória no Centro Poliesportivo

Padre Lothar, em espaço cedido pela Prefeitura Municipal (situado na R. Campo Limpo, 579 - Vila Operária, Rondonópolis - MT, 78720-809). No entanto, essa estrutura temporária e a falta de instalações próprias impedem a adequada acomodação do efetivo projetado, o armazenamento seguro de materiais bélicos e equipamentos, a organização dos setores administrativos e operacionais, bem como o atendimento digno ao cidadão.

Dessa forma, o atendimento ao interesse público materializa-se na garantia da continuidade, eficiência e qualidade dos serviços de segurança pública prestados à sociedade de Rondonópolis.

V. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente contratação tem por finalidade suprir a necessidade de instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade recém criada da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT.

Considerando que a Unidade ainda não dispõe de imóvel próprio ou de instalações adequadas para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e operacionais, faz-se necessária a locação de um imóvel que atenda às exigências institucionais, possibilitando o pleno funcionamento da Companhia e a adequada prestação dos serviços de segurança pública à população da região sob sua responsabilidade.

Em razão da recente criação da Unidade e da necessidade de sua imediata estruturação, a contratação não foi contemplada no PTE.

Todavia, já foram adotadas as providências necessárias para a disponibilização da correspondente dotação orçamentária, visando assegurar os recursos indispensáveis à efetivação da contratação.

VI. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade. (Art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, inciso III, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

O objeto da contratação possui natureza contínua, admitindo prorrogação nos termos da legislação vigente, tendo em vista a necessidade permanente de disponibilização de instalações adequadas ao funcionamento da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), garantindo a continuidade das atividades administrativas e operacionais da Unidade.

Para a seleção do imóvel que melhor atenda ao interesse da Administração Pública, deverão ser observados, dentre outros, os seguintes requisitos mínimos:





- a) Localização em avenida de grande circulação, preferencialmente inserida em área comercial ou de relevante fluxo de pessoas e veículos, proporcionando ampla acessibilidade, facilidade de deslocamento das viaturas e efetivo policial, além de conferir maior visibilidade institucional e facilitar o atendimento ao público;
- b) Capacidade para acomodar o efetivo, os setores administrativos e operacionais próprios de uma Companhia Independente de Polícia Militar, em conformidade com sua estrutura organizacional prevista no Decreto Estadual nº 2.170, de 10 de junho de 2026, contemplando espaços destinados ao comando, administração, atendimento ao público, alojamentos, salas de reunião, depósitos, armamento, almoxarifado e demais dependências necessárias ao funcionamento da Unidade;
- c) Área total mínima de 400 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), compatível com a instalação dos setores administrativos, operacionais e de apoio da Companhia;
- d) Disponibilidade mínima de 06 (seis) vagas de garagem destinadas ao estacionamento de viaturas policiais oficiais, possibilitando sua pronta utilização nas atividades operacionais;
- e) Imóvel com estrutura de aparelhos de ar-condicionado instalados e operacionalmente em bom estado de uso ou, alternativamente, que possua infraestrutura elétrica adequada para instalação dos equipamentos;
- f) Estrutura de rede lógica disponível em todos os ambientes destinados às áreas de trabalho internas e coletivas, permitindo a instalação e funcionamento dos sistemas corporativos de tecnologia da informação utilizados pela Polícia Militar do Estado de Mato

Grosso;

- g) Possibilidade de realização das manutenções preventivas e corretivas do imóvel e de suas instalações permanentes, por conta do(a) locador(a), garantindo condições adequadas de conservação e funcionamento durante toda a vigência da locação.

Os requisitos acima estabelecidos representam as características mínimas consideradas necessárias para que o imóvel atenda às necessidades institucionais da 17ª CIPM Vila Operária. Embora seja possível que nem todas as opções disponíveis no mercado atendam integralmente a todos os critérios estabelecidos, a seleção deverá privilegiar o imóvel que apresente maior grau de aderência às necessidades da Administração, observando os princípios da eficiência, da economicidade, da razoabilidade e do interesse público.

Como critérios de sustentabilidade, deverão ser priorizados imóveis que apresentem condições adequadas de ventilação e iluminação natural, instalações elétricas e hidrossanitárias em bom estado de conservação, dispositivos que favoreçam o uso racional de água e energia elétrica, acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, bem como soluções que reduzam a necessidade de futuras adaptações estruturais, contribuindo para a eficiência na utilização dos recursos públicos

.

VI.1. REQUISITOS TÉCNICOS DA CONTRATAÇÃO:

Utilizando-se o Manual de Padrões de Ocupação das Áreas de Escritório da Controladoria - Geral da União, o qual objetiva estabelecer o modelo de ocupação das áreas de escritório da CGU, somente se estipulam as áreas de trabalho coletivo (salas de reunião) e individual (estações de trabalho), não abrangendo as áreas de apoio, áreas técnicas e áreas específicas.

Desse modo, utiliza-se como instrumento interno subsidiário a Portaria Conjunta nº 38 de 2020, cuja previsão é de que:

"Art. 10. O cálculo para adequação das áreas de escritório será feito considerando o índice de 7,00 a 9,00 m² de área útil para o trabalho individual por servidor, empregado, militar ou terceirizado que exerça suas atividades no imóvel. "





Todavia, em razão das peculiaridades das atividades desenvolvidas por uma Companhia Independente de Polícia Militar, o imóvel deverá contemplar, além das áreas administrativas, ambientes compatíveis com a estrutura organizacional da Unidade, tais como salas para o Comando e Sub-comando, núcleo administrativo, agência local de inteligência, copa, sanitários masculinos e femininos, SDJ e Ouvidoria, operacional, área destinada ao estacionamento de viaturas policiais e demais dependências necessárias ao regular funcionamento das atividades administrativas e operacionais.

Portanto, tendo em vista que se busca um imóvel para alocação de ao menos 06 setores da 17ª Companhia Independente Vila Operária- PMMT, contendo salas de trabalhos, o local deve conter também espaço de copa, recepção, banheiros femininos e masculinos, estacionamento para carros, dentre outros, recomenda-se a observação subsidiária das definições e disposições dos citados documentos

População Principal da 17ª Companhia Independente Vila Operária.

Para fins de dimensionamento preliminar do imóvel, considera-se como população de referência o conjunto de militares e demais colaboradores que exercerão suas atividades de forma contínua na sede da Unidade, demandando ambientes adequados para o desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais.

Esse parâmetro orienta a definição da área mínima necessária, permitindo avaliar a compatibilidade do imóvel com a estrutura organizacional da Unidade e assegurar condições adequadas de trabalho, atendimento ao público, armazenamento de materiais e funcionamento dos setores administrativos e operacionais.

Considerando a estrutura prevista para uma Companhia Independente de Polícia Militar, nos termos do Decreto Estadual nº 2.170, de 10 de junho de 2026, estima-se que a sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária) deverá comportar o efetivo correspondente à sua organização administrativa e operacional, distribuído entre os diversos setores da Unidade, conforme demonstrado na planilha a seguir.

POPULAÇÃO DA 17ª CIPM DA PMMT		
SETOR	TIPO DE POSTO DE TRABALHO	QUANTIDADE MÉDIA DE SERVIDORES
Gabinete do Comandante da 17ª CIPM	Período Integral	35
Gabinete do Sub- Comandante da 17ª CIPM		
Núcleo Administrativo (Gestão de Pessoas, Estatística e Planejamento, Patrimônio e Logística, Marketing e Comunicação Social.		
Agência Local de Inteligência		
SJD e Ouvidoria		





Operacional		
-------------	--	--

Todavia, o Quadro de Efetivo da Unidade possui cargos ainda não providos, cujo preenchimento é esperado com a convocação de novos policiais militares. Dessa forma, para fins de planejamento da contratação e dimensionamento do imóvel, considera-se um efetivo mínimo projetado de 90 (noventa) militares, de modo a garantir que as instalações atendam não apenas à demanda atual, mas também à ocupação plena da Unidade.

Áreas computáveis e não computáveis

Para o dimensionamento do imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), considera-se a distinção entre áreas úteis destinadas às atividades-fim da Unidade e áreas de apoio indispensáveis ao funcionamento da edificação.

As áreas úteis compreendem os ambientes diretamente utilizados no desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Companhia, tais como salas do Comando e Subcomando, setor administrativo, salas de atendimento ao público, salas de reuniões, alojamentos, espaços para planejamento operacional e demais dependências destinadas ao exercício das atividades institucionais.

As áreas de apoio correspondem aos espaços necessários ao adequado funcionamento do imóvel, embora não sejam destinados diretamente às atividades administrativas. Incluem-se nessa categoria corredores, halls, escadas, sanitários, copa, áreas de circulação, depósitos, almoxarifados, garagens, áreas técnicas, casa de máquinas, bem como outros ambientes de suporte à infraestrutura da edificação.

A avaliação da área total do imóvel deverá considerar o conjunto desses ambientes, de forma a assegurar condições adequadas de funcionalidade, segurança, acessibilidade, conforto aos usuários e eficiência na prestação do serviço público, observando as necessidades específicas de uma Unidade Operacional da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

Gabinete do Comandante
24 m ²
Gabinete do Subcomandante
24 m ²
Secretaria/Protocolo

20 m ²
P/1 (Recursos Humanos)
22 m ²
P/3 (Operações)
30 m ²
P/4 (Logística/Patrimônio)





30 m ²
Sala de Reuniões
30 m ²
Recepção
25 m ²
Alojamento Masculino
50 m ²
Alojamento Feminino
30 m ²
Copa
22 m ²
Sanitários
17 m ²
Depósito/Armario
10 m ²
Circulação e áreas de apoio
66 m ²
Área mínima estimada do imóvel
400 m²

Ambiente Área

* As áreas indicadas possuem caráter referencial e poderão ser redimensionadas e/ou redistribuídas em função das características do imóvel, das condicionantes do projeto arquitetônico, das normas técnicas aplicáveis e das necessidades operacionais da Unidade. Deve-se considerar, no entanto, a possibilidade de que um imóvel que não contemple todos os critérios seja adaptado pelo locatário, às suas expensas. Portanto, é possível negociar com o proprietário a fim de que seja alcançada a melhor proposta.

As especificações constantes deste Estudo Técnico Preliminar constituem diretrizes para a seleção do imóvel, representando os requisitos mínimos que orientarão a avaliação das propostas apresentadas. Consi-





derando as características do mercado imobiliário local, admite-se variação razoável nas dimensões e características do imóvel, desde que não comprometa sua aptidão para atender às necessidades administrativas e operacionais da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária).

Na hipótese de o imóvel não atender integralmente às especificações estabelecidas, poderão ser admitidas adequações, desde que técnica e economicamente viáveis e previamente acordadas entre as partes, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis, bem como o interesse da Administração.

O imóvel deverá ser entregue em condições adequadas de uso, cabendo ao locador realizar, quando necessário e conforme pactuado contratualmente, as adaptações estruturais e prediais indispensáveis ao funcionamento da Unidade, incluindo adequações de layout, instalações elétricas, infraestrutura para climatização, instalações hidrossanitárias, cabeamento estruturado, acessibilidade e demais sistemas prediais necessários ao pleno desempenho das atividades da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

Por ocasião da assinatura do contrato de locação, o imóvel deverá estar livre e desembaraçado de pessoas e bens, em condições de imediata ocupação ou com cronograma definido para conclusão das adequações eventualmente pactuadas, de modo a possibilitar o início das atividades da Unidade no menor prazo possível.

Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Gerais

I – O imóvel deverá ser construído em alvenaria ou sistema construtivo de padrão equivalente, possuir cobertura em boas condições de conservação, com laje ou forro, e pé-direito compatível com a legislação vigente e adequado ao desenvolvimento das atividades administrativas e operacionais da Unidade.

II – A estrutura da edificação deverá apresentar condições adequadas de segurança, estabilidade e salubridade, não sendo admitidas rachaduras, trincas, fissuras estruturais, infiltrações, vazamentos ou quaisquer patologias construtivas que comprometam a utilização do imóvel.

III – As fachadas e áreas externas deverão apresentar bom estado de conservação, limpeza e manutenção, garantindo adequada apresentação institucional durante toda a vigência da locação.

IV – As esquadrias, portas, janelas, portões, fechaduras, vidros e demais elementos de vedação deverão estar em perfeito estado de funcionamento, assegurando estanqueidade, ventilação, iluminação natural e segurança patrimonial.

V – O imóvel deverá atender às normas técnicas e à legislação federal, estadual e municipal aplicáveis, inclusive quanto às exigências de segurança, prevenção e combate a incêndio, acessibilidade, uso e ocupação do solo, bem como às normas das concessionárias de serviços públicos.

VI – O imóvel deverá dispor de infraestrutura de energia elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem, coleta regular de resíduos sólidos, infraestrutura para telefonia e condições técnicas para instalação da rede lógica e dos sistemas corporativos da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

VII – As instalações elétricas deverão estar dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes, em perfeito estado de conservação e compatíveis com a demanda operacional da Unidade, permitindo a utilização simultânea dos equipamentos elétricos, eletrônicos e de climatização.

VIII – O imóvel deverá apresentar adequada iluminação e ventilação natural ou artificial em todos os ambientes de permanência prolongada, garantindo condições de conforto e salubridade aos usuários.

IX – Pisos, paredes e tetos deverão estar em bom estado de conservação, com acabamento adequado, pintura de boa qualidade e ausência de infiltrações, umidade, mofo, desprendimentos ou outras patologias que comprometam a utilização dos ambientes.





- X – Os sanitários deverão estar em perfeito estado de funcionamento, dotados de louças e metais sanitários, espelhos, acessórios básicos e condições adequadas de higiene, ventilação e acessibilidade, quando exigida.
- XI – As instalações hidrossanitárias deverão estar em pleno funcionamento, compreendendo pias, lavatórios, vasos sanitários, torneiras, ralos, registros, tubulações e demais componentes necessários ao uso regular da edificação.
- XII – As portas internas e externas deverão estar em bom estado de conservação, equipadas com fechaduras e ferragens em perfeito funcionamento, garantindo a segurança dos ambientes, especialmente daqueles destinados à guarda de documentos, materiais e equipamentos institucionais.
- XIII – Os banheiros deverão possuir ventilação natural ou sistema de exaustão mecânica, assegurando condições adequadas de salubridade e conforto aos usuários.

Aspectos Arquitetônicos e Construtivos Específicos Localização do Imóvel

- I – O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, em avenida de grande circulação, inserida em região com relevante atividade comercial e de serviços, de forma a proporcionar ampla acessibilidade, visibilidade institucional e facilidade de deslocamento do efetivo policial e das viaturas, contribuindo para a eficiência das atividades operacionais e do atendimento à população.
- II – A localização deverá permitir acesso facilitado aos cidadãos, preferencialmente em região atendida por transporte público e com infraestrutura urbana consolidada, favorecendo o atendimento ao público e o deslocamento dos servidores.
- III – O imóvel deverá possuir acessos compatíveis com o tráfego de viaturas policiais e veículos de apoio, permitindo a entrada, saída e manobras com segurança, sem restrições que possam comprometer a pronta resposta às ocorrências policiais.
- IV – As vias de acesso ao imóvel deverão apresentar boas condições de trafegabilidade durante todo o ano, não sendo recomendável a localização em áreas sujeitas a alagamentos, interrupções frequentes do tráfego ou outras condições que possam dificultar ou impedir o deslocamento do efetivo e das viaturas.
- V – Preferencialmente, o imóvel deverá estar situado em região compatível com a área de atuação da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), de modo a favorecer a rápida mobilização do efetivo, a otimização do tempo de resposta às ocorrências e a ampliação da presença ostensiva da Polícia Militar junto à comunidade.

Pisos

- I – Os pisos deverão apresentar bom estado de conservação, ser resistentes ao tráfego intenso, antiderrapantes nas áreas em que essa característica seja recomendável e estar livres de desníveis, trincas, rachaduras, peças soltas ou outros defeitos que comprometam a segurança e a utilização dos ambientes.
- II – As paredes deverão estar em perfeito estado de conservação, não podendo apresentar infiltrações, umidade, rachaduras, trincas, fissuras, descascamentos ou quaisquer patologias construtivas que comprometam a segurança, a salubridade ou a funcionalidade do imóvel.
- III – As áreas sujeitas à umidade, tais como sanitários, copa e áreas de serviço, deverão possuir revestimentos compatíveis com sua utilização, resistentes à umidade e de fácil limpeza e manutenção.
- IV – Os ambientes internos deverão apresentar acabamento em bom estado de conservação, preferencialmente com pintura em cores claras ou revestimento equivalente, contribuindo para melhores condições de iluminação, conforto e conservação.

Forros





I – Os forros, quando existentes, deverão estar em perfeito estado de conservação, devidamente fixados e constituídos por materiais adequados ao uso institucional, não apresentando deformações, fissuras, desprendimentos, infiltrações ou quaisquer outras patologias que comprometam sua funcionalidade.

II – A cobertura e as lajes deverão garantir adequada estanqueidade, não sendo admitidos vazamentos, infiltrações, umidade ou defeitos construtivos que possam comprometer a segurança da edificação ou o desenvolvimento das atividades da Unidade.

Acessibilidade

I – O imóvel deverá atender às disposições da Lei nº 10.098/2000, da Lei nº 13.146/2015, do Decreto nº 5.296/2004 e da ABNT NBR 9050, ou das normas que vierem a substituí-las, assegurando condições de acessibilidade às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

II – Para atendimento aos requisitos mínimos de acessibilidade, deverão ser observadas, sempre que aplicáveis às características da edificação, as seguintes condições:

- a) Existência de, no mínimo, um acesso principal livre de barreiras arquitetônicas, permitindo o ingresso seguro e autônomo de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- b) Reserva e sinalização de vagas de estacionamento para pessoas com deficiência e para idosos, em conformidade com a legislação vigente, quando houver estacionamento de uso exclusivo da Unidade;
- c) Calçadas e acessos externos em condições adequadas de circulação, com rampas, rebaixamentos de guia ou demais soluções de acessibilidade previstas nas normas técnicas;
- d) Rotas acessíveis entre os acessos, áreas de atendimento ao público e principais ambientes de utilização da Unidade;
- e) Circulação interna compatível com os parâmetros estabelecidos na ABNT NBR 9050, com corredores e áreas de circulação livres de obstáculos e com dimensões adequadas; f) acesso aos pavimentos utilizados pela Unidade por meio de rota acessível, sempre que houver mais de um pavimento destinado ao funcionamento da Companhia;
- g) Instalação de sinalização tátil, visual ou outros recursos de acessibilidade, quando exigidos pelas normas técnicas aplicáveis;
- h) Disponibilidade de, no mínimo, um sanitário acessível ou sanitários adaptados, conforme as exigências da legislação e da ABNT NBR 9050, dotados dos equipamentos e acessórios necessários à utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

III – Caso o imóvel ofertado e selecionado não apresente atendimento integral e imediato às normas de acessibilidade no momento da vistoria, o PROPRIETÁRIO/LOCADOR deverá firmar Termo de Compromisso de Adequação, comprometendo-se a executar, às suas expensas e sob sua inteira responsabilidade técnica e financeira, as obras e adaptações necessárias (rampas, sanitário acessível, rebaixamentos, etc.), no prazo estabelecido pela Administração, como condição indispensável para a emissão do Termo de Recebimento Definitivo e assinatura do Contrato de Locação.

Aspectos Relacionados às Instalações Prediais Instalações Elétricas e Eletrônicas

I – O imóvel deverá possuir instalações elétricas em perfeito estado de conservação e funcionamento, dimensionadas de acordo com as normas técnicas vigentes e com as exigências da concessionária de energia elétrica.

II – O imóvel deverá possuir medição individual de consumo de energia elétrica ou sistema que permita a adequada apuração do consumo da área locada, conforme as características da edificação.





III – As instalações elétricas deverão proporcionar condições seguras de utilização, admitindo-se instalações embutidas ou aparentes, desde que executadas em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.

IV – A infraestrutura elétrica deverá ser compatível com a demanda operacional da Unidade, contemplando, no mínimo:

- a) Quadros de distribuição devidamente identificados e protegidos;
- b) Circuitos independentes para iluminação e tomadas de uso geral;
- c) Capacidade para alimentação dos equipamentos de informática, comunicação e demais sistemas utilizados pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso; d) circuitos destinados aos equipamentos de climatização;
- e) Dispositivos de proteção elétrica compatíveis com as normas técnicas vigentes, incluindo proteção diferencial residual (DR), quando exigida;
- f) Sistema de aterramento adequado ao funcionamento seguro dos equipamentos elétrico e eletrônicos;
- g) Sistema de proteção contra descargas atmosféricas (SPDA), quando exigido pelas normas técnicas aplicáveis à edificação.

V – As instalações elétricas de baixa tensão deverão atender às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente à ABNT NBR 5410 e demais normas correlatas vigentes.

VI – O dimensionamento da infraestrutura elétrica deverá permitir o funcionamento simultâneo dos equipamentos previstos para a Unidade, bem como possibilitar futuras ampliações da carga instalada, sempre que tecnicamente viável.

VII – A infraestrutura elétrica da copa deverá suportar, no mínimo, a utilização simultânea de refrigerador, forno de micro-ondas, cafeteira, purificador ou bebedouro de água e demais equipamentos de uso comum.

VIII – O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para instalação de rede lógica, telefonia e sistemas de comunicação de dados, permitindo a implantação do cabeamento estruturado e dos sistemas corporativos utilizados pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

IX – Quando existentes, os projetos ou documentos técnicos relativos às instalações elétricas e à infraestrutura de telecomunicações deverão ser disponibilizados pelo locador à Administração, sempre que solicitados.

Instalações Hidrossanitárias

I – O imóvel deverá possuir instalações hidrossanitárias em perfeito estado de conservação e funcionamento, livres de vazamentos, infiltrações, obstruções, trincas ou quaisquer defeitos que comprometam sua utilização, devendo todas as louças, metais, registros, válvulas e demais componentes apresentar condições adequadas de uso.

II – As instalações hidrossanitárias deverão atender às normas técnicas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas relativas aos sistemas prediais de água fria, esgotamento sanitário e instalações hidráulicas.

III – O imóvel deverá possuir reservatório de água com capacidade compatível com a ocupação prevista da Unidade, garantindo o abastecimento contínuo durante eventuais interrupções do fornecimento pela concessionária, preferencialmente por período mínimo de 48 (quarenta e oito) horas.

IV – O imóvel deverá dispor de, no mínimo, uma copa equipada com pia e ponto de água, bem como área de serviço com tanque ou estrutura equivalente destinada às atividades de apoio e manutenção.

V – Os sanitários deverão possuir ventilação natural ou sistema de exaustão mecânica, assegurando condições adequadas de higiene, conforto e salubridade.





VI – O imóvel deverá possuir infraestrutura adequada para instalação e funcionamento do sistema de climatização, incluindo, quando aplicável, pontos de alimentação elétrica, drenagem para condensado e demais elementos necessários à instalação dos equipamentos de ar-condicionado.

VII – A rede de esgotamento sanitário deverá estar em pleno funcionamento e devidamente conectada ao sistema público de coleta ou à solução individual regularmente licenciada, quando aplicável.

Sistema de Refrigeração

I – Caso o imóvel não seja entregue pelo locador com sistema de climatização instalado, deverá possuir infraestrutura adequada para a instalação de aparelhos de ar-condicionado pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, compreendendo, no mínimo, instalações elétricas devidamente dimensionadas, pontos de drenagem para condensado e condições estruturais compatíveis com a instalação e operação dos equipamentos, sem necessidade de intervenções estruturais de grande porte.

Requisitos Ambientais

I – O imóvel deverá, sempre que possível, favorecer o aproveitamento da iluminação natural e permitir a instalação ou utilização de luminárias e lâmpadas de alta eficiência energética, contribuindo para a redução do consumo de energia elétrica.

II – Preferencialmente, as instalações hidrossanitárias deverão utilizar dispositivos economizadores de água, tais como torneiras com fechamento automático, arejadores ou tecnologias equivalentes, quando tecnicamente viáveis.

III – Os vasos sanitários deverão, preferencialmente, possuir sistema de descarga com acionamento econômico ou tecnologia equivalente que promova o uso racional da água.

IV – As instalações prediais e os equipamentos existentes deverão privilegiar soluções que promovam a eficiência energética, o consumo consciente de água e a redução dos custos operacionais, observando os princípios da sustentabilidade e da economicidade na utilização dos recursos públicos.

Requisitos de Prevenção e Combate a Incêndio

I – O imóvel deverá atender às normas de segurança contra incêndio e pânico aplicáveis, dispondo dos sistemas, equipamentos e dispositivos de prevenção e combate a incêndio exigidos pela legislação vigente e pelas normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, incluindo, quando aplicável, extintores de incêndio, sinalização de emergência, iluminação de emergência, hidrantes, mangotinhos e demais equipamentos necessários.

II – O locador deverá comprovar a regularidade do imóvel perante o Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso, mediante apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), Certificado de Licenciamento do Corpo de Bombeiros (CLCB) ou documento equivalente, quando exigido pela legislação aplicável à edificação.

III – Caso o imóvel dependa de adequações para obtenção ou renovação da regularização junto ao Corpo de Bombeiros Militar, estas deverão ser executadas conforme as responsabilidades estabelecidas no contrato de locação e na legislação vigente.

Requisitos Finais

I – O imóvel deverá atender à legislação federal, estadual e municipal aplicável, às normas das concessionárias de serviços públicos, às exigências do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Mato Grosso e às demais normas técnicas pertinentes, devendo possuir situação regular perante os órgãos competentes. Quando exigido pela legislação municipal, deverá ser apresentado o respectivo Certificado de Conclusão de Obra ("Habite-se") ou documento equivalente.

II – Todos os elementos construtivos e componentes da edificação deverão estar em conformidade com a legislação urbanística, de uso e ocupação do solo, bem como com as normas técnicas aplicáveis à utilização do imóvel.





III – O imóvel deverá ser disponibilizado pelo locador no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato ou de outro prazo estabelecido no instrumento contratual, em condições de ocupação pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso.

IV – Competirá ao locador executar as manutenções corretivas e estruturais de sua responsabilidade, especialmente aquelas decorrentes de vícios construtivos, defeitos da edificação ou desgaste natural dos sistemas prediais, observadas as disposições da Lei nº 8.245/1991 e as cláusulas do contrato de locação.

V – Para fins de habilitação e contratação, o proprietário do imóvel deverá comprovar a regularidade jurídica e fiscal exigida pela legislação, bem como apresentar documentação que comprove a propriedade ou a legítima posse do imóvel, além das licenças, certidões e demais documentos eventualmente exigidos pelos órgãos competentes e pelo edital da contratação.

Requisitos de sustentabilidade

O imóvel objeto da locação deverá, sempre que possível, contemplar soluções que promovam o uso racional dos recursos naturais e a eficiência no consumo de água e energia elétrica, contribuindo para a redução dos custos operacionais e para a sustentabilidade ambiental da Administração Pública.

Na avaliação do imóvel, serão considerados como diferenciais positivos a adoção de práticas e tecnologias voltadas à sustentabilidade, tais como o aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, a utilização de equipamentos de alta eficiência energética, a infraestrutura compatível com sistemas de geração de energia renovável, quando existente, e dispositivos economizadores de água.

Preferencialmente, as instalações hidrossanitárias deverão contar com torneiras dotadas de dispositivos economizadores de água, como arejadores, fechamento automático ou sensores, bem como vasos sanitários equipados com sistema de descarga de duplo acionamento ou tecnologia equivalente que favoreça o uso racional dos recursos hídricos.

Requisitos normativos que disciplinam os serviços a serem contratados

I - Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

II - Decreto Estadual nº 1.525/2022 – Regulamenta a Lei nº 14.133/2021, no âmbito da Administração Pública Estadual Direta, Autárquica e Fundacional do Estado de Mato Grosso;

III - Lei nº 8.245/1991; Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes (Lei do Inquilinato);

IV - Lei nº 13.146 de 06 de julho de 2015 Lei Brasileira de inclusão da pessoa com deficiência;

V - Portaria nº 343/2024/SESP/MT – Regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações por inexigibilidade de licitação do art. 74, V da Lei 14.133/2021.

VII. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

Fundamentação: Descrição dos requisitos da contratação necessários e suficientes à escolha da solução, prevendo critérios e práticas de sustentabilidade. (Art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, inciso III, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

Conforme estabelecido no Documento de Formalização da Demanda, o objeto da contratação consiste na locação de imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), unidade da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT.

O imóvel deverá possuir área total mínima de aproximadamente 400 m², considerada suficiente para acomodar os setores administrativos e operacionais da Unidade, incluindo gabinetes, salas administrativas, recepção, sala de reuniões, alojamentos, copa, sanitários, almoxarifado, depósito, área para guarda de materiais e equipamentos, estacionamento de viaturas policiais e demais ambientes necessários ao regular funcionamento da Companhia.





A localização do imóvel constitui requisito essencial para a contratação, devendo estar situada, preferencialmente, em avenida ou via de grande circulação, inserida em região com intenso fluxo de veículos e adequada infraestrutura urbana. Essa característica é indispensável para proporcionar maior agilidade no deslocamento das viaturas policiais, reduzir o tempo de resposta às ocorrências, facilitar o acesso da população aos serviços da Polícia Militar e conferir maior visibilidade institucional à Unidade.

Na avaliação das propostas, será considerada a capacidade do imóvel de atender às necessidades operacionais da 17ª CIPM, admitindo-se variação razoável nas dimensões e características físicas, desde que não comprometa a funcionalidade, a segurança, a acessibilidade e a adequada prestação do serviço público.

A contratação por prazo inicial de **60 (sessenta) meses**, com possibilidade de prorrogação na forma da legislação vigente, mostra-se técnica e administrativamente viável, tendo em vista a natureza contínua das atividades desenvolvidas pela Unidade, a necessidade de estabilidade das instalações e a racionalização dos custos decorrentes da ocupação do imóvel.

A mudança frequente da sede de uma Unidade Operacional da Polícia Militar pode acarretar prejuízos à continuidade do serviço público, comprometendo a referência institucional perante a comunidade, a logística operacional, a organização administrativa e a mobilização do efetivo. Além disso, gera custos adicionais relacionados à desmontagem e reinstalação de mobiliário e equipamentos, adequações das instalações prediais, transporte de materiais, reestruturação da infraestrutura tecnológica e demais despesas inerentes à desocupação e ocupação de imóveis, razão pela qual a contratação por prazo compatível com a natureza da demanda revela-se medida mais eficiente e econômica para a Administração, conforme previsto no art. 5º, VI, da Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022.

Item	Descrição	Unidade	Quantidade
1	Locação de imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, no município de Rondonópolis-MT, com área total mínima de 400 m², localizado na região da Grande Vila Operária ou em bairros limítrofes. O imóvel poderá situar-se em avenidas, vias de grande circulação ou em vias secundárias, desde que possuam fácil acesso e garantam o rápido escoamento das viaturas policiais, de modo a facilitar o atendimento à população e assegurar a adequada operacionalidade das atividades administrativas e operacionais da Unidade	mês	60

VIII. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Fundamentação: Art. 18, § 1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, Art. 35, inciso V, do Decreto Estadual nº 1.525/2022, Art. 10 da IN SEGES/ME nº 103/2022 e Portaria nº 343/2024 /SESP/MT.

Para o atendimento da necessidade pública de instalação e funcionamento da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), no município de Rondonópolis-MT, a Administração Pública avaliou as alternativas viáveis sob o aspecto técnico, operacional e econômico, conforme de-



talhado a seguir: Construção de Imóvel Próprio: Embora exista área pública reservada para futura instalação da Unidade (Processo PM-PRO-2025/10451), a execução de obra pública demanda elaboração de projetos arquitetônicos e complementares, licenciamentos ambientais e urbanísticos, dotação orçamentária de capital expressiva e procedimento licitatório de obras, estimando-se um prazo de execução impraticável frente à urgência imediata de readequação da Unidade Militar. Aquisição de Imóvel Pronto: Esta alternativa revelou-se inviável devido ao elevado aporte financeiro inicial necessário para a compra imediata por parte do Erário, associado à reduzida oferta no mercado imobiliário da Vila Operária de imóveis prontos com as especificações exigidas para uma unidade policial. Utilização ou Reforma de Imóvel Público Existente: Não foram identificados imóveis públicos estaduais ou municipais vagos na circunscrição da Vila Operária em Rondonópolis-MT aptos a abrigar a estrutura operacional e administrativa da Companhia Militar. Locação de Imóvel Privado via Chamamento Público (Solução Escolhida): Afigura-se como a única alternativa técnica e economicamente viável no curto prazo. A locação garante pronta resposta operacional com menor impacto orçamentário imediato. A adoção do Procedimento de Chamamento Público (Consulta Pública de Mercado), respaldada pela Instrução Normativa SEGES/ME nº 103/2022 e Portaria SESP/MT nº 343/2024, assegura a observância aos princípios da ampla competitividade, isonomia e transparência, permitindo que o mercado apresente propostas de imóveis que atendam rigorosamente aos requisitos mínimos fixados neste ETP, com a seleção da proposta de menor custo por metro quadrado e de melhor adequação operacional.

IX. ANÁLISE DE CONTRATAÇÕES SIMILARES EM OUTROS ÓRGÃOS OU ENTIDADES

Como parte do levantamento de mercado e da busca pelas melhores práticas administrativas, constatou-se que o Chamamento Público é o procedimento padrão e consolidado no âmbito da Administração Pública para a prospecção e seleção de imóveis a serem locados sob a égide do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021. A ferramenta garante a impessoalidade e a busca pela proposta mais vantajosa, conforme evidenciado em contratações congêneres realizadas por órgãos das esferas federal, estadual e municipal no exercício de 2024: Polícia Judiciária Civil do Estado de Mato Grosso: Chamamento Público nº 001/2024 (SIGADOC PJC-PRO-2024/08967) – Locação de imóvel para instalação da Delegacia Especializada de Delitos Contra a Pessoa Idosa. Departamento de Polícia Federal: Concorrência Eletrônica nº 90001/2024 – Prospecção e locação de imóvel para a sede da Superintendência Regional em Porto Velho/RO. Ministério da Economia: Chamamento Público nº 33/2024 – Prospecção imobiliária para unidades administrativas em Brasília/DF. CELESC Distribuição S.A.: Edital de Chamamento nº 001/2024 – Locação de imóvel para instalação de unidade operacional.

Agência Estadual de Meio Ambiente de Pernambuco (CPRH): Edital nº 001/2024 – Locação de área para uso institucional. Município de Salvador/BA: Chamamento Público SEMGE nº 009/2024 – Locação de imóveis para unidades administrativas e Conselhos Tutelares. Município de Marechal Cândido Rondon/PR: Edital nº 02/2024 – Locação de imóvel para Agência da Previdência Social. Embaixada do Brasil em Seul: Edital nº 01/2024 – Prospecção de imóvel para representação diplomática. A convergência dos procedimentos adotados por estes diversos órgãos corrobora que o Chamamento Público garante segurança jurídica, competitividade e a justa precificação da locação segundo os valores praticados no mercado imobiliário local.

X. COMPROVAÇÃO DA INEXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS PÚBLICOS E DA INVIABILIDADE DE COMPARTILHAMENTO

Em cumprimento ao disposto no art. 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 e na Orientação Normativa AGU nº 68/2020, procedeu-se à verificação de disponibilidade do patrimônio público e da viabilidade de coabitação institucional:





Inexistência de Imóveis Públicos Estaduais Vagos em Rondonópolis-MT: Foi realizada consulta oficial ao Sistema de Disponibilização de Bens (SIDBENS/SEPLAG-MT) para mapeamento do patrimônio imobiliário público estadual. Verificou-se a ausência de imóveis públicos estaduais disponíveis/vagos no município de Rondonópolis-MT (especificamente na Região da Vila Operária e arredores) que possuam características edilícias ou dimensionamento compatíveis com a instalação da 17ª CIPM.

Situação do Terreno Destinado à Sede Própria (Processo PM-PRO-2025/10451): Conforme instruído no referido processo, existe área pública doada/reservada no município de Rondonópolis-MT para a futura construção da sede definitiva da 17ª CIPM. Todavia, o local trata-se de lote vago, sem edificação, cuja obra depende de alocação orçamentária futura, projetos e licitação de engenharia, não atendendo à necessidade imediata e urgente de abrigar o efetivo e a logística policial militar.

Inviabilidade do Compartilhamento / Coabitação com Outros Órgãos: A análise técnica concluiu pela inviabilidade de compartilhamento de imóvel público existente com outros órgãos da Administração: A 17ª CIPM exerce atividades de policiamento ostensivo e preservação da ordem pública, exigindo rotina operacional 24 horas por dia, 7 dias por semana;

Demanda área restrita para reserva de armamento e munições (reserva de armas), alojamentos para efetivo masculino e feminino em regime de plantão, e espaço para custódia provisória e triagem de detidos; Necessita de pátio/estacionamento exclusivo e seguro para trânsito rápido e guarda da frota de viaturas operacionais. Tais especificidades técnicas e de segurança orgânica são incompatíveis com o compartilhamento de espaços físicos em prédios públicos administrativos civis ou de atendimento geral ao público.

Resta formalmente comprovada a inexistência de imóvel público estadual apto e a inviabilidade de compartilhamento de espaço no município de Rondonópolis-MT.

Assim, a realização da Consulta Pública de Mercado e a posterior contratação de locação predial privada configuram a única medida apta a viabilizar o funcionamento imediato da 17ª CIPM Vila Operária.

XI. ANÁLISE DA SOLUÇÃO

Considerando a inexistência de imóvel público disponível e apto ao imediato funcionamento da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), bem como a necessidade de identificar imóveis privados que atendam aos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, a realização de consulta pública, nos termos da Portaria nº 343/2024/SESP/MT, mostra-se a alternativa mais adequada para prospectar as opções disponíveis no mercado imobiliário.

Além disso, verificou-se que, embora exista área destinada à futura construção da sede da Unidade, a inexistência de recursos orçamentários para execução da obra e o tempo necessário para elaboração de projetos, licenciamento, contratação e construção da edificação tornam essa alternativa incompatível com a necessidade imediata de instalação e funcionamento da Companhia.

Dessa forma, a locação de imóvel, precedida de consulta pública, apresenta-se como a solução técnica e economicamente mais vantajosa para a Administração, por possibilitar a rápida implantação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar, assegurando a continuidade da prestação do serviço público de segurança e a adequada aplicação dos recursos públicos, sem prejuízo da futura construção de sede própria quando houver disponibilidade orçamentária.

XII. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Para a elaboração da estimativa preliminar do valor da contratação, foram considerados fatores como a localização do imóvel, a área construída, as características físicas, a infraestrutura disponível, o estado de conservação e os valores praticados pelo mercado imobiliário no município de Rondonópolis-MT. Ressalta-



se que o valor definitivo da locação será estabelecido após a avaliação técnica do imóvel pelo órgão competente, em conformidade com a legislação vigente, constituindo a presente estimativa apenas referência para fins de planejamento orçamentário da contratação.

A estimativa de preço da contratação para o período de 60 (sessenta) meses é de R\$ 266.016,00 (duzentos e sessenta e seis mil e dezesseis reais), correspondendo ao valor mensal de R\$ 11.084,00 (onze mil e oitenta e quatro reais), calculado com base no valor médio do metro quadrado (m²) da pesquisa de preço no município de Rondonópolis-MT.

LEVANTAMENTO DE MERCADO IMOBILIÁRIO EM RONDONÓPOLIS-MT						
Item	Descrição	Bairro	Área Construída m²	Aluguel (R\$)	Valor do m² (R\$)	Locador
1	Imóvel Comercial	Vila Operária	400m²	11.000,00	R\$ 27,50	Baruk House
2	Imóvel Comercial	Vila Operária	490m²	12.500,00	R\$ 25,51	Rei dos Imoveis
3	Imóvel Comercial	Anel Viário	332m²	10.000,00	R\$ 30,12	RE/MAX PLANTTA
Média por m²			R\$ 27,71/M²			

Imagem do Item 1



4 quartos 2 banheiros – Sobrado geminado

R\$11.000/mês

Locações

Rondonópolis, MT

Anunciado há 4 horas

Enviar mensagem Salvar Compartilhar

Detalhes da unidade

Sobrado geminado 4 quartos · 2 banheiros

Localização do imóvel

Rondonópolis

Rondonópolis, MT

A localização é aproximada

Descrição

BARRAÇÃO COMERCIAL DISPONIVEL PARA LOCAÇÃO



Imagem do Item 2

[Home](#)
[Buscar Imóveis](#)
[Sobre +](#)
[Anunciar](#)
[Contato](#)
[Área do Cliente](#)

Alugo Imóvel Esquina Avenida Bandeirantes - Vila Operária | Cód.: 13160

📍 vila operaria - Rondonópolis **R\$ 12.500,00** Aluguel

ENTRAMOS EM CONTATO

Nome...

Email...

Telefone/Celular

Olá, gostaria de receber mais informações sobre o imóvel no: vila operaria, Rondonópolis. O código do imóvel é 13160. Aguardo retorno.

Após informar meus dados, eu concordo com a [Política de Privacidade](#).

ENVIAR MENSAGEM

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL

[f](#) [t](#) [w](#)

Imagem do Item 3

IMÓVEL COMERCIAL / RESIDENCIAL

RONDONÓPOLIS - MT

RE/MAX PLANTTA
Creci 10.895-J

[hidden information]
Ver menos

DESCRIÇÃO

Barracão 332 m2 (Anel Viário)

Com:

- Salão comercial 70m2 (frente anel viário)
- Sala administração
- Depósito (almoxarifado)
- Banheiro serviço
- Entrada frontal (portão 5 metros)
- Acesso lateral (portão serviço)
- Apartamento 130m2 (andar superior)

VALOR

Locação: **R\$ 10.000,00**

Venda: **R\$ 1.100.000,00**





Os imóveis identificados durante o levantamento de mercado serão analisados quanto ao atendimento dos requisitos estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, especialmente em relação à área mínima necessária, localização estratégica em vias de grande circulação, facilidade de acesso, disponibilidade de vagas para viaturas policiais, infraestrutura predial, segurança e adequação às necessidades administrativas e operacionais da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária).

Destaca-se, ainda, que a publicação de edital de consulta pública para prospecção de imóveis poderá ampliar a participação de interessados no município de Rondonópolis-MT, aumentando a oferta de imóveis aptos e proporcionando à Administração Pública melhores condições para selecionar a proposta mais vantajosa, em observância aos princípios da legalidade, isonomia, publicidade, economicidade e eficiência.

Análise de Locação

A locação de imóvel apresenta-se como a solução mais adequada para atender à necessidade imediata de instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), em comparação com alternativas como a aquisição de imóvel ou a construção de sede própria. O levantamento de mercado demonstra a existência de imóveis com potencial para atender às necessidades da Unidade, especialmente quanto à localização estratégica, área construída, infraestrutura e condições de funcionamento.

Além disso, a locação proporciona maior flexibilidade administrativa, permitindo à Polícia Militar do Estado de Mato Grosso adequar suas instalações às necessidades operacionais da Unidade, caso ocorram alterações na demanda, na área de atuação ou na estrutura organizacional. Essa modalidade também possibilita a rápida ocupação do imóvel, reduzindo o tempo necessário para implantação da sede e evitando os elevados custos e o longo prazo inerentes à aquisição ou construção de imóvel próprio.

Custos e Investimentos

A locação de imóvel demanda investimento inicial significativamente inferior ao necessário para a aquisição ou construção de uma sede própria. A compra de imóvel implica elevado desembolso financeiro, além de custos relacionados à escritura, registros, tributos, adequações e futuras despesas de manutenção patrimonial.

Localização Estratégica

O imóvel a ser locado deverá estar localizado em região estratégica do município de Rondonópolis-MT, preferencialmente em avenida ou via de grande circulação, com fácil acesso às principais vias urbanas e adequada infraestrutura viária. Essa localização é fundamental para garantir maior agilidade no deslocamento das viaturas policiais, otimizar o tempo de resposta às ocorrências, facilitar o acesso da população aos serviços prestados pela 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária) e conferir maior visibilidade institucional à Unidade.

Comparativo com Outras Modalidades Compra de um Imóvel:

A aquisição de imóvel demanda elevado investimento inicial, gera custos permanentes de manutenção e reduz a flexibilidade administrativa, não se mostrando a alternativa mais adequada para atender à necessidade imediata da Administração.

Construção de Novo Imóvel:

A construção de uma nova sede exige elevado investimento, além de demandar longo prazo para elaboração de projetos, licenciamento, contratação e execução da obra, mostrando-se incompatível com a necessidade imediata de instalação da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária).





DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A área prevista para a contratação, bem como os requisitos técnicos, arquitetônicos e construtivos do imóvel, encontram-se detalhados neste Estudo Técnico Preliminar, elaborado em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, o Decreto Estadual nº 1.525/2022 e a Portaria nº 343/2024/SESP/MT, que regulamenta o procedimento de consulta pública imobiliária prévia às contratações de locação de imóveis no âmbito da Secretaria de Estado de Segurança Pública.

1. Análise Comparativa das Alternativas de Mercado Em atenção ao art. 18, § 1º, inciso VI, da Lei nº 14.133/2021, a Administração analisou os principais modelos de contratação disponíveis no mercado imobiliário para identificar a solução mais adequada às necessidades da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária): Aquisição ou Construção de Imóvel Próprio: Inviável no curto e médio prazo em razão da inexistência de recursos orçamentários de capital para investimentos dessa monta e da incompatibilidade temporal com a urgência da Unidade; Locação Built to Suit (BTS): Modalidade caracterizada pela construção ou adaptação de imóvel sob medida mediante contrato de longa duração. Mostra-se desvantajosa por exigir compromissos financeiros de longíssimo prazo e tempo elevado de execução de obras; Locação com Serviços Agregados (Facilities): Solução que inclui a gestão predial e manutenção no mesmo contrato, descartada por não se mostrar vantajosa economicamente, visto que o suporte operacional e a manutenção rotineira são supridos pela estrutura e contratos corporativos já existentes no Estado; Locação Comercial Tradicional (Solução Selecionada): Consiste na disponibilização de imóvel urbano já edificado para uso da Administração, cabendo ao locador a responsabilidade pelas obrigações estruturais do imóvel e à Administração as despesas decorrentes do uso.

2. Justificativa da Escolha da Locação Tradicional Considerando que a necessidade da Administração consiste na locação de imóvel com área mínima estimada de 400 m² na região da Grande Vila Operária, conclui-se que a locação tradicional representa a solução mais vantajosa, afastando-se as modalidades de Facilities ou Built to Suit pelos seguintes motivos: a) Maior flexibilidade contratual, permitindo selecionar imóvel já existente que melhor atenda às necessidades operacionais da Unidade; b) Menor custo inicial, evitando investimentos elevados para construção ou adaptações específicas do imóvel; c) Maior celeridade na ocupação, possibilitando a imediata instalação da Companhia, sem necessidade de aguardar projetos ou construções; d) Menor risco contratual e financeiro, reduzindo custos decorrentes de atrasos ou reequilíbrios econômicos associados a empreendimentos imobiliários; e) Compatibilidade com a disponibilidade orçamentária de custeio da Segurança Pública.

3. Modelagem do Procedimento e Seleção do Imóvel A contratação será realizada pelo regime de locação tradicional, sem investimentos estruturais relevantes por parte da Administração, com prazo inicial de vigência de 60 (sessenta) meses, admitida a prorrogação sucessiva nos termos do art. 107 da Lei nº 14.133/2021, mediante demonstração de vantajosidade e interesse público. Em conformidade com a Portaria nº 343/2024/SESP/MT, será realizada Consulta Pública / Chamamento Público para a prospecção de imóveis disponíveis no mercado de Rondonópolis-MT. Admite-se a seleção de imóvel que necessite de adequações pontuais, desde que técnica e economicamente viáveis. Caso a prospecção e a análise técnica demonstrem que determinado imóvel apresenta características únicas de localização, infraestrutura e instalações que tornem inviável a competição, a contratação poderá ser fundamentada na hipótese de Inexigibilidade de Licitação, com fulcro no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, me-





diante avaliação prévia e laudo oficial emitido pelo órgão competente. Por fim, considerando que a contratação adotará o modelo de locação tradicional sem elevada complexidade técnica ou financeira, declara-se a desnecessidade de contratação de assessoria especializada para a modelagem econômico-financeira, visto que os recursos disponíveis na Administração são suficientes para a adequada instrução do processo.

XV. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Art. 18, § 1º, VIII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, VIII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Não se aplica o parcelamento do objeto, tendo em vista que a contratação consiste na locação de um único imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), caracterizando-se como objeto indivisível.

A natureza da contratação exige que o imóvel seja disponibilizado de forma integral, uma vez que a fragmentação do objeto comprometeria sua funcionalidade, inviabilizaria o adequado funcionamento da Unidade e acarretaria prejuízos à eficiência administrativa e operacional.

Dessa forma, conclui-se pela inviabilidade técnica do parcelamento da contratação, em razão das características do objeto e da necessidade de disponibilização de um único imóvel apto a atender, de forma integrada, às necessidades da Administração.

XVI. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis.

(inciso IX do § 1º do Art. 18, § 1º, IX, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, IX, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Com a implementação da solução de locação, espera-se proporcionar instalações adequadas para o funcionamento da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), garantindo melhores condições de trabalho ao efetivo e maior eficiência na execução das atividades administrativas e operacionais da Unidade.

A nova sede deverá oferecer ambiente seguro, funcional e compatível com as necessidades institucionais da Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, além de estar localizada em região estratégica, preferencialmente em via de grande circulação, favorecendo o rápido deslocamento das viaturas, a redução do tempo de resposta às ocorrências e o acesso da população aos serviços prestados.

XVII. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, X, do Decreto Estadual nº 1.525/2022).

Destacam-se, dentre as providências a serem adotadas previamente à celebração do contrato, a realização da consulta pública (chamamento público) para prospecção de imóveis, a avaliação técnica e mercadológica do imóvel selecionado, a verificação de sua regularidade jurídica e das condições de uso, bem como a adoção das demais medidas administrativas necessárias à formalização da contratação.

A Administração deverá, ainda, adotar as providências necessárias antes da celebração do contrato de locação.

Elaboração do Contrato: Redigir o contrato de locação, em conjunto com o locador, para instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), contemplando, entre outros





aspectos, o prazo de vigência, o prazo para disponibilização do imóvel, as obrigações das partes e as adequações ou adaptações necessárias ao pleno funcionamento da Unidade, quando de responsabilidade do locador.

Avaliação do Imóvel: Providenciar a elaboração de laudo de avaliação do imóvel, por órgão ou profissional competente, a fim de verificar a compatibilidade do valor da locação com o mercado e confirmar que o imóvel atende aos requisitos técnicos e operacionais da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária).

Documentação e Publicação: Assegurar a regularidade de toda a documentação necessária à contratação, bem como providenciar a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Estado, em conformidade com a legislação vigente.

Reformas e Adequações: As reformas e adequações necessárias ao imóvel, quando de responsabilidade do locador, deverão ser executadas conforme as especificações estabelecidas no contrato de locação, de modo a garantir que o imóvel seja disponibilizado em plenas condições de uso para instalação e funcionamento da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária).

XVIII. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Art. 18, § 1º, XI, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, XI, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes relacionadas à solução apresentada neste Estudo Técnico Preliminar. Trata-se de contratação autônoma, cuja execução independe da realização de outros procedimentos licitatórios ou contratações para o alcance de sua finalidade.

XIX. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Art. 18, § 1º, XII, da Lei nº 14.133/2021 e art. 35, XII, do Decreto Estadual nº 1.525/2022)

A contratação pretendida para locação de imóvel destinado à instalação da sede da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária) não implica, por si só, na geração de impactos ambientais significativos, uma vez que se destina à ocupação de edificação já existente, não envolvendo novas obras ou intervenções que possam causar degradação Ambiental.

Impacto Ambiental: Os eventuais impactos ambientais decorrentes da contratação restringem-se às possíveis adequações do imóvel necessárias ao atendimento das exigências do Estudo Técnico Preliminar e das necessidades da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), podendo envolver pequenas reformas, reparos, adaptações ou instalações complementares, com eventual geração de resíduos da construção civil, os quais deverão receber destinação ambientalmente adequada, em conformidade com a legislação vigente.

Resíduos da construção civil: Os resíduos eventualmente gerados em decorrência de reformas, reparos ou adequações do imóvel poderão compreender materiais oriundos da construção civil, tais como concreto, argamassa, tijolos, blocos, madeira, metais, gesso, vidro, plástico, tubulações, fiação elétrica, tintas e demais materiais similares.





O locador deverá observar integralmente a legislação federal, estadual e municipal aplicável quanto à gestão e destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil, bem como adotar práticas de sustentabilidade durante a execução de eventuais intervenções no imóvel. Destacamos:

Resolução 307 - CONAMA - Os resíduos da construção civil não poderão ser dispostos em aterros de resíduos domiciliares, em áreas de "bota fora", em encostas, corpos d' água, lotes vagos, e em áreas protegidas por Lei;

Necessidade de atendimento às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas ABNT e CETESB, sobre resíduos sólidos.

XX. MAPA DE RISCOS

O mapa de riscos da contratação será apresentado no tópico seguinte, por meio de documento específico destinado à identificação dos principais riscos inerentes ao procedimento de locação, bem como das respectivas medidas de prevenção, controle e mitigação, subsidiando a gestão e o acompanhamento da contratação.

IMPACTO	3 - ALTA	3 - ALTA	3 - ALTA
	1 - BAIXA	3 - ALTA	2 - MÉDIA
	2 - MÉDIA	3 - ALTA	3 - ALTA
	2 - MÉDIA	3 - ALTA	3 - ALTA
	2 - MÉDIA	3 - ALTA	3 - ALTA
	2 - MÉDIA	2 - MÉDIA	2 - MÉDIA
PROBABILIDADE			

Fase - Planejamento

MAPA DE RISCOS

Risco	Prob.	Impacto	Risco (P x I)	Consequência	Ações Preventivas – Responsável	Ações de Contingência – Responsável
Demora na contratação de outro imóvel	3 – Alta	3 – Alta	3 – Alto	Continuidade da utilização de instalações inadequadas ao fluxo das demandas, comprometendo as condições de funcionamento da unidade.	Planejamento antecipado da contratação, instrução adequada do processo; montagem de equipe qualificada para instrução processual; acompanhamento dos prazos.	Priorizar a análise e tramitação do processo; promover os ajustes necessários na documentação; adotar medidas administrativas para acelerar a contratação, observadas as normas aplicáveis.
Falta de dotação orçamentária	1 – Baixa	3 – Alta	3 – Médio	Impossibilidade ou atraso na contratação do imóvel pretendido.	Prever a demanda no PTA e realizar planejamento orçamentário prévio junto à Gerência de Orçamentos – NGER.	Solicitar remanejamento ou suplementação orçamentária, quando cabível, e reprogramar a contratação conforme disponibilidade orçamentária.
Ausência de propostas no Chamamento Público (aviso deserto ou fracassado)	2 – Média	3 – Alta	3 – Alto	Necessidade de realização de novo procedimento, ocasionando atraso na contratação e na instalação da unidade em imóvel adequado.	Elaborar chamamento público com requisitos claros e compatíveis com o mercado; ampla divulgação do aviso; levantamento prévio da oferta de imóveis na região.	Realizar novo chamamento público; revisar as condições e requisitos do procedimento; avaliar, conforme legislação aplicável, outras alternativas para viabilizar a contratação.
Restrição de mercado ou pouca oferta de imóveis na região da Vila Operária	2 – Média	3 – Alta	3 – Alto	Redução das opções disponíveis e dificuldade de encontrar imóvel que atenda integralmente às necessidades da 17ª CIPM.	Realizar pesquisa prévia de mercado; levantamento dos imóveis disponíveis na região; estabelecer requisitos compatíveis com as necessidades da Administração sem restringir indevidamente a competitividade.	Ampliar a prospecção para áreas próximas, desde que atendidos os requisitos operacionais; reavaliar requisitos não essenciais; realizar novo levantamento de mercado.
Inabilitação jurídica/fiscal dos proprietários ou irregularidade do imóvel	2 – Média	3 – Alta	3 – Alto	Impossibilidade de contratação do imóvel selecionado, necessidade de substituição da proposta e consequente atraso no processo.	Realizar previamente a conferência da documentação do proprietário e do imóvel; verificar regularidade jurídica, fiscal e documental; solicitar documentação comprobatória antes da conclusão da seleção.	Convocar o próximo imóvel/proponente habilitado, quando houver; realizar nova análise documental; promover novo chamamento, caso necessário.
Imóvel selecionado não atender integralmente às necessidades da Administração	2 – Média	2 – Média	2 – Médio	Necessidade de adequações, aumento de custos ou inviabilidade de utilização do imóvel para instalação da unidade.	Definir previamente as características e requisitos mínimos do imóvel; realizar vistoria técnica; elaborar laudo/avaliação das condições de uso e adequação.	Solicitar adequações ao proprietário, quando técnica e economicamente viáveis; caso contrário, desclassificar o imóvel e avaliar outra proposta.





XXI. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando que a 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária) é uma unidade recentemente criada pela Polícia Militar do Estado de Mato Grosso e que, atualmente, não dispõe de sede própria para o desenvolvimento de suas atividades administrativas e operacionais, torna-se imprescindível a adoção das medidas necessárias para viabilizar a locação de imóvel destinado ao seu funcionamento.

Embora exista área destinada à futura construção da sede da Unidade, conforme informações constantes no Processo PM-PRO-2025/10451, a execução do empreendimento depende de disponibilidade orçamentária e de etapas técnicas e administrativas que demandam prazo incompatível com a necessidade imediata de instalação da Companhia Independente. Assim, a construção de sede própria não se apresenta, no momento, como solução viável para atender ao interesse público.

Nesse contexto, a locação de um imóvel já existente, que atenda aos requisitos de localização, infraestrutura e capacidade estabelecidos neste Estudo Técnico Preliminar, representa a alternativa mais eficiente, econômica e célere, permitindo a imediata instalação da Unidade e garantindo melhores condições para o desempenho das atividades de policiamento ostensivo e preservação da ordem pública.

Além disso, a escolha de imóvel situado em via de grande circulação e com fácil acesso contribuirá para maior agilidade no deslocamento das viaturas, redução do tempo de resposta às ocorrências, fortalecimento da presença institucional da Polícia Militar e ampliação da acessibilidade da população aos serviços prestados.

Dessa forma, considerando as especificações técnicas, as justificativas apresentadas e o levantamento preliminar de mercado, conclui-se que a locação de imóvel, precedida de consulta pública, mostra-se a solução mais adequada e vantajosa para atender às necessidades da 17ª Companhia Independente de Polícia Militar (17ª CIPM Vila Operária), assegurando a continuidade e a eficiência da prestação do serviço público de segurança à sociedade.

Rondonópolis/MT, 14 de outubro de 2026

Elaborado por:

Janeferson da Silva

Major PMMT - RGPM: 885.698

Comandante da 17ª CIPM Vila Operária





ANEXO II - MODELO DE PROPOSTA

IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO/REPRESENTANTE LEGAL
Nome ou razão social:
CPF ou CNPJ:
E-mail:
Telefone:
Contato:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
Endereço:
Número: Complemento:
Bairro: Município/Estado:
Nº Pavimentos: Área Terreno - m ² : Área Construída - m ² :
Nº Vaga de Garagem:
Valor proposta de locação - R\$:
IPTU/Mês - R\$: Valor do Condomínio - R\$:

TIPOLOGIA
☐ Locação tradicional
☐ Built to Suit (BTS)
☐ Aquisição de imóvel sem necessidade de adaptações





() Aquisição de imóvel com necessidade de adaptações

CARACTERÍSTICAS/INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO (DE TODOS OS ESPAÇOS DO IMÓVEL COM IMAGENS INTERNAS E EXTERNAS)





ANEXOS A PROPOSTA:

1. Plantas baixas de arquitetura com quadro de áreas e que mostre as divisões internas da edificação que e pretende locar.
2. Certidão atualizada da matrícula ou transcrição do imóvel expedida pelo competente Cartório de Registro de Imóveis da Comarca onde se encontra o mesmo, que identifique o terreno registrado em nome do Locador e a edificação existente averbada/registrada no respectivo documento cartorial do imóvel, nos termos do art. 167, inciso II, item 4, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973:
3. Habite-se ou licença equivalente da Prefeitura Municipal.

PRAZO DE VALIDADE DA PROPOSTA: 90 (noventa) dias corridos, contados a partir da data de sua apresentação.

Local e data

Assinatura do representante legal do proprietário Nome/RG/CPF





ANEXO III - DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO E DO IMÓVEL

A identificação do locador será feita pelos seguintes documentos:

1. Cédula de identidade (RG), se pessoa física;
2. Registro comercial, no caso de empresa individual;
3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, em se tratando de sociedades por ações, acompanhado dos documentos de eleição de seus administradores;
4. Certidão de Débitos Imobiliário Municipal.
5. Comprovante de inscrição do ato constitutivo, em se tratando de sociedades civis, acompanhada de ato formal de designação da diretoria em exercício, ou, em caso de diretor pessoa jurídica, acompanhados dos documentos comprobatórios desta e de seu representante legal;
6. Instrumento de procuração, se for o caso, com poderes específicos que o caso requerer.

A regularidade tributária e trabalhista do locador será comprovada, conforme o caso, pelos seguintes documentos:

1. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);
2. Certidão de regularidade relativa a Seguridade Social – CND/INSS;
3. Certificado de regularidade do FGTS, emitido pela Caixa Econômica Federal;
4. Certidões de regularidade com a Fazenda Federal (Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão relativa a Contribuições Previdenciárias)
5. Certidões de regularidade com a Fazenda Estadual (tributos estaduais);
6. Certidões de regularidade Municipal (tributos municipais);
7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei 12.440/2011;
9. Consulta negativa ao cadastro federal (CEIS), comprovando que o locador não foi declarado inidôneo, nem se encontra suspenso ou impedido de licitar ou contratar com a Administração Pública Estadual.
10. Certidão Negativa de Débitos (CND), comprova que não há pendências tributárias ou não tributárias em nome da pessoa ou empresa.

A identificação do imóvel será feita pelos seguintes documentos:

Prova de inexistência de débitos com a Fazenda Municipal, relativa ao imóvel locado;

Matrícula do imóvel atualizada (6 meses), devidamente autenticada. Caso o imóvel não esteja em nome do locador, deverá ser anexada escritura pública ou compromisso averbado na matrícula que comprove seus direitos possessórios.

