



INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
Rua Antônio Raposo Tavares de Melo, nº 40, - Bairro Calungá, Boa Vista/RR, CEP 69306-190
Telefone: , - <http://www.incra.gov.br>

EDITAL Nº 110/2025

Processo nº 54000.107716/2023-61

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Torna-se público que o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, Superintendência Regional em de Roraima - SR(RR) ,realizará Chamamento Público para locação de imóvel em Roraima/RR, objetivando abrigar a sede da Superintendência Regional de Roraima - SR(RR) , nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Instrução Normativa Seges/ME nº 103, de 2022, e demais normas aplicáveis, conforme consta, nas condições abaixo especificadas:

DO OBJETO

Prospecção do mercado imobiliário em Boa Vista /RR, com vistas à futura locação de imóvel para instalação da Superintendência Regional em de Roraima - SR(RR), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste Edital. As especificações contidas neste Edital contemplam as exigências mínimas necessárias, não limitando as possibilidades a serem ofertadas pelos interessados em atender ao Chamamento Público.

DA JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida justifica-se pela necessidade premente de novo espaço físico abrigar a Sede da Superintendência Regional em de Roraima - SR(RR), atualmente instaladas em imóvel não residencial urbano situado Rua Antônio Raposo Tavares, 40 , Bairro Calungá CEP:69306-190 , Boa Vista - RR, uma vez que referido imóvel não mais atende às necessidades do Incra/SR(RR).

Com a locação ora proposta, pretende-se instalar a Sede da Superintendência Regional em de Roraima - SR(RR) em imóvel apropriado, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes de trabalho, melhoria das dependências e salas de trabalho do corpo diretivo, servidores e terceirizados, melhor gestão por meio de locais adequados para realização de reuniões e eventos, depósito e arquivo de documentos e materiais e, ainda, para otimização das atividades técnico-administrativas desenvolvidas no âmbito do órgão.

DO FUNDAMENTO LEGAL

A locação obedecerá a:

o disposto na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que normatiza licitações e contratos da Administração Pública;

as orientações da Advocacia-Geral da União;

as disposições contidas na Lei nº 8.245, de 18 de dezembro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

o Decreto nº 8.540, de 10 de outubro de 2015, que estabelece, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional, medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços e na utilização de telefones celulares corporativos e outros dispositivos;

a Portaria nº 179, de 22 de abril de 2019, que Dispõe sobre medidas de racionalização do gasto público nas contratações para aquisição de bens e prestação de serviços, e dá outras providências;

a Instrução Normativa SEGES/ME nº 103, de 30 de dezembro de 2022, que estabelece os procedimentos de seleção de imóveis para locação no âmbito da Administração Pública federal, direta, autárquica e fundacional; e

o estipulado neste Edital, seus anexos e no respectivo contrato.

DAS ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL

Os requisitos obrigatórios e desejáveis constam do Anexo I – Quadro de Requisitos do Imóvel deste Edital.

O imóvel deverá estar totalmente concluído, em condições de operação e adaptado aos padrões exigidos neste Edital e ao constante da proposta apresentada pela proponente escolhida.

Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Plano Diretor de Ordenamento Territorial do município – PDOT.

ESTUDO DE LEIAUTE

A proposta selecionada passará por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos neste Edital de Chamamento Público.

Para fins de levantamento das informações necessárias para realização do estudo de que trata o caput, a Superintendência Regional realizará a visita técnica no imóvel a qual se refere a proposta.

O estudo de leiaute deverá fornecer elementos para avaliar se a distribuição do espaço físico do imóvel proporciona a melhor otimização, conforto e interatividade dos espaços, considerando-se, dentre outros:

as instalações existentes, em relação à sua capacidade de atendimento e suas especificidades;

a melhor logística entre os diferentes setores, bem como em relação à mobilidade urbana;

o acesso e a circulação das pessoas, especialmente se a missão institucional demandar atendimento de público presencialmente;

a acessibilidade dos espaços de acordo com a legislação;

as rotas exigidas pelo corpo de bombeiros de acordo com a legislação; e

se o imóvel possui Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, ou Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros - CLCB, e autorizações de outros órgãos públicos, quando exigidas por lei.

Será permitido que os proponentes apresentem área diferenciada daquela estabelecida pela Administração como referência, desde que comprovem a exequibilidade da proposta, demonstrada por meio do estudo de leiaute.

Caso sejam selecionados dois ou mais proponentes, deverá ser realizado o estudo de leiaute para todas as propostas.

DA APRESENTAÇÃO E SELEÇÃO DA PROPOSTA

A proposta e toda documentação para habilitação, deverão ser encaminhadas pessoalmente ou enviadas tempestivamente por via postal até o dia **03.02.2025**, em envelope lacrado e identificado da seguinte forma: “A Divisão Operacional – Proposta para Locação de Imóvel”, endereçada à sede da Superintendência Regional do INCRA em Roraima/RR, no seguinte endereço: Rua Antônio Raposo Tavares, 40, CEP:69306-190 , Boa Vista - RR, podendo ser recebida nos horários das 8:00h às 11:00h e das 14:00h às 17:00h, pelo horário de Roraima/RR. Serão aceitas ainda as propostas enviadas para os e-mails: katiana.lobes@incra.gov.br e hilda.matos@incra.gov.br até a data limite acima.

Não será considerada proposta protocolada após a data e horário limites constantes do item 6.1 acima ou por meios que não os acima previstos.

Até a data e horário limites para apresentação das propostas, o interessado poderá retirar ou alterar a proposta protocolada.

A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção (corretivo líquido e outros) ou entrelinhas.

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

As propostas de locação deverão conter:

Descrição minuciosa do imóvel, contendo o endereço completo e características: área total construída, área do terreno, disponibilidade de transportes públicos, comércio, rede bancária, opções de restaurantes etc.

Descrição dos revestimentos e instalações ofertados (civil, ar-condicionado, elevadores, detecção/alarme de incêndio, acessibilidade, sustentabilidade, prevenção/combate a incêndio, etc.).

Valor locativo mensal e anual (em moeda nacional corrente).

Valores do condomínio, com discriminação de cada serviço condominial oferecido, IPTU e demais despesas eventuais que interfiram no valor total.

Quantidade de vagas de estacionamento disponibilizadas e respectiva área.

Plantas baixas de arquitetura com quadro de áreas.

Escritura e Certidão RGI (constando a edificação).

Licença/Alvará do Corpo de Bombeiros (ASCIP/APSCIP).

Habite-se ou licença equivalente da Prefeitura Municipal.

Registro fotográfico, com imagens internas e externas do imóvel oferecido.

A validade das propostas deverá ser de, no mínimo, 60 (sessenta) dias corridos, contados do último dia previsto para entrega das propostas.

As propostas serão analisadas em 2 (duas) etapas distintas e subsequentes:

Etapla 1: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da protocolização/entrega da proposta, constantes do item 1 do Anexo 1 deste Edital, de caráter eliminatório; e

Etapla 3: compreende o atendimento dos requisitos obrigatórios quando da entrega definitiva do imóvel (até 90 dias), constantes do item 3 do Anexo 1 deste Edital, de caráter eliminatório.

DA CONTRATAÇÃO EM CASO DE APROVEITAMENTO DO CHAMAMENTO PÚBLICO

Após o resultado da prospecção do mercado imobiliário pretendido com o presente chamamento público e a elaboração do Laudo de Avaliação do Imóvel na forma da Instrução Normativa SPU nº 67, de 20 de setembro de 2022, custeado pelo Incra/SR(RR) e realizado por servidor habilitado com registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA ou no conselho de Arquitetura e Urbanismo- CAU, será iniciado o processo de locação de imóvel, desde que o preço de locação esteja compatível com o mercado.

Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Superintendência Regional do INCRA em Roraima, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender o Incra/SR(RR) o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

Verificado que o imóvel atende o presente Edital, o proponente será comunicado por escrito.

O contrato de locação terá os seus efeitos financeiros iniciados a partir da entrega definitiva do imóvel, pronto para uso pelo Incra/SR(RR).

Para assinatura do contrato, serão exigidos os documentos abaixo listados, além daqueles que comprovem a regularidade fiscal de acordo com a sua constituição jurídica:

cópia autenticada do “Habite-se” do imóvel;

cópia autenticada do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

certidão conjunta negativa de débitos relativos a tributos federais à dívida ativa da união se o locador for pessoa física;

se o locador for pessoa jurídica: certificado de regularidade do FGTS, Certidão Negativa de Débitos do INSS, Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União e Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

cópia autenticada do RG e CPF do responsável pela assinatura do contrato;

contrato celebrado entre o proprietário do imóvel e a administradora/imobiliária, se for o caso;

declaração de inexistência de impedimento de ordem jurídica;

relativamente ao ICMS e ITCM (transmissão causa mortis), Prova de Regularidade perante a Fazenda Estadual, relativamente ao ISSQN, IPTU e ITBI (transmissão inter vivos);

alvará de vistoria do Corpo de Bombeiros ou documento equivalente, conforme legislação local; e

outros documentos exigidos pela legislação municipal para comprovar as condições de habitabilidade do imóvel.

O proponente escolhido, desde que garanta a entrega do imóvel no prazo previsto neste edital, poderá aguardar a assinatura do contrato para iniciar as adequações do imóvel às exigências do Incra/SR(RR).

Serão de responsabilidade do proprietário do imóvel seguro do prédio e seus equipamentos contra descargas atmosféricas, explosões, incêndios e desastres naturais.

Além de cópias dos projetos arquitetônicos e complementares, deverão ser entregues os manuais e especificações para manutenção dos equipamentos instalados no imóvel.

As plantas, leiautes, os projetos elétricos, lógica, hidráulicosanitário, sistema de combate ao incêndio e climatização completos deverão ser entregues em as built.

DA VISTORIA INICIAL E RECEBIMENTO DO IMÓVEL

Após a definição do imóvel, deverá ser realizada a Vistoria Inicial da edificação, antes do início da vigência do contrato, apresentando descritivamente e visualmente as condições da edificação e suas instalações no momento da assinatura do contrato.

Caso sejam verificadas a necessidade de correções, complementações e adequações de instalações para o atendimento de normas e premissas técnicas, os mesmos deverão ser informados oficialmente ao locatário com prazo de atendimento para as devidas adequações no máximo de 90 (noventa) dias, desde que não impossibilite a utilização da edificação durante o período.

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

A realização de serviços ou adequações por parte do locatário em itens de manutenção inerentes ao locador, caso ocorram, deverão ser ressarcidas aos cofres públicos por meio de deduções financeiras pertinentes ao contrato de locação.

Após a vistoria inicial e formalização do contrato, 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 pelo Incra/SR(RR).

No ato de entrega, o imóvel deverá apresentar, no mínimo, as condições previstas nos itens 1 e 2 do Anexo 1 deste Edital e na proposta da proponente. Confirmadas as condições descritas no item anterior, será emitido o Termo de Recebimento Definitivo do Imóvel pelo Incra/SR(RR), observado o disposto neste Edital.

Após a assinatura do contrato, no prazo de 10 dias, o locador fornecerá à locatária leiautes contendo as seguintes informações:

compartimentação dos ambientes internos da edificação;

disposição das estações de trabalhos nos ambientes da edificação;

locação dos pontos de cabeamento estruturado e elétrico para atendimento das estações de trabalho; e

localização das áreas complementares: arquivo, salas de reunião, salas técnicas, banheiros privativos e copas, entre outras informações complementares.

FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

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

DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

O órgão ou entidade pública, respeitadas as disposições legais e regulamentares em contrário, goza do direito de retenção de benfeitorias que tiver por úteis (art. 578 do Código Civil) aos seus serviços, após prévio e expresso consentimento da proponente adjudicatária. As benfeitorias necessárias (art. 578 do Código Civil) introduzidas pelo órgão ou entidade pública, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o art. 35 da Lei nº 8.245/1991. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, tapetes e lustres, poderão ser retirados pelo órgão ou entidade pública, desde que não sejam de propriedade da proponente adjudicatária, constantes do laudo de vistoria. Finda a locação, será o imóvel devolvido à proponente adjudicatária, nas condições em que foi recebido pelo órgão ou entidade pública, salvo os desgastes naturais do uso normal.

DA VIGÊNCIA E DA PRORROGAÇÃO DO CONTRATO

Para assinatura do contrato deverão ser observados os critérios documentais, operacionais, funcionais e de manutenção e conservação do imóvel, conforme previsto neste Edital. O contrato decorrente da locação terá vigência de 60 (sessenta) meses, contada da data da assinatura, podendo ser prorrogada na forma da lei. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de Termo Aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

DO PAGAMENTO

As despesas decorrentes da locação correrão à conta da dotação orçamentária própria, prevista no Orçamento da União para o exercício de 2024, sendo nos exercícios seguintes, à conta das dotações orçamentárias próprias para atender despesas da mesma natureza. O Incra/SR(RR) pagará aluguel mensal à proponente adjudicatária, além de efetuar o pagamento, mediante faturas de energia elétrica, IPTU, telefonia fixa e do condomínio, se houver tal previsão, salvo os referentes aos exercícios anteriores à locação objeto deste Edital.

DOS CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Deverão ser utilizados, preferencialmente, materiais reciclados, reutilizados e biodegradáveis, e que reduzam a necessidade de manutenção. Deverão ser priorizados o emprego de mão de obra, materiais, tecnologias e matérias-primas de origem local. O locador deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil estabelecidos na Resolução do Conselho Nacional de Meio Ambiente - CONAMA nº 307, de 05/07/2002, e na Instrução Normativa da extinta Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação - SLTI do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão - MPDG nº 1, de 19/01/2010. O locador deverá providenciar a destinação ambientalmente adequada dos resíduos da construção civil originários da contratação, obedecendo à classificação presente nos termos dos arts 3º e 10 da supracitada Resolução CONAMA.

ANEXOS

Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte integrante:
Anexo 1 - Quadro de Requisitos do Imóvel
Anexo 2 - Modelo de Proposta.
Boa Vista-RR, 03 de dezembro de 2024.

ANEXO 1 QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL

A proposta apresentada deverá atender integralmente ao item 1 (requisitos obrigatórios na formalização/entrega da proposta) considerando o momento da entrega da proposta e o item 3 (requisitos obrigatórios na entrega do imóvel em 90 dias), considerando o atendimento dos requisitos no prazo de 90 (noventa) dias para o imóvel selecionado. Os requisitos do item 3 poderão ser atendidos preferencialmente pela proposta, sendo estes itens objeto da análise qualitativa da proposta.

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

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

- 1.1 - Endereço do imóvel, número de pavimentos, área total, detalhando área útil e área comum.
 - 1.2 - Preço total da proposta de locação e preço unitário por metro quadrado de área útil/privativa.
 - 1.3 - O imóvel deve pertencer a um único proprietário ou consórcio/grupo de proprietários.
 - 1.4 - Identificação do(s) proprietário(s) e seu(s) procurador(es), se for o caso.
 - 1.5 - Procuração ou outro instrumento legal dando poderes para que assina a proposta.
 - 1.6 - Certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI.
 - 1.7 - Certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. Referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.
 - 1.8 - Cópia da quitação das 2 (duas) últimas contas de energia elétrica e de água e esgoto, emitidas pelos respectivos órgãos competentes.
 - 1.9 - Preço médio mensal do condomínio em relação à área locada (especificar os serviços que o compõem) ou o preço previsto para a taxa de administração condominial, se for o caso.
 - 1.10 - Área útil/privativa disponível do empreendimento ofertado.
- O imóvel deve possuir área útil entre 1.483,82 m² a 1.893,93 m². Entende por área útil a efetivamente utilizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, excluindo-se garagem, escadarias, caixas de elevadores, entre outras áreas consideradas de uso comum.
- 1.11 - Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do Habite-se.
 - 1.12 - Cópia autenticada (ou cópia simples, acompanhada de documento original) do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias.
 - 1.13 - Imóvel deve atender, por meio de documento ou declaração, todas as prescrições estabelecidas nas normas federais e do município de Boa Vista/RR (entre elas a do Corpo de Bombeiros Militar, o Plano Diretor de Ornamento Territorial – PDOT e Plano Diretor Local – PDL ou documentos

equivalentes), normativos e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água e telefonia. O Alvará do Corpo de Bombeiros Militar de Boa Vista/RR deverá ter sido emitido entre os anos de 2020 a 2023, com possibilidade de renovação caso o imóvel seja escolhido.

1.14 - Atender a legislação vigente de acessibilidade às pessoas portadoras de necessidades especiais (norma técnica da ABNT NBR 9.050/2020).

Possíveis adequações complementares a norma deverão ser realizadas na edificação no prazo de até 03 (três) meses após o contrato de locação.

1.15 - O imóvel deve ser atendido com infraestrutura e/ou serviços das seguintes concessionárias e empresas públicas:

a. Energia elétrica;

b. Concessionárias de telefonia e dados;

c. Água encanada e saneamento;

d. Serviço de Limpeza Urbana;

e. Infraestrutura física para sistema de ar condicionado.

1.16 - O imóvel deve ser composto por um único bloco ou no caso de edifício com mais de um andar, com disponibilização ao Incra de andares consecutivos.

1.17 - A área ofertada para locação ao Incra deve apresentar vãos livres, com pé direito nos locais de permanência prolongada de acordo com o Código de Edificações do município Boa Vista/RR

1.18 - O imóvel deve possuir vias de acesso pavimentadas, não sujeitas a alagamentos, além de ser atendido com infraestrutura pública de rede elétrica, telefônica, de água encanada, de esgoto e coleta de lixo.

1.19 - O imóvel deverá estar localizado em área que esteja compreendida na região central de Boa Vista ou em bairros limítrofes ao Centro, com raio de até 5,0 km a partir da região central.

1.20 - O imóvel deve ser atendido pela rede transporte público regular do município de Boa Vista-RR.

1.21 - A ocupação no imóvel poderá ser exclusiva ou compartilhada com outras empresas, em regime de condomínio, desde que sejam garantidas as condições de segurança de acesso.

1.22 - No imóvel não deve haver compartilhamento com áreas destinadas a residências, shopping centers, supermercados, hotéis ou similares.

1.23 - Possuir área de garagem interna ou anexa a edificação com controle de acesso.

1.24 - O imóvel deve ser atendido com estacionamento público nas proximidades.

1.25 - O imóvel deve contar com acessos distintos para o público em geral e de serviços, bem como área destinada à carga e descarga de fácil acesso e saída de emergência.

1.26 - Prazo de entrega do imóvel adequado para o Incra.

1.27 - Declaração que concluirá as adequações necessárias no prazo não maior que 90 dias, a contar da data da assinatura do contrato.

1.28 - Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes no Termo de Referência e documentação técnica da contratação, com a apresentação de planta do imóvel. Caso necessário, tendo em vista características específicas do imóvel, deverá ser apresentado com a planta o Memorial Descritivo, Folders ou desenhos de arquitetura, que indiquem a possibilidade de adequação ao presente caderno, sem adicional dos preços apresentados.

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

ETAPA 2. REQUISITOS PREFERENCIAIS A SEREM ATENDIDOS NO IMÓVEL

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

2.1 – Possuir oportunamente área interna para implantação de atendimento ao público com média de 40 (quarenta) atendimentos diários e locais para espera simultânea de no mínimo 20 (vinte) pessoas sentadas e equivalente a 15,00 m² (quinze metros quadrados), em local acessível e de fácil acesso;

2.2 - Possuir oportunamente instalações elétricas e lógicas que atendam a um total de 107 (cento e sete) postos de trabalho.

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

2.4 - Possuir oportunamente área de garagem para 12 (doze) veículos com área mínima de 138,00 m² (cento e trinta e oito metros quadrados);

2.5 – Possuir oportunamente local para instalação de arquivos e depósitos com área interna de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados), preferencialmente em pavimento térreo ou em local com previsão estrutural para cargas específicas (acidentais) de 3,0 kN/m², equivalente a sala para depósito de livros;

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

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

2.8 – Possuir oportunamente área interna para refeitório de 35,00 m² (trinta e cinco metros quadrados);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 - As áreas molhadas devem ser revestidas com cerâmica ou outro material resistente à umidade.

3.3 - Os forros/lajes devem ser fixos, modulados e removíveis, pintados com tinta lavável, em cores claras e não poderão apresentar irregularidades, defeitos ou qualquer tipo de patologia.

3.4 - As esquadrias devem estar em perfeito estado de funcionamento e não deverão apresentar defeitos, infiltrações, rachaduras, falta de ferragens, trinca em vidros e outros.

3.5 - As fachadas devem estar em perfeitas condições de apresentação.

3.6 - As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) devem estar de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária de energia elétrica e atender às prescrições das normas técnicas da ABNT NBR 5.410, NBR 5.413, NBR 6.880 e NBR 7.288.

3.7 - O imóvel deve possuir medição individual de energia para as áreas ofertadas ao órgão ou entidade pública, por meio de relógio medidor.

- 3.8 - O imóvel deve atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Nacional de Conservação de Energia Elétrica Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente; sensor de presença nos locais de uso temporário; sistema de ar-condicionado nos locais necessários com selo de Nível de Eficiência PROCEL- A ou B.
- 3.9 - O imóvel poderá possuir sistema de gerador de energia elétrica para, em caso de falta de energia fornecida pela concessionária, suprir: as áreas comuns do sistema de iluminação; o funcionamento de pelo menos um elevador (caso o imóvel possua mais de um andar); as luzes de emergência em todos os andares; rotas de fuga; halls; escadas e cargas essenciais para o sistema de controle predial e sistema de combate e prevenção de incêndios.
- 3.10 - O imóvel deve apresentar iluminação e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas
- 3.11 - O imóvel deve possuir instalação elétrica contemplando: alimentação dos quadros de edificação derivada diretamente da subestação; circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas; circuitos preparados para rede estabilizada, para microcomputadores, copiadoras, impressoras e servidores de rede; local apropriado para instalação de circuitos alimentadores para nobreaks de propriedade do órgão ou entidade pública; sistema de aterramento indicado para equipamentos eletrônicos sensíveis/microcomputadores/central telefônica, apresentado resistência máxima de 5 (cinco) ohms, integrados com a malha de terra do sistema de força; capacidade de expansão da carga futura do sistema elétrico de no mínimo 20% (vinte por cento).
- 3.12 - O imóvel deverá possuir infraestrutura para sistema de ar condicionado modular ou central com controle de temperatura.
- 3.13 - O imóvel deve contar nas áreas comuns com banheiros em número compatível com a lotação do prédio, dimensionados segundo as exigências do Código de Edificações Municipal e nos normativos vigentes, inclusive os de acessibilidade, em perfeitas condições de uso, sem nenhum tipo de vazamento, trinca, quebra e com todos os acessórios necessários ao bom uso.
- 3.14 - O imóvel deve possuir reservatório(s) de água com capacidade de reserva total suficiente para atendimento do consumo médio diário.
- 3.15 - Deverá ser fornecido documentação e projetos das redes elétrica, lógica e de telefonia, em conformidade com a legislação vigente.
- 3.16 - O imóvel deve contar com sistema de combate a incêndio seguindo determinações do Corpo de Bombeiros Militar.
- 3.17 - O imóvel deve possuir bicicletário equipado com barras ou ganchos para a guarda de no mínimo 8 (oito) bicicletas.

ANEXO 2 MODELO DE PROPOSTA

(NOME DO PROPONENTE), CNPJ/CPF nº (número do CNPJ ou CPF), com sede na (endereço completo), por intermédio de seu representante legal (NOME DO REPRESENTANTE), portador da carteira de identidade nº (número da carteira de identidade), e do CPF nº (número do CPF), para os fins do Edital de Chamamento Público Nº 01/2023 do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária/INCRA, através da Superintendência Regional de Roraima - SR(RR), referente à LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL QUE ATENDA AS ESPECIFICAÇÕES CONSTANTES NO ANEXO I, vem apresentar a seguinte proposta comercial:

I – INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Descrição geral:

Endereço:

Área Total construída: _____

Área do Terreno: _____

Descrição dos revestimentos e instalações ofertados:

VALOR MENSAL DO ALUGUEL: _____

VALOR ANUAL DO ALUGUEL: _____

VALOR DO CONDOMÍNIO (discriminar cada serviço condominial oferecido, IPTU e demais despesas eventuais que interfiram no valor total):

Quantidade de vagas de estacionamento disponíveis: _____ Área: _____

II – INFORMAÇÕES SOBRE O LOCAL DO IMÓVEL

Disponibilidade de transporte público: () SIM () NÃO

Comércio: () SIM () NÃO Qual(is)?

Rede Bancária: () SIM () NÃO

Opções de Restaurante:

Outras informações:

VALIDADE DA PROPOSTA: _____ (mínimo de 60 (sessenta) dias).

Dados completos de contato do Proponente (e-mail, telefones, whatsapp, etc.):

ANEXOS A PROPOSTA:

1. Plantas baixas de arquitetura com quadro de áreas.
2. Escritura e Certidão RGI (constando a edificação).
3. Licença/Alvará do Corpo de Bombeiros (ASCIP/APSCIP).

4. Habite-se ou licença equivalente da Prefeitura Municipal.
5. Registro fotográfico, com imagens internas e externas do imóvel oferecido.

O proponente DECLARA que:

- Esta proposta corresponde exatamente às exigências contidas no Edital e seus Anexos, às quais adere formalmente;
- Tomou ciência e está em total acordo com os termos estabelecidos no Edital.



Documento assinado eletronicamente por **Katiana Silva Lopes, Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário**, em 27/01/2025, às 10:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Hilda Matos Lima, Assistente Administrativo(a)**, em 27/01/2025, às 10:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23047209** e o código CRC **97325ED2**.