



MINISTÉRIO DOS POVOS INDÍGENAS
FUNDAÇÃO NACIONAL DOS POVOS INDÍGENAS
COORDENAÇÃO TÉCNICA LOCAL DE NHAMUNDÁ

ANEXO I - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. OBJETO

1.1. Orientar os interessados a apresentarem propostas para locação de imóvel, fixando as configurações mínimas das instalações e condições para contratação do serviço de locação imobiliária.

2. REQUISITOS DOS IMÓVEIS PRETENDIDOS

2.1. Os requisitos exigidos ao longo deste Termo são referenciais. A Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus detalhará as adaptações necessárias para aceite do imóvel após a vistoria no local.

2.2. Foram consideradas duas condições:

2.2.1. **Requisitos essenciais:** itens que se fundamentam nas necessidades da Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus e em determinações legais e normativas, os quais deverão ser, necessariamente, atendidos pelo imóvel ofertado, seja por meio da condição em que se encontra no momento da proposta, seja por meio de compromisso do ofertante em atender às exigências no prazo estipulado;

2.2.2. **Requisitos desejáveis:** itens explicitamente citados em separado, ao final de cada seção, baseados em arranjos institucionais que atendam à racionalidade do gasto público e a fatores motivacionais para o quadro de servidores, que não precisam ser atendidos pela proposta ofertada, mas, caso sejam, poderão fundamentar a avaliação de vantajosidade, se houver mais de uma proposta válida.

3. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

3.1. Além dos critérios de sustentabilidade eventualmente inseridos na descrição do objeto, devem ser atendidos os seguintes requisitos, que se baseiam no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis:

- 3.1.1. Aproveitamento de iluminação e ventilação naturais, sempre que possível, de modo a reduzir a necessidade de uso contínuo energia elétrica e climatização artificial;
- 3.1.2. Presença de equipamentos que promovam o uso racional de energia elétrica, tais como lâmpadas econômicas (preferencialmente LED) nos ambientes principais;
- 3.1.3. Instalações hidráulicas em bom estado de conservação, que evitem vazamentos e desperdício de água, e que contem com dispositivos de descarga com acionamento econômico;
- 3.1.4. Espaço minimamente adequado para separação de resíduos, ainda que de forma simplificada, em conformidade com as práticas de coleta seletiva; e
- 3.1.5. Boa localização urbana, que favoreça o acesso a transporte público, como forma de incentivo indireto à mobilidade sustentável.

4. CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

- 4.1. Ser atendido, em vias adjacentes, pela rede de transporte público regular do município, **se houver**, de forma a facilitar o deslocamento de servidores, prestadores de serviço e público usuário do órgão.
- 4.2. Destinação registrada no Habite-se compatível com os objetivos institucionais de ocupação do imóvel pelo Fundação Nacional dos Povos Indígenas ou que o imóvel esteja localizado em zoneamento que permita a alteração do Habite-se.
- 4.3. Todos os elementos construtivos e componentes físicos que integram a edificação deverão atender à legislação de uso e ocupação do solo, e ao conjunto de normas urbanísticas contidas no Código de Obras do município, bem como no Plano Diretor. No caso de edificações anteriores às legislações atuais, as mesmas deverão atender à legislação vigente na época de sua construção.
- 4.4. O imóvel deverá atender à legislação pertinente com relação a ventilação e iluminação natural.
- 4.5. As áreas computadas como passíveis de ocupação por escritório não estejam localizadas em subsolos, considerados estes os pavimentos situados abaixo do pavimento térreo, que apresentem 60% ou mais de seu volume enterrado em relação ao perfil natural do terreno.
- 4.6. Estar livre, desembaraçado e desimpedido de coisas e pessoas na data da celebração do contrato.
- 4.7. Os imóveis de terceiros ofertados à Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus deverão estar regularizados perante o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, com matrícula individualizada e em nome do interessado que tenha se apresentado ao Chamamento Público, bem como estar regularizado junto aos órgãos públicos

municipais e/ou estaduais competentes, além de estarem completamente livres e desembaraçados de quaisquer dívidas, impostos, taxas e ônus reais, inclusive foro e laudêmio, bem como quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias.

4.8. O imóvel deverá ser entregue após a realização de todas as adequações indispensáveis ao início da ocupação, plenamente apto ao uso regular, livre de entulhos e restos de obra, com todos os ambientes e superfícies internas e externas limpos, aspirados e higienizados, inclusive reservatórios de água, panos de vidro, banheiros e copas, pisos, forros, fachadas, telhas, calhas, lajes impermeabilizadas, canteiros e jardins, persianas, passeios, etc.

4.9. São requisitos **desejáveis**:

4.9.1. Edificação térrea;

4.9.2. Acesso às áreas privativas da Unidade Técnica Local - Nhamundá, em imóveis compartilhados ou não, realizado por uma única e exclusiva portaria/ ponto de controle por bloco/torre; e

4.9.3. Vagas de estacionamento ofertadas em área coberta.

5. LOCALIZAÇÃO, IMPLANTAÇÃO, ACESSO

5.1. Acesso de veículos à edificação por vias pavimentadas.

5.2. Estar localizado em lote (s), sítio, via (s) de acesso e via (s) periférica (s) que não possuam histórico de alagamentos.

5.3. Possuir ou providenciar a pavimentação das calçadas e meios-fios íntegros e em atendimento às normas de acessibilidade, inclusive com relação ao rebaixamento de meios-fios para acesso de cadeirantes e piso tátil direcional e de alerta.

5.4. Possuir ou providenciar a sinalização da via pública adjacente com pintura nova ou em ótimas condições (área de embarque/desembarque, carga/descarga / área exclusiva para o corpo de bombeiros, vagas públicas para Pessoa com Deficiência - PCD).

5.5. São requisitos **desejáveis**:

5.5.1. Localização na região central do município.

6. SISTEMAS CONSTRUTIVOS

6.1. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1.1. Serão admitidos imóveis sem restrição de sistemas construtivos, desde que se coadunem com o uso administrativo/institucional e apresentem soluções que permitam sem complexidades promover a manutenção, conservação, limpeza e segurança.

6.2. ARQUITETURA

- 6.2.1. **O LOCADOR** deverá promover a divisão de ambientes conforme leiaute fornecido pela Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus.
- 6.2.2. O revestimento externo deverá estar em ótimas condições de conservação. Eventuais patologias, como desprendimentos de placas e revestimentos, infiltrações, eflorescências, etc., deverão ser totalmente sanadas.
- 6.2.3. Os revestimentos de piso deverão ser de alta resistência e devem observar as normas da ABNT pertinentes ao material aplicado.
- 6.2.4. O teto poderá ser revestido com reboco e pintura ou possuir forro que atenda o leiaute fornecido pela Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus.
- 6.2.5. Após análise da equipe de engenharia, se for o caso, deverá ser instalado sistema de forro que atenda às seguintes especificações:
 - 6.2.5.1. Atenda a legislação pertinente, principalmente com relação às normas de segurança;
 - 6.2.5.2. Permitir fácil acesso às instalações elétricas e de dados, bem como o remanejamento de luminárias, sem a necessidade de demolição/reconstrução.
 - 6.2.5.3. Ser de fácil limpeza e manutenção.
- 6.3. Todos os revestimentos (de piso, forro e parede) devem propiciar, em conjunto com demais elementos o atendimento das normas relacionadas à acústica ABNT NBR 10.152:2017, ABNT NBR 12.179:1992, ABNT NBR 15.575-5:2013, e ABNT NBR ISO 3382-3:2017.

6.4. ACESSIBILIDADE

- 6.4.1. Os requisitos a seguir levam em conta as especificações das normas técnicas de acessibilidade da ABNT, NBR 9050:2020 e normas específicas citadas explicitamente.
- 6.4.2. Possuir ou adequar os acessos e as circulações conforme NBR 9050:2020;
- 6.4.3. Possuir ou adequar as maçanetas do tipo alavanca em todas as portas, conforme NBR 9050:2020;
- 6.4.4. Possuir ou instalar pelo menos um dos acessos ao seu interior, com comunicação com todas as suas dependências e serviços, livre de barreiras e de obstáculos, inclusive áreas de convivência e reuniões, banheiros, portarias, estacionamentos e garagens, entre outras partes das áreas internas ou externas de uso comum, atendendo ABNT NBR 16537:2016.
- 6.4.5. Possuir ou adequar desníveis das áreas de circulação internas ou

externas transpostos por meio de rampa, ou instalar equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, conforme estabelecido na ABNT NBR 16537:2016 e NBR NM313:2007 e NBR ISO 9386-1:2013;

- 6.4.6. Possuir ou instalar 01 (um) sanitário acessível para público na área que será destinada ao público, conforme NBR 9050:2020.

6.5. SISTEMA HIDROSSANITÁRIO

- 6.5.1. Possuir sistema de água fria com entrada unificada (unidade consumidora única), e em conformidade com as normas vigentes na data de publicação do edital de chamamento público relativos à concessionária local, ABNT e demais normas pertinentes, independente da data de aprovação do projeto e emissão da Carta de Habite-se.
- 6.5.2. Possuir sistema de tratamento de esgoto em conformidade com as normas vigentes.
- 6.5.3. O reservatório de água deverá atender o número de servidores lotados na Unidade Técnica Local - Nhamundá, bem como a população atendida pela unidade e não será aceito amianto.

6.6. SISTEMAS ELÉTRICOS (INCLUINDO ILUMINAÇÃO)

- 6.6.1. Caso já possua, apresentar o Laudo do sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS, conforme recomendações da norma NBR5419:2015. No caso de não possuir, e for verificada a necessidade dele na avaliação de gerenciamento de risco ou de cumprimento de exigência para aprovação do PPCI, deverá instalar/adaptar o sistema de Proteção de Descargas Atmosféricas (PDA), constituído por SPDA e MPS.
- 6.6.2. As instalações elétricas da edificação deverão estar de acordo com a norma ABNT NBR 5410:2004 - Instalações elétricas de baixa tensão.

7. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

7.1. As benfeitorias se classificam em:

- 7.1.1. **Benfeitorias Necessárias:** são as inerentes à conservação do bem ou a evitar que se deteriore, a exemplo de correções estruturais, reparo de infiltrações, conserto do sistema elétrico, etc.;
- 7.1.2. **Benfeitorias Úteis:** são as que aumentam ou facilitam o uso do bem, a exemplo de instalação de divisórias para compartimentação de ambientes, etc.;
- 7.1.3. **Benfeitorias Voluptuárias:** são as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor, a exemplo de instalação de jardins e intervenções de cunho puramente estéticos, etc.; e

- 7.1.4. As **benfeitorias necessárias** são de única e exclusiva responsabilidade do locador. É vedada a previsão de indenização de benfeitorias, quando estas estiverem relacionadas com a estrutura integral do imóvel ao uso que se destina, tais como: adequações de acessibilidade, adequação de prevenção e combate a incêndio e pânico, pinturas e outras intervenções relacionadas à habitabilidade da edificação.
- 7.2. Fica vedada a realização de toda e qualquer benfeitoria voluptuária.
- 7.3. As benfeitorias necessárias serão consideradas nas variáveis qualitativas do Laudo de Avaliação do Imóvel, para definição do valor de locação a ser praticado.

8. PRAZO DE ENTREGA PRETENDIDO

- 8.1. As adequações essenciais e funcionais no prédio a ser oferecido devem ser atendidas, até no máximo **45 (quarenta e cinco)** dias.

9. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

9.1. O LOCADOR obriga-se a:

- 9.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- 9.1.2. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do LOCATÁRIO;
- 9.1.3. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
- 9.1.4. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 9.1.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 9.1.6. Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;
- 9.1.7. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
- 9.1.8. Pagar as taxas de administração imobiliária, se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 9.1.9. Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:
- 9.1.9.1. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- 9.1.9.2. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- 9.1.9.3. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
 - 9.1.9.4. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
 - 9.1.9.5. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
 - 9.1.9.6. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
 - 9.1.9.7. constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias.
- 9.1.10. Fornecer, quando solicitado, ao LOCATÁRIO, informações sobre a composição da taxa condominial paga;
- 9.1.11. Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU), taxas, inclusive a contribuição para o custeio de serviços de iluminação pública, bem como eventuais outros encargos incidentes sobre o imóvel cujo pagamento não incumba ao LOCATÁRIO;
- 9.1.12. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de **condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica**, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica, com laudo técnico atestando a adequação, segurança e funcionamento dos equipamentos;
- 9.1.13. Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de contratação;
- 9.1.14. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;
- 9.1.15. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;
- 9.1.16. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

10. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO

- 10.1. O LOCATÁRIO obriga-se a:
- 10.1.1. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado neste Termo de Contrato;
 - 10.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
 - 10.1.3. É vedada a sublocação, o empréstimo ou cessão do referido imóvel/espaco físico, em parte ou no seu todo, sem autorização do LOCADOR;
 - 10.1.4. Realizar vistoria do imóvel, antes do recebimento das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

- 10.1.5. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, conforme documento de descrição minuciosa elaborado quando da vistoria inicial, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
 - 10.1.5.1. Os vícios e/ou defeitos que não constarem no Termo de Vistoria feito na devolução do imóvel serão de responsabilidade do LOCADOR.
 - 10.1.5.2. Quando da devolução do imóvel/espço físico, o LOCATÁRIO poderá efetuar, em substituição a sua recuperação, pagamento a título de indenização, com base no termo de vistoria a ser confrontado com aquele firmado no recebimento do imóvel/espço físico, desde que existam recursos orçamentários e que seja aprovado pela autoridade competente, além da concordância do LOCADOR, inclusive quanto ao valor a lhe ser indenizado.
 - 10.1.6. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
 - 10.1.7. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo do LOCADOR, sendo assegurado ao LOCATÁRIO o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
 - 10.1.8. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
 - 10.1.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades;
 - 10.1.10. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao LOCATÁRIO;
 - 10.1.11. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;
 - 10.1.12. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no artigo 27 da Lei nº 8.245, de 1991;
 - 10.1.13. Pagar quaisquer multas ou penalidades que venham a ser aplicadas, ou intimações que venham a ser feitas pelos poderes públicos em virtude de desrespeito às leis federais, estaduais ou municipais, no que se refere à utilização do imóvel/espço físico locado
 - 10.1.14. Levar o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 10.2. O LOCATÁRIO não se responsabilizará por qualquer despesa que

venha a ser efetuada pelo LOCADOR, que porventura não tenha sido acordada neste Termo de Contrato.

11. AS PROPOSTAS

- 11.1. As propostas deverão ser enviadas por e-mail ao endereço eletrônico **sead.crmanaus@funai.gov.br**.
- 11.2. As propostas deverão conter, além do prazo de validade de, no mínimo, 90 (noventa) dias, os seguintes dados: descrição minuciosa do imóvel/espço físico, localização, área física, instalações existentes, valor locativo mensal em moeda corrente, assim como se fazer acompanhar do croqui ou planta baixa do imóvel/espço físico, cópia da documentação dominial, ou seja, escritura e certificado atualizado do RGI livre de quaisquer ônus, além de informações sobre a existência de equipamentos de prevenção contra incêndio compatível com a área do imóvel/espço físico e de acordo com a ABNT.
- 11.3. Não serão aceitas propostas fora do prazo definido no Extrato de Chamamento Público para Procura de Imóveis de Locação de Terceiros.
- 11.4. A Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus poderá, até a assinatura do contrato, solicitar documentos e detalhes referentes ao imóvel ou a atualização de documentos já apresentados.

12. DOS DOCUMENTOS

- 12.1. O proponente escolhido, para formalização do contrato de locação deverá, conforme o caso, apresentar os seguintes documentos: CPF/MF, CNPJ/MF, documento de identidade, contrato social comprovante de residência, Declaração atualizada de que não existem débitos em relação ao imóvel: água/esgoto, luz, IPTU, taxa de coleta de lixo e taxas condominiais, se houver, Certidão atualizada do Inteiro Teor da Matrícula do Imóvel, livre de qualquer ônus.
- 12.2. Será exigido, ainda, situação regular perante o SICAF e CADIN. As propostas que não atenderem às exigências deste Aviso, não serão consideradas pela Funai.

13. DA CONTRATAÇÃO

- 13.1. A locação reger-se-á pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e, assim sendo, a Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus somente se responsabilizará pelos pagamentos dos encargos constantes do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, isto é, taxas remuneratórias de serviços de água, esgoto e energia elétrica, bem como as despesas ordinárias de condomínio, caso existam e constem em contrato. A Fundação Nacional dos Povos Indígenas

através da Coordenação Regional de Manaus não se responsabilizará, em hipótese nenhuma, pelo pagamento de IPTU, sendo essa despesa de obrigação do locador do imóvel.

- 13.2. Despesas extraordinárias referentes a reformas, melhorias e rateios condominiais serão de responsabilidade do Locador.
- 13.3. O imóvel ofertado passará por análise da equipe técnica para verificar se o espaço ofertado permitirá a instalação de leiaute apropriado para o perfeito funcionamento.
- 13.4. Fica a cargo do Locador a aprovação dos projetos junto aos órgãos competentes, para adequação à nova configuração do imóvel.
- 13.5. Todas as despesas serão custeadas pelo Locador, a quem incumbirá o cumprimento de quaisquer exigências porventura apresentadas pelos referidos órgãos.
- 13.6. A celebração do contrato se dá em data anterior à disponibilização do imóvel pelo LOCADOR.
- 13.7. Após a assinatura do contrato, o LOCADOR deverá promover, às suas custas, as devidas adequações conforme as especificações contidas neste Termo de Referência, a partir dos projetos de arquitetura e engenharia elaborados pela Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus e sob a supervisão de engenheiro indicado pela LOCATÁRIA.
- 13.8. A entrega das chaves à Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus ocorrerá após Termo de Vistoria a ser lavrado pelo Serviço de Apoio Administrativo, pelo qual dar-se-á a aprovação, ou não, das adequações realizadas. Somente a partir de então os efeitos financeiros do contrato terão início.
- 13.9. Todos os impostos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel/espaço físico serão de responsabilidade do LOCADOR até o recebimento das chaves.
- 13.10. O Termo de Vistoria, a que se refere o item anterior, fará parte integrante e inseparável do Contrato a ser assinado.

14. DO REAJUSTE

- 14.1. O aluguel avençado será reajustado anualmente, tendo por base a variação acumulada do **IGP-M**, ou havendo sua extinção, outro índice que vier a ser fixado, de acordo com os dispositivos legais vigentes.

15. DA ESCOLHA DA PROPOSTA VENCEDORA

- 15.1. A(s) proposta(s) selecionada(s) passará(ão) por um estudo de leiaute para verificação quanto à adequação do imóvel aos requisitos mínimos definidos no edital de chamamento público.

- 15.2. O estudo de leiaute subsidiará a decisão de realizar o processo licitatório ou o processo de contratação direta, por inexigibilidade de licitação.
- 15.3. Em casos excepcionais, poderão ser aceitas propostas com área superior à área indica no item 1, devidamente justificados pela fundação.