

COORDENAÇÃO REGIONAL DE MANAUS - AM

Termo de Referência 1/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
1/2026	194006-COORDENAÇÃO REGIONAL DE MANAUS - AM	PEDRO HENRIQUE MAGALHAES DIAS	21/05/2026 13:59 (v 0.8)
Status			
DISPONIBILIZADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	18/2025	08769.000772/2023-76

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Nhamundá/AM, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidade Técnica Local vinculada à Coordenação Regional de Manaus/Fundação Nacional dos Povos Indígenas (CR-MAO/Funai), mediante coleta de propostas técnicas de imóvel não residencial urbano que atenda aos requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente contratação de imóvel para a sede da Unidade Técnica Local justifica-se em virtude da interdição do imóvel próprio da sede atual, por parte pela Secretaria Municipal de Proteção e Defesa Civil de Nhamundá/AM;

2.2. Necessidade de locação pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, prorrogável a critério da Administração, de um imóvel/espaco físico com área construída (sem considerar áreas de garagem, varanda e terraço), de no mínimo 35 m² e no máximo 60 m², localizado no município de Nhamundá/AM, para a instalação da Unidade Técnica Local de Nhamundá, vinculada à Coordenação Regional de Manaus/Fundação Nacional dos Povos Indígenas (CR-MAO /Funai); e

2.3. A locação será realizada na forma tradicional com benfeitorias e adequações realizadas pelo proprietário conforme as especificações da CR-MAO.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Para funcionamento da sede da UTL em Nhamundá, será necessário a locação de um imóvel que tenha espaço suficiente para atender a demanda da unidade, abrigando em média 3 servidores e colaboradores, bem como possibilitar o atendimento a indígenas em acolhimento;

3.2. Aluguel de Imóvel para a sede da Unidade Técnica Local em Nhamundá-AM, em andar térreo para permitir acessibilidade ao público alvo e servidores, deverá contar com pelo menos: 3 salas com metragem de no mínimo 9 m², mais área útil mínima de 35 m² e máxima de 60 m², uma sala para depósito, no mínimo dois banheiros internos, cozinha, área de serviço, garagem para os veículos oficiais.

3.3. Recomenda-se que o imóvel atenda às seguintes especificações:

3.3.1. Localização central, em local de fácil acesso aos indígenas e órgãos públicos;

3.3.2. Imóvel escriturado, com certidão registrada em cartório de imóveis;

3.3.3. Segurança, com grades, portões e muro alto;

3.3.4. Instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com as necessidades da unidade;

3.3.5. Boas condições de conservação, evitando-se imóveis mais antigos;

3.3.6. Seja atendido pelas concessionárias de iluminação pública e fornecimento de água e esgoto;

3.3.7. Ausência de pendências e regularidade com o poder público e prestadoras de serviços de água e energia elétrica;

3.3.8. Possua medição individual de energia por meio de relógio medidor;

3.3.9. Tenha instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação;

3.3.10. Tenha rede elétrica capaz de operar com os equipamentos da unidade, entre eles computadores, ventiladores, aparelhos de ar condicionado, etc.; e

3.3.11. Manter durante o prazo de vigência contratual, toda documentação do imóvel (impostos, taxas, autorização de funcionamento e outros exigidos por lei) em plena validade.

4. VALOR ESTIMADO E ORÇAMENTO

4.1. O valor da contratação será obtido por meio da prospecção do mercado imobiliário, e do processo de Chamamento Público. Através desse processo, será possível identificar a oferta de imóveis que atendem aos requisitos apresentados neste Termo de Referência e no Caderno de Especificações (Apêndice I).

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceito pelo órgão público proponente, o imóvel será submetido ao laudo de avaliação. Em seguida, será emitida a Declaração de Disponibilidade Orçamentária, bem como a autorização para a contratação e demais exigências legais a serem observadas neste processo.

5. CRITÉRIOS DE ACEITAÇÃO

5.2. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 2021.

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente a realização do certame licitatório.

6. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A proposta deverá possuir, de forma expressa, as especificações do objeto em razão das exigências deste Termo de Referência, Caderno de Especificações, prazo de entrega do imóvel com as adaptações solicitadas, identificação dos responsáveis legais para assinatura de Contrato.

6.2. Será aceita proposta que comprovar o atendimento das exigências mínimas deste Termo de Referência e das especificações contidas no Caderno de Especificações e demais apêndices. Para aceitação, a proposta deverá ser complementada com a planta de localização do terreno, planta baixa da benfeitoria e cópia do registro de imóveis.

7. CRITÉRIOS DE HABILITAÇÃO

7.1. Além da documentação relativa à proposta comercial serão consultados os seguintes documentos:

7.1.1. Certidão de Regularidade do FGTS;

7.1.2. Certidão negativa de Débito com o INSS;

7.1.3. Certidão Negativa de Débito com a Receita Federal;

7.1.4. CNDT – Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;

7.1.5. CEIS – Portal da Transparência;

7.1.6. CADIN – no SIAFI; e

7.1.7. Certidões que comprovem a regularidade perante as Fazendas Estadual, Distrital e Municipal do domicílio ou sede do Contratado.

8. PRAZOS

8.1. A **Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus** poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades e intenciona celebrar contrato administrativo com prazo de vigência de **24 (vinte e quatro) meses**.

8.2. A **Fundação Nacional dos Povos Indígenas através da Coordenação Regional de Manaus** pretende entrar no imóvel no prazo de **45 (quarenta e cinco) dias** ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais, serviços terceirizados e documentos especificados neste Termo de Referência e Caderno Técnico de Especificações, além daqueles exigidos pela legislação específica.

8.3. Os critérios de sustentabilidade são aqueles previstos nas especificações do objeto e/ou obrigações da contratada e/ou no edital como requisito previsto em lei especial.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no item 3 e no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência.

9.2. As informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

9.3. As informações contidas neste Termo de Referência não são classificadas como sigilosas [exceto o custo estimado da contratação, que possui caráter sigiloso até o julgamento das propostas].

Anexos:

I – Caderno de Especificações

10. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

HELEN ESTHER FORASTEIRO DOS REIS

Agente de contratação



Assinou eletronicamente em 21/05/2026 às 11:14:11.

PEDRO HENRIQUE MAGALHAES DIAS

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 21/05/2026 às 11:24:46.

EMILSON FROTA DE LIMA

Autoridade competente



Assinou eletronicamente em 21/05/2026 às 12:01:51.

