

COORDENAÇÃO REGIONAL DE SUPORTE SÃO LUÍS

Termo de Referência 10/2026

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
10/2026	194014-COORDENAÇÃO REGIONAL DE SUPORTE SÃO LUÍS	ANNA BEATRIZ SILVA CASTRO	20/10/2026 16:46 (v 0.6)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de bens móveis	8/2026	08620.003332/2026-06

1. TERMO DE REFERÊNCIA

DO OBJETO

1.1. Prospeção do mercado imobiliário em **Santarém-PA**, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação de Unidades Administrativas da **Fundação Nacional dos Povos Indígenas**, 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 prospeção do mercado imobiliário justifica-se pela necessidade de assegurar condições adequadas ao desenvolvimento das atividades administrativas, institucionais, operacionais e de apoio da Coordenação da Frente de Proteção Etnoambiental Cuminapanema (CFPE-CPM) e da Coordenação Regional do Baixo Tapajós e Amazonas (CR-BTPJAM), mediante a identificação de imóvel não residencial adequado ao funcionamento de uma ou de ambas as unidades, no município de Santarém/PA.

2.2. Considerando as necessidades específicas das duas unidades, especialmente quanto à disponibilização de ambientes de trabalho, espaços de apoio, armazenamento de materiais e equipamentos e infraestrutura compatível com suas atividades, faz-se necessária a realização de prospeção do mercado imobiliário, com vistas à identificação de imóveis que atendam aos requisitos técnicos, funcionais, estruturais e locacionais estabelecidos pela Administração.

2.3. O chamamento público tem por objetivo conferir maior amplitude e transparência à prospeção do mercado imobiliário, possibilitando o recebimento e a análise de propostas para três alternativas de ocupação: imóvel exclusivo para a CFPE-CPM, imóvel exclusivo para a CR-BTPJAM ou imóvel compartilhado pelas duas unidades. O procedimento permitirá avaliar as características dos imóveis disponíveis e identificar a solução mais adequada às necessidades institucionais, considerando a possibilidade de compartilhamento de ambientes comuns, sem prejuízo da manutenção de espaços exclusivos e depósitos independentes para cada coordenação, conforme os requisitos definidos neste Termo de Referência, no Estudo Técnico Preliminar e nos demais documentos que integram o processo de contratação.

2.4. A seleção de eventual imóvel ficará condicionada à verificação do atendimento aos requisitos estabelecidos pela Administração, à avaliação do imóvel, à compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado e à demonstração da vantajosidade da solução, não implicando o presente procedimento obrigação de contratação pela Administração.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. Características gerais do imóvel

3.1.1. Localização: O imóvel deverá estar localizado no município de Santarém/PA, em área compatível com as finalidades administrativas, institucionais e operacionais da CFPE-CPM e da CR-BTPJAM, considerando as necessidades de deslocamento de servidores, colaboradores, usuários e veículos oficiais, bem como o acesso a serviços e às principais vias de circulação.

3.1.2. Acessibilidade: O imóvel deverá apresentar condições adequadas de acesso e circulação, observados os requisitos de acessibilidade previstos na legislação e nas normas técnicas aplicáveis, especialmente a Lei nº 10.098/2000 e a ABNT NBR 9050, de modo a possibilitar sua utilização por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

3.1.3. Área construída: A área deverá ser compatível com a alternativa de ocupação considerada, observadas as estimativas e os parâmetros de dimensionamento apresentados no Estudo Técnico Preliminar – ETP. As metragens indicadas constituem referências para a análise dos imóveis prospectados, admitindo-se variações conforme a configuração e a distribuição interna dos espaços, desde que atendidas as necessidades essenciais das unidades.

3.1.4. Estrutura mínima: O imóvel deverá dispor de estrutura física compatível com as necessidades administrativas, técnicas e operacionais das unidades, conforme ambientes, quantitativos e requisitos descritos no ETP, considerando-se as seguintes alternativas:

3.1.4.1. Imóvel destinado exclusivamente à CFPE-CPM.

3.1.4.2. Imóvel destinado exclusivamente à CR-BTPJAM.

3.1.4.3. Imóvel destinado ao uso compartilhado pelas duas unidades.

3.1.4.3.1. O imóvel compartilhado deve ter possibilidade de compartilhamento de ambientes comuns, como sala de reuniões, copa e banheiros, e manutenção de espaços exclusivos e depósitos independentes para cada coordenação, observadas as necessidades de segurança, organização e controle de acesso.

3.1.4.3.2. O imóvel compartilhado deve ter espaços externos compatíveis com as necessidades operacionais das unidades, incluindo estacionamento para veículos oficiais, preferencialmente coberto, área para armazenamento de embarcações e condições adequadas para carga e descarga de materiais e equipamentos, conforme aplicável à alternativa avaliada.

3.1.5. Outros requisitos:

3.1.5.1. Condições adequadas de iluminação e ventilação, naturais e/ou artificiais, compatíveis com as atividades desenvolvidas e com os padrões de saúde, segurança e conforto.

3.1.5.2. Infraestrutura compatível com a instalação e o funcionamento de rede lógica, conectividade, equipamentos de informática, sistemas de comunicação, climatização e instalações elétricas, observadas as necessidades das unidades e as normas técnicas aplicáveis.

3.1.5.3. Instalações hidráulicas, sanitárias e demais sistemas prediais em condições adequadas de funcionamento e utilização.

3.1.5.4. Documentação do imóvel regular e atualizada, incluindo os documentos relativos à regularidade da edificação e à segurança contra incêndio e emergência exigidos pela legislação aplicável.

3.1.6. Condições de segurança:

3.1.6.1. O imóvel deverá apresentar condições adequadas de segurança, conservação, estabilidade e salubridade, com seus componentes construtivos e sistemas prediais em estado compatível com a ocupação pretendida.

3.1.6.2. Deverão ser observadas as necessidades de segurança patrimonial, controle de acesso e proteção de documentos, equipamentos e materiais, especialmente em relação às atividades desenvolvidas pela CFPE-CPM e à natureza das informações sob sua responsabilidade.

3.1.6.3. O imóvel deverá atender às exigências legais e técnicas relativas à segurança contra incêndio e emergência, dispondo dos sistemas, equipamentos, sinalização e demais medidas exigíveis para a edificação e sua ocupação.

3.1.7. Manutenção do imóvel: O imóvel deverá ser disponibilizado em condições adequadas de uso, conservação, segurança e funcionamento. As responsabilidades do locador e da Administração quanto à manutenção, aos reparos e às intervenções necessárias serão estabelecidas no instrumento contratual, observada a legislação aplicável.

3.1.8. Especificações dos materiais e acabamentos: O imóvel deverá apresentar condições adequadas de conservação, funcionamento, segurança e higiene em suas estruturas, revestimentos, esquadrias, cobertura e instalações elétricas e hidrossanitárias, compatíveis com a utilização administrativa pretendida. Eventuais necessidades de reparos, adequações ou substituições serão avaliadas pela Administração durante a vistoria, considerando sua necessidade, extensão e responsabilidade pela execução.

3.2. Requisitos complementares:

3.2.1. A relação de características e requisitos não constitui rol exaustivo, podendo ser consideradas outras condições que contribuam para a adequação do imóvel às necessidades da Administração, especialmente aquelas relacionadas à sustentabilidade, eficiência energética, economia de água, aproveitamento da iluminação e ventilação naturais e redução do consumo de recursos.

3.3. Flexibilidade na análise dos imóveis

3.3.1. Considerando a necessidade de identificar as opções efetivamente disponíveis no mercado imobiliário de Santarém/PA, admite-se que os imóveis prospectados apresentem variações de área, configuração interna e distribuição dos ambientes em relação aos parâmetros de referência estabelecidos no ETP.

3.3.2. Eventuais divergências deverão ser identificadas e tecnicamente avaliadas pela Administração, com registro das justificativas pertinentes, desde que não comprometam os requisitos essenciais de funcionamento das unidades, a segurança, a acessibilidade, a regularidade da edificação e o atendimento ao interesse público.

3.3.3. A avaliação deverá considerar as três alternativas de ocupação previstas, sem exclusão prévia de imóveis exclusivamente em razão de diferenças pontuais de metragem ou de configuração interna, cabendo à Administração verificar a adequação da solução e sua vantajosidade.

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, no Caderno de Especificações dos Imóveis para Locação (Anexo I) e nos demais documentos integrantes do Chamamento Público.

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

5.1. Caso se encontre apenas um imóvel em condições de atender a Fundação Nacional dos Povos Indígenas, 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 Fundação Nacional dos Povos Indígenas, o procedimento de prospecção servirá de respaldo para a tomada de decisão referente à realização do certame licitatório.

5.3. A prospecção de mercado realizada por meio deste Chamamento Público tem por objetivo identificar imóveis disponíveis em Santarém/PA que possam atender, de forma exclusiva ou compartilhada, às necessidades da Coordenação da Frente de Proteção Etnoambiental Cuminapanema (CFPE-CPM) e da Coordenação Regional do Baixo Tapajós e Amazonas (CR-BTPJAM), conforme as alternativas previstas neste Termo de Referência e nos demais documentos integrantes do Chamamento Público.

5.4. A identificação de imóvel apto no âmbito do Chamamento Público não implicará sua contratação automática. Eventual contratação ficará condicionada à avaliação do imóvel, à comprovação de sua regularidade, à compatibilidade do valor proposto com os preços de mercado, à demonstração da vantajosidade para a Administração e ao cumprimento das demais exigências legais e regulamentares pertinentes.

5.5. Na hipótese de serem identificados diversos imóveis aptos ao atendimento das necessidades da Administração, será priorizada, na análise comparativa, a alternativa de imóvel compartilhado pela CFPE-CPM e pela CR-BTPJAM, desde que tecnicamente adequada e vantajosa. Essa configuração poderá proporcionar economia de escala e redução de despesas administrativas e operacionais, tais como limpeza, segurança, energia elétrica, água e internet, além de simplificar a gestão contratual mediante a possibilidade de celebração de um único contrato de locação.

5.6. A preferência pelo imóvel compartilhado fica condicionada à compatibilidade do valor da locação com a previsão orçamentária disponível, ao atendimento dos requisitos técnicos e operacionais das duas unidades e à demonstração de que a solução apresenta maior vantajosidade para a Administração. Caso essas condições não sejam atendidas, ou outra alternativa se revele mais adequada ao interesse público, caberá à Administração decidir fundamentadamente pela solução mais vantajosa, considerando os custos totais envolvidos, as condições dos imóveis ofertados e as necessidades institucionais das unidades.

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, do Caderno de Especificações dos Imóveis para Locação (Anexo I) e nos demais documentos integrantes do Chamamento Público, prazo de entrega do imóvel com as adaptações necessárias, 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 nos demais documentos integrantes do Chamamento Público. 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 (FUNAI) poderá optar pela inexigibilidade de licitação caso identifique imóvel em condições de atender às suas necessidades, pretendendo celebrar contrato administrativo de locação com prazo de vigência inicial de **5 (cinco) anos**.

8.2. A Fundação Nacional dos Povos Indígenas pretende iniciar a ocupação do imóvel no prazo de até **60 (sessenta) dias**, contados da formalização do contrato, devendo o locador disponibilizá-lo em condições adequadas de uso e funcionamento, com a infraestrutura e as instalações necessárias, bem como a documentação exigida neste Termo de Referência, no Caderno de Especificações dos Imóveis para Locação (Anexo I deste Termo de Referência), no ANEXO I do Edital – QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL, além daquela exigida pela legislação aplicável.

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.

8.4. Caso sejam necessárias adaptações para atendimento aos requisitos estabelecidos pela Administração, o proponente deverá informar, em sua proposta, as intervenções necessárias e o prazo estimado para sua execução e para a efetiva disponibilização do imóvel, ficando a viabilidade e a aceitabilidade do prazo sujeitas à análise da Administração.

8.5. O prazo para disponibilização do imóvel, inclusive aquele necessário à execução de eventuais adaptações, poderá ser objeto de avaliação e negociação pela Administração, considerando a adequação da proposta às necessidades institucionais e operacionais das unidades envolvidas e a viabilidade de atendimento aos requisitos estabelecidos.

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. As especificações mínimas exigidas para ofertar imóvel encontram-se no Anexo I (Caderno de Especificações) deste Termo de Referência, neste Termo de Referência e no ANEXO I do Edital – QUADRO DOS REQUISITOS DO IMÓVEL.

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.

[Local], [dia] de [mês] de [ano].

Anexos:

I - Caderno de Especificações dos Imóveis para Locação

II - Estudo Técnico Preliminar

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](#).

ELDER PAULO RIBAS DA SILVA

Pregoeiro

ANNA BEATRIZ SILVA CASTRO

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 20/10/2026 às 16:01:33.

TAIS DE CASSIA PECANHA ROCHA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 20/10/2026 às 16:46:16.

VANDERLEI LEITE DA SILVA

Membro da comissão de contratação

GUILHERME DALTRO SIVIERO

Membro da comissão de contratação

CLAUDIA MARQUES ROLDAO

Autoridade competente