

COORDENAÇÃO REGIONAL DO ALTO SOLIMÕES/AM

Termo de Referência 4/2026**Informações Básicas**

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
4/2026	194063-COORDENAÇÃO REGIONAL DO ALTO SOLIMÕES/AM	WALCIR GOMES DA SILVA	10/02/2026 11:21 (v 0.5)
Status			
DISPONIBILIZADO			

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	23/2026	08782.000134/2026-20

1. TERMO DE REFERÊNCIA**DO OBJETO**

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Jutai-AM, com vistas à futura locação tradicional de imóvel para instalação da Unidade Técnica Local de Jutai, mediante coleta de propostas técnicas de imóvel urbano que atenda os requisitos mínimos especificados neste anexo.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Unidade Técnica Local em Jutai - UTL/Jutai, tem como missão institucional proteger e promover os direitos dos povos indígenas na região. Entre as principais atribuições da Unidade Técnica Local estão o planejamento e a implementação de ações de promoção e proteção dos direitos sociais dos povos indígenas, de etnodesenvolvimento e de proteção territorial, em conjunto com os povos indígenas e sob orientação técnica das áreas afins da sede da Funai, além da implementação de ações para a preservação e a proteção do patrimônio cultural indígena e articulação com instituições públicas e da sociedade civil para a consecução da política indigenista, em sua área de atuação.

2.2. A UTL/Jutai não possui prédio próprio ao seu funcionamento, estando atualmente instalada em um prédio que pertence à Prefeitura Municipal de Jutai, num espaço cedido pelo Conselho dos Povos Indígenas de Jutai (COPIJU), dispondo tão somente de 01 (uma) sala para realizar as atividades da unidade. O espaço é pequeno, em condições precárias e insalubre, comprometendo o atendimento ao público, a realização das atividades pelos servidores e atendimento aos povos indígenas da região, além de comprometer guarda do patrimônio da UTL e o correto armazenamento dos materiais.

2.3. A unidade está sob jurisdição da Coordenação Regional do Alto Solimões e compete a esta coordenação garantir a estrutura necessária para que os servidores lotados na UTL possam desempenhar seu papel, além dos servidores já lotados na unidade, há a previsão de nomeação de mais 02 (dois) servidores aprovados no Concurso Público Nacional Unificado.

3. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS E QUANTITATIVOS

3.1. O imóvel ofertado deverá possuir as especificações mínimas:

- A regularidade e apresentação de toda a documentação de registro do imóvel;
- Prévia instalação e registro de medidores de água e esgoto e de energia elétrica;
- Existência de ponto de telefonia e /ou internet;
- Instalações elétricas e hidráulicas compatíveis com os padrões estabelecidos pelas normas de construção e engenharia;
- Pagamento pelo proprietário dos impostos/taxas/seguros como: IPTU, seguro incêndio e demais taxas cujo o fato gerador seja o registro do imóvel;
- Existência de adaptações de acessibilidade, como rampas, barra de acessibilidade, etc, conforme normas de construção e engenharia;
- Localização do município de Jutai-AM;
- Existência de 01 (um) banheiro normal e 01 adaptado para PNE;
- Existência de 02 (duas) salas com metragem não inferior a 9 (nove) m cada m²
- Existência de 01 (uma) sala com metragem não inferior a 9 (nove) m²
- Existência de área para copa/cozinha; Existência de área para armazenagem de 9 (nove) m²
- Preferencialmente com garagem para veículos médios;
- Local com acesso a transporte público;

Deverá ainda possuir as condições abaixo:

- Localização preferencial na região central em face da logística de atendimento ao público indígena, podendo ser alterada conforme a indisponibilidade de imóveis na cidade de Jutai no Centro;
- Esteja em local de fácil acesso aos indígenas e órgãos públicos;
- Conte com rua ampla com possibilidade de acesso por caminhões e realização de carga e descarga;
- Possua medição individual de energia por meio de relógio medidor;
- Tenha instalações hidrossanitárias de acordo com o previsto na legislação;
- Esteja livre de qualquer tipo de vazamento;
- Tenha louças, metais e válvulas em perfeitas condições de utilização, devidamente atestadas;
- Esteja livre de trincas ou fissuras que comprometam ou venham a comprometer a segurança da estrutura;
- Tenha teto, piso e paredes sem pontos de infiltração, mofos, manchas e rachaduras;
- Tenha janelas e portas em perfeito funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- Esteja com o sistema elétrico, hidráulico e sanitário em perfeitas condições de uso, seguindo todas as diretrizes normativas técnicas legais;
- Entregue, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;
- Tenha rede elétrica capaz de operar com os equipamentos da unidade, entre eles computadores, ventiladores, aparelhos de ar condicionado, etc.
- Cobertura e piso: cobertura inteiramente protegido contra a entrada de chuva, pássaros, umidade, insetos e qualquer outro que possa colocar em risco a integridade dos funcionários;
- Piso regular totalmente imune a alagamentos e a recalques;
- Padrão de acabamento médio;

Pintura em perfeito estado de conservação.

A contratação deverá atender aos critérios estabelecidos na Lei 10.048/2000 e Lei 10.098/2000, regulamentadas pelo Decreto nº 5.296/2004, que estabelece as normas gerais e critérios básicos de acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida; e ainda conforme a ABNT/NBR 9050/2015, que trata da Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

As instalações elétricas devem dispor de sistema trifásico, iluminação e tomadas da rede comum e da rede estabilizada deverão estar em pleno funcionamento e o imóvel deverá ter no mínimo 30 (trinta) pontos elétricos para instalação de equipamentos eletrônicos tais como, computadores, aparelhos de telefones, impressoras e máquinas de reprografia. O imóvel deverá estar de acordo com as normas de segurança exigidas pelo Corpo de Bombeiros, e legislação municipal análoga. Na data da entrega das chaves o imóvel deverá estar devidamente regularizado ou em vias de regularização no nome do locador, livre de ônus reais, e em dia com as obrigações fiscais.

O imóvel deve apresentar critérios de sustentabilidade, por exemplo: sistemas de redução de consumo de energia; uso de climatização mecânica, por meio da ventilação natural, ou que reduzam a necessidade de resfriamento por meio de condicionadores de ar; automação de iluminação do prédio: amplas janelas, vitrais ou claraboias que possibilitem o trabalho em algumas áreas sem a necessidade de uso de energia elétrica para iluminação durante o dia, entre outros.

Será também observado o cumprimento ao Decreto nº 5.296, de 02.12.2004, que regulamenta as Leis n 10.048, de 8 de novembro de 2000, que dá prioridade de atendimento às pessoas que especifica, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

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.

4.2. A partir do resultado da avaliação do imóvel ofertado e caso aceite 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 Unidade Técnica Local de Jutá, a Administração poderá optar pela inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021;

5.2. Caso se identifique mais de um imóvel em condições de atender a Unidade Técnica Local de Jutá 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, 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 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;

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 Coordenação Regional do Alto Solimões 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 12 (doze) meses.

8.2. A Coordenação Regional do Alto Solimões pretende entrar no imóvel no prazo de 10 (dez) dias, ficando a cargo do futuro locador a disponibilização do imóvel devidamente configurado com toda a infraestrutura, materiais e documentos especificados neste Termo de Referência, 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 informações gerais que balizarão o Chamamento Público estão apresentadas no Edital.

Município de Tabatinga-AM, 10 de Fevereiro de 2025

WALCIR GOMES DA SILVA

Chefe do Serviço de Apoio Administrativo

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](#).

WALCIR GOMES DA SILVA

Chefe do Serviço de Apoio Administrativo



Assinou eletronicamente em 10/02/2026 às 11:21:03.