ANEXO I - CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Este documento tem o objetivo de estabelecer critérios técnicos e características preferenciais para recebimento de propostas de locação de imóveis, que comportem a Unidade Técnica do Ibama em Dourados, conforme solicitação verificada no Estudo Técnico Preliminar.

1. DO OBJETO

1.1. Prospecção do mercado imobiliário em Dourados/MS mediante coleta de propostas técnicas de imóvel comercial que atenda aos requisitos mínimos especificados neste caderno de especificações, visando à locação de imóvel para abrigar unidade descentralizada desta Autarquia.

2. DO EDIFÍCIO

2.1. O imóvel deverá estar com a toda a infraestrutura de serviços básicos indispensáveis que suporta uma edificação, referente ao sistema viário, saneamento (sistema de esgoto e de distribuição de água) e de fornecimento de energia da localidade totalmente concluída no momento da entrega das chaves, e em condições de operação.

2.2. O imóvel deve atender às seguintes exigências:

2.2.1. Possuir área disponível de aproximadamente 100m² (cem metros quadrados), sendo 9m² de área de escritório/pessoa e 3m² de área de apoio/pessoa, totalizando 12m² de área computável/pessoa, conforme estipulado no Manual de Padrão de Ocupação e Dimensionamento de Ambientes em Imóveis Institucionais da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, páginas 9 a 11.

2.2.2. Ter Pé Direito Mínimo (altura vertical livre entre o piso e o teto ou forro) de 2,40m nos compartimentos; desconsiderando a estrutura como viga;

2.2.3. Ser atendido pela infraestrutura de serviços urbanos de Dourados/MS: transporte público, rede de água e esgoto, energia, entre outros;

2.2.4. Ser localizado em área:

a) Central de Dourados, em um raio de até 4km de distância do endereço anteriormente ocupado pelo Ibama (Av. Presidente Vargas, 1600 - Vila Progresso, Dourados - MS, 79825-090).
b) De fácil acesso a veículos e a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
c) Não sujeita a alagamentos nas vias em torno do imóvel;
d) Que atenda às exigências da Legislação Municipal relativas ao uso do imóvel (zoneamento).
e) Estar atendido pela rede de transporte público regular de Dourados, cujas paradas ou acessos, preferencialmente, devem distar até 600 metros do acesso principal do imóvel;
f) Desejável que tenha no seu entorno oferta de serviços de alimentação (restaurantes e lanchonetes), serviços bancários, farmácias, entre outros;
g) Obrigatório que seja atendido com estacionamento público nas proximidades;
h) Possuir vias de acesso pavimentadas.

2.2.8. Ter reservatório d'água com capacidade suficiente para atendimento ao consumo da população prevista do prédio em pelo menos um dia, ou possuir poço artesiano com fornecimento de água de boa qualidade comprovada através de laudo de análise físico-químico.

2.2.9. Instalações elétricas, hidráulicas, sanitárias e de telefonia já constituídas e em acordo com as respectivas normas técnicas.

2.2.10. A área a ser locada não deverá ser em sua totalidade em subsolo ou subsolo aflorado, ou seja, o espaço destinado a escritório deve ser no nível térreo.

2.2.11. Como alinhamento de conceitos e premissas básicas, temos:

I. as áreas úteis são voltadas ao ambiente corporativo que sejam comuns à maioria dos imóveis institucionais ocupados pela Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional;

II. as áreas construídas são o somatório das áreas cobertas totais de uma edificação, que inclui as áreas de projeção de paredes e exclui as áreas de projeção de coberturas em balanço com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de afastamento;

III. as áreas úteis são as áreas construídas e efetivamente aproveitadas do imóvel, correspondente à soma das áreas de piso, das quais se excluem as áreas de projeção das paredes;

IV. as áreas computáveis são classificadas quanto ao tipo de utilização. Área útil passível de contabilização para fins de análise do padrão de ocupação do imóvel, que se divide em áreas de escritório e áreas de apoio;

V. as áreas de escritório são áreas computáveis destinadas ao trabalho de servidores, empregados, colaboradores, estagiários e terceirizados, que reúnem as áreas para o trabalho individual e coletivo, necessárias ao desempenho das atividades administrativas às quais se destina o imóvel;

VI. as áreas de escritório destinadas ao expediente contínuo são compostas por estações de trabalho exclusivas, além de equipamentos e mobiliários de apoio, tais como gaveteiros, armários, impressoras etc. Pode configurar-se por escritórios compartimentados, fechados ou abertos;

VII. o escritório aberto configura-se pela disposição de estações de trabalho que contemplem a atividade de múltiplas equipes, não compartimentalizadas por meio de vedações verticais, reunidas de forma a otimizar instalações elétricas e lógicas e viabilizar o compartilhamento de equipamentos e mobiliário;

VIII. o escritório fechado é a tipologia característica de ambientes corporativos compartimentados. Adequa-se ao desenvolvimento de atividades que exigem maior sigilo ou privacidade;

IX. as áreas de apoio são áreas computáveis que dão suporte às atividades desenvolvidas no imóvel, tais como auditórios, copas, sanitários, vestiários, guaritas, salas de motoristas, espaços multiuso, espaços de convivência, refeitórios, salas de arquivos correntes, estações de autoatendimento voltado ao público, reprografia, depósitos voltados à atividade administrativa e à manutenção predial, etc.

2.2.12. O imóvel deverá estar disponível para ocupação em um prazo máximo de até 60 (sessenta) dias corridos após a aprovação do layout pelo Ibama.

2.2.13. O imóvel deve atender o quantitativo de 8 colaboradores (servidores, contratados, estagiários, etc).

2.2.14. Para o cálculo do custo unitário, em R$/m², será considerado o valor total da proposta, em relação a Área total (At) ofertada.

3. QUALIDADE DO ESPAÇO INTERNO

3.1. Quanto aos espaços internos, tem-se como requisitos:

3.1.1. Vãos amplos e livres, permitindo melhor aproveitamento do espaço com os mobiliários de propriedade do Ibama.

3.1.2. Espaços concebidos com observância das leis e normas técnicas pertinentes:

3.1.2.1. Normas técnicas da ABNT – NBR 9050 e NBR 9077;

3.1.2.2. Normas do Corpo de Bombeiros Militar do Mato Grosso do Sul (MS);

3.1.2.3. Às normas técnicas existentes para dimensionamento de ambientes, como os sanitários, vestiários, refeitórios, etc;

3.1.2.4. E outros normativos que se aplicarem.

3.1.3. Deverá existir um espaço de recepção na entrada principal, e o acesso aos demais ambientes deverá ser em local que tenha infraestrutura para controle de acesso, ou onde seja possível instalá-las.

3.1.4. Possuir, no mínimo, uma copa, equipada com pia, torneira e tomadas de energia (127V ou 220V).

3.1.5. Atender às prescrições estabelecidas em códigos de edificações, leis ou normas federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, água, telefonia e do Corpo de Bombeiro Militar, bem como apresentar a Carta de Habite-se.

3.1.6. O proprietário deverá fornecer os projetos de layout dos andares de forma a adequar todos os colaboradores do Ibama;

3.1.6.1. Na elaboração do(s) projeto(s) de layout, deverão ser observados: as áreas úteis dos setores, os mobiliários, o número de tomadas elétricas e tomadas de lógica, o quantitativo de pessoal de cada ambiente e a disposição/inter-relação dos diversos setores entre si, bem como outras recomendações do Ibama.

3.1.6.2. Deverá também ser respeitada a independência entre os diversos setores e os ambientes comuns a estes. Salienta-se que mais de um estudo poderá ser solicitado, até que se encontre a solução ideal.

3.1.6.3. O layout, na sua versão final, deverá ser apresentado em desenho elaborado em versão digital.

4. INFRAESTRUTURA E ACABAMENTO

4.1. A edificação deverá ser entregue com acabamento pronto incluindo forro, piso, pintura e luminárias completas.

4.2. É fundamental que os acabamentos estejam em bom estado de conservação.

4.3. A edificação deverá suportar cargas decorrente de equipamentos como: nobreak, data center, arquivos, depósitos, máquinas de manutenção, entre outros.

4.4. É necessário que haja uma área exclusiva para os equipamentos de informática como nobreak, data center e racks.

4.5. As paredes deverão ser em alvenaria e/ou drywall.

4.6. Os ambientes, quando não definidos por paredes de alvenaria, serão definidos por meio de divisórias.

4.6.1. As divisórias, se de madeira, serão do tipo Divilux da Eucatex, com painéis cego ou cego/vidro.

4.6.2. As divisórias entre salas contíguas, de um modo geral, serão do tipo painel cego e as divisórias entre salas e circulação ou halls serão do tipo painel cego/painel vidro.

4.6.3. Todas as divisórias terão altura de piso a teto, exceto se definido pela administração de forma diversa.

4.7. As áreas molhadas (copas, banheiros e áreas de serviço) deverão estar revestidas com cerâmica e/ou outro material que resista à umidade. Os demais ambientes poderão estar pintados com tinta lavável dos tipos PVA, acrílica, lisa, preferencialmente, na cor branca, ou possuir outro revestimento de acordo com o projeto de arquitetura.

4.8. Copas com bancada de material resistente a água.

4.9. Possuir pelo menos 3 banheiros, dimensionados segundo exigências do Código de Obras da Cidade, inclusive os de acessibilidade. Sobre banheiros, tem-se ainda:

4.9.1. Disponibilizar lavatórios com ou sem colunas ou apoiados em tampos de material resistente a água;

4.9.2. Possuir janelas de ventilação ou sistema de exaustão nos banheiros.

4.10. O teto das áreas internas das salas, em cor clara, preferencialmente branco, deverá ser, preferencialmente, em forro de fibra mineral, gesso acartonado, modulares fixos e/ou removíveis, contanto que haja uma área mínima entre o forro e a laje, com a devida manutenção predial.

4.10.1. Caso o imóvel possua piso flutuante, fica dispensada a exigência de teto em forro de fibra mineral, devendo, entretanto, ser observadas as demais especificações do item anterior.

4.11. Ausência de trincas, fissuras, vazamentos, infiltrações, manchas em pisos, forros e paredes.

4.12. Possuir fachadas em perfeitas condições de apresentação.

4.13. O edifício deverá possuir local para a sinalização e identificação visual do Ibama em fachada externa ou outro local a ser definido conjuntamente, conforme padrão utilizado, para facilitar a identificação para o público externo.

4.14. Apresentar, preferencialmente, iluminação e ventilação natural.

5. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E ELETRÔNICAS

5.1. A partir do programa de necessidades e do Layout aprovado pelo Ibama, deverão ser elaborados e executados pelo proprietário os projetos das instalações elétricas de baixa tensão, iluminação e tomadas da rede comum (TUGs) e da rede estabilizada (computadores, reprografia, impressoras e servidores), bem como os projetos do sistema de cabeamento lógico estruturado, seus componentes e divisórias.

5.2. As instalações elétricas de baixa tensão (iluminação e tomadas) deverão ser executadas de acordo com as normas e padrões exigidos pela concessionária e pelas repartições públicas locais competentes, bem como, as prescrições das normas da ABNT, em particular:

5.2.1. NBR-5.410 - Instalações Elétricas de Baixa Tensão;

5.2.2. NBR-5.413 - Iluminância de Interiores;

5.2.3. NBR-6880 – Condutores de cabos isolados e;

5.2.4. NBR-7288 – Cabos de potência com isolação sólida extrudada de cloreto de polivinila (pvc) ou polietileno (PE) para tensões de 1 KV a 6KV.

5.3. É preferível que a instalação contenha os seguintes itens e características:

5.3.1. Medição individual de energia elétrica para as áreas ofertadas por meio de relógio medidor;

5.3.2. Circuitos parciais e circuitos terminais de iluminação (interna e externa) e tomadas;

5.3.3. Circuitos estabilizados, para computadores, copiadoras, impressoras e servidores;

5.3.4. Quadros elétricos independentes e individuais para acomodar os circuitos de iluminação, tomadas, sistema de ar-condicionado e rede estabilizada;

5.3.5. Circuitos independentes entre si para tomadas de rede normal, tomadas de rede ininterrupta e iluminação;

5.3.6. Disjuntores tipo DR e DPS, de acordo com as exigências da Norma NBR 5410;

5.3.7. Sistema de Proteção Contra Descargas Atmosféricas (SPDA);

5.3.8. Sistema sistema de monitoramento por vídeo – Circuito Fechado de Televisão (CFTV);

5.3.9. Circuitos de iluminação de emergência;

5.3.10. Circuitos para tomadas de uso geral, iluminação e tomadas para rede lógica independentes entre si;

5.3.11. Nível de iluminância compatível com a Norma NBR 5413;

5.3.12. Luminárias com difusores em aletas parabólicas em alumínio anodizado brilhante de alta pureza, ou outro tipo com igual ou maior eficiência.

5.3.13. Lâmpadas do tipo LED ou com maior ou igual eficiência;

5.3.14. No dimensionamento do sistema elétrico, estar incluída uma capacidade de expansão da carga futura de, no mínimo, 20% (vinte por cento);

5.3.15. As instalações elétricas deverão ser preferencialmente embutidas, podendo, excepcionalmente, em alguns locais serem aparentes em eletrodutos ou canaletas de PVC (sistema Moldura ou Evolutiva da PIAL ou similar);

5.3.16. Em cada posto de trabalho ter no mínimo duas tomadas de energia elétrica estabilizada e uma tomada de alimentação da rede, todas alimentadas em 127 V.

5.4. O fornecimento de energia elétrica em baixa tensão a partir dos quadros de distribuição será através de tubulação de PVC rígido ou corrugado quando embutida no piso e/ou através de eletroduto galvanizado, perfilado e/ou eletrocalha perfurada fixada na laje/viga quando sobre o forro ou aparente, Seal-Tubo quando em divisória.

6. INSTALAÇÕES HIDROSSANITÁRIAS E PLUVIAIS

6.1. É preferível que as instalações hidrossanitárias estejam de acordo com as normas da ABNT e as premissas destas especificações.

6.2. O edifício deverá apresentar ausência de quaisquer tipos de vazamentos de água fria e pluvial nas áreas internas e cobertura.

6.3. Todos os banheiros, copas e áreas de serviços deverão apresentar louças, registros, válvulas e metais em perfeitos estados de conservação e utilização.

6.4. Preferencialmente o imóvel deve permitir flexibilidade para a instalação de pontos hidrossanitários adicionais, caso seja necessária a instalação de banheiros, refeitórios, filtros de parede, copas, vestiários, entre outros.

6.5. Desejável possuir medidores de água individual, com um medidor em cada andar (se for o caso), de acordo com os padrões ecológicos de certificação.

6.6. Desejável ter sistema de reuso de água.

6.7. Quanto às instalações, é desejável que o imóvel atenda as seguintes exigências:

6.7.1. Caixa d´água dimensionada para a ocupação prevista da população do imóvel, suficiente para atendimento do consumo médio diário, bem como em perfeitas condições de uso, inclusive com realização de limpeza antes da ocupação, no caso de a limpeza ter sido efetuada em período superior a seis meses;

6.7.2. Sistema de drenos para equipamentos de ar-condicionado;

6.7.3. Cobertura impermeabilizada, telhas em perfeito estado de conservação, calhas, tubos de queda e caixas coletoras de águas pluviais, de acordo com a Norma NBR 10.844 – Instalações Prediais de Águas Pluviais.

7. TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO

7.1. Quanto ao sistema de cabeamento estruturado.

7.1.1. Durante a primeira visita técnica destinada à avaliação e ao estudo de leiaute, o IBAMA indicará a localização preliminar do rack e dos pontos de rede lógica, podendo promover ajustes até a aprovação do leiaute definitivo.

7.1.2. Compete ao locador, às suas expensas, elaborar o projeto, fornecer os materiais, instalar, terminar, identificar, testar e entregar em pleno funcionamento toda a infraestrutura passiva de cabeamento estruturado.

7.1.3. A rede deverá possuir, preferencialmente, 24 pontos lógicos, correspondentes a 24 tomadas RJ-45 categoria 6 ou superior, distribuídos nos locais indicados pelo IBAMA.

7.1.4. É desejável que os cabos sejam de categoria 6 ou superior, constituídos integralmente por condutores de cobre, não sendo admitidos cabos do tipo CCA ou similares. O cabeamento horizontal poderá ser instalado entre as tomadas de telecomunicações e o patch panel localizado no rack.

7.1.5. O locador deverá fornecer e instalar rack padrão 19 polegadas, fechado, com mecanismo de trancamento e dimensões suficientes para acomodar:
a) patch panel categoria 6 ou superior, com no mínimo 24 portas;
b) organizadores horizontais e verticais de cabos;
c) sistema de aterramento;
d) equipamentos de conectividade a serem instalados pelo IBAMA; e
e) reserva mínima de 20% para expansão.

7.1.6. O fornecimento de switches, roteadores, firewalls, equipamentos de acesso à internet e nobreaks não integra a obrigação do locador. A infraestrutura passiva, o rack, o patch panel e as terminações constituem obrigação do locador.

7.1.7. A alimentação elétrica do rack deve incluir uma tomada em 127 V e uma tomada em 220 V, alimentadas por circuitos exclusivos e devidamente aterrados.

7.1.8. A infraestrutura do cabeamento poderá ser:

a) embutida em alvenaria, por meio de eletrodutos apropriados; ou

b) aparente, exclusivamente por meio de eletrodutos, perfilados ou eletrocalhas galvanizadas, com

acabamento adequado e fixação mecânica.

7.1.9. A infraestrutura lógica deverá ser instalada separadamente dos condutores elétricos, observadas as distâncias, separações, cruzamentos e proteções previstas nas normas técnicas aplicáveis.

7.1.10. É preferível que todos os pontos sejam identificados nas duas extremidades, tanto na tomada de telecomunicações quanto no patch panel, utilizando codificação única, permanente e correspondente ao diagrama da rede.

7.1.11. O locador deverá entregar diagrama ou documentação "as built" contendo a localização e a identificação de todos os pontos, do rack e dos caminhos utilizados pelo cabeamento.

7.1.12. Todos os pontos deverão ser individualmente testados e certificados como enlace permanente de categoria 6 ou superior, mediante equipamento apropriado, devendo ser entregues ao IBAMA os relatórios de teste de cada ponto antes do recebimento do imóvel.

7.1.13. Pontos com falha, identificação incorreta ou desempenho inferior ao especificado deverão ser corrigidos pelo locador, sem custo adicional, antes do aceite do imóvel.

7.1.14. Não será exigido fornecimento de energia trifásica para os equipamentos de tecnologia da informação. A alimentação deverá ocorrer nas tensões 127 V e 220 V disponibilizadas no imóvel, conforme os circuitos e cargas definidos no projeto aprovado.

8. SISTEMA DE CLIMATIZAÇÃO

8.1. O sistema de refrigeração, se disponibilizado pelo proprietário, deverá estar de acordo com as normas da ABNT, atentando-se para o layout dos diversos ambientes, a localização das unidades evaporadoras, condensadoras, drenos e suportes.

8.2. Desejável que o sistema de ar-condicionado possua nível de eficiência A, B ou C do PROCEL ou equivalente.

8.3. Se disponibilizados pelo proprietário, todos os materiais utilizados e todos os procedimentos adotados devem ter sidos observados com rigor, de forma a garantir a qualidade e a padronização das instalações. Considerar, entre outras, as normas:

8.3.1. ABNT NBR 16401/2008, Partes 1 a 3 - Instalações de ar-condicionado - Sistemas centrais e unitários;

8.3.2. ABNT NBR 10080/1987 Instalações de ar-condicionado para salas de computadores – Procedimento.

8.4. O sistema de climatização deverá incluir a renovação de ar, conforme estabelecido nos seguintes normativos:

8.4.1. Portaria nº 3.523, de 28 de agosto de 1998 - Ministério da Saúde;

8.5. Resolução - RE nº 09, de 16 de janeiro de 2003 – ANVISA.

8.6. Se disponibilizados pelo proprietário, os sistemas de ar-condicionado deverão estar em perfeitas condições de uso na data da entrega, com plano de manutenção preventiva atualizado, possuindo controle de temperatura e sendo considerados tecnicamente aptos a prover a refrigeração necessária para as unidades que serão instaladas, conforme *layout* previamente aprovado.

8.7. Se disponibilizados pelo proprietário, os equipamentos terão, preferencialmente, controles individuais para cada ambiente de modo a que se possa operar com eficiência no controle do consumo de energia, pelo desligamento dos aparelhos destes ambientes quando desocupados.

9. PREVENÇÃO E COMBATE À INCÊNDIO

9.1. O imóvel deverá possuir Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros Militar — CVCBM válido, ou documento equivalente previsto na legislação estadual, compatível com a atividade e com a ocupação pretendida, bem como o respectivo Processo de Segurança Contra Incêndio e Pânico, quando exigível.

10. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

10.1. Possuir itens de sustentabilidade:

Atender aos requisitos mínimos referentes ao selo Etiqueta Procel para Edificações Energeticamente Eficientes, do Programa Procel Edifica: utilização de luminárias e lâmpadas com alta eficiência e níveis de iluminação compatível com o ambiente;

10.1.1. Desejável que o sistema de ar-condicionado possua nível de eficiência A do PROCEL ou equivalente;

10.1.2. Desejável possuir torneiras de lavatórios do tipo temporizadoras ou com sensores e torneiras de pias com aerador;

10.1.3. Desejável possuir vidros de alta eficiência (ou sistema de fachada) capazes de proporcionar economia de energia por absorver menos calor e não sobrecarregar o sistema de climatização;

10.1.4. Desejável ter sistema de reuso de água;

10.1.5. Desejável possuir bicicletário em local de fácil acesso;

10.1.6. Desejável ter vasos sanitários com caixas acopladas do tipo duplo fluxo para 3 e 6 litros, ou sistema com economia de água;

10.1.7. Desejável ter mictórios sifonados com fechamento automático de fluxo de água, ou com sistema de economia de água.

10.1.8. Desejável ter sistema de geração de energia elétrica, do tipo on-grid ou off-grid, mediante usina fotovoltaica.

11. DA MANIFESTAÇÃO DE INTERESSE (PROPOSTA)

11.1. De modo a permitir a análise das condições de oferta do mercado imobiliário local e sua adequação ao padrão exigido pelo Ibama, as propostas deverão apresentar, como condição mínima para que sejam analisadas, os seguintes tópicos:

11.1.1. A descrição do imóvel, endereço, e instalações existentes que atendam às exigências mínimas estabelecidas neste Caderno de Especificação;

11.1.2. Descrição da área total, da área edificada e da área de garagem em acordo com o estabelecido neste Caderno de Especificação;

11.1.3. Valor mensal total da proposta e custo unitário;

11.1.4. Quantidade total de pavimentos da edificação ou dos blocos para o caso de complexo de edifícios;

11.1.5. Identificação de quais dos requisitos desejáveis são ou serão atendidos pelo imóvel;

11.1.6. Quadro de áreas completo por pavimento;

11.1.7. Projetos de layout dos pavimentos;

11.1.8. Valor do IPTU;

11.1.9. Cópia da Escritura e Certidão do Registro Geral de Imóveis, livre de quaisquer ônus;

11.1.10. Declaração de que o imóvel tem condições de ser adequado às especificações constantes neste Caderno, com apresentação de memorial descritivo e desenhos de arquitetura, que será adaptado sem incremento dos preços apresentados;

11.1.11. Declaração de que as adequações necessárias serão concluídas no prazo de 60 (sessenta) dias;

11.1.12. Identificação dos proprietários e seus procuradores, se for o caso, e identificação dos responsáveis legais para assinatura do contrato;

11.1.13. Procurações ou instrumentos dando poderes para quem assina a proposta;

11.1.14. Cronograma de execução das adequações;

11.1.15. Correio eletrônico e número de telefone para contato;

11.1.16. Validade da proposta: 90 (noventa) dias a contar do envio;

11.1.17. Fotos do Imóvel (exemplo: fachada, laterais e área interna);

11.1.18. Declaração atestando que não há, acerca do 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;

11.1.20. Apresentar certidão negativa de débitos quanto ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e à Taxa de Prevenção de Incêndios – TPEI;

11.1.21. Apresentar certidão negativa de ônus sobre o imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis. A referida certidão deverá ser atualizada até 2 (dois) meses antes da assinatura do contrato.