

Laudo Técnico

Local: Casa Recriar - Avenida 16 de Novembro, nº 805 Mosqueiro – PA

Data: 05/09/2025.



Foto 01: Vista frontal da casa.



Foto 02: Vista do portão de entrada.



Foto 03: Salão principal.



Foto 04: Salão principal.



Foto 05: Salão principal.

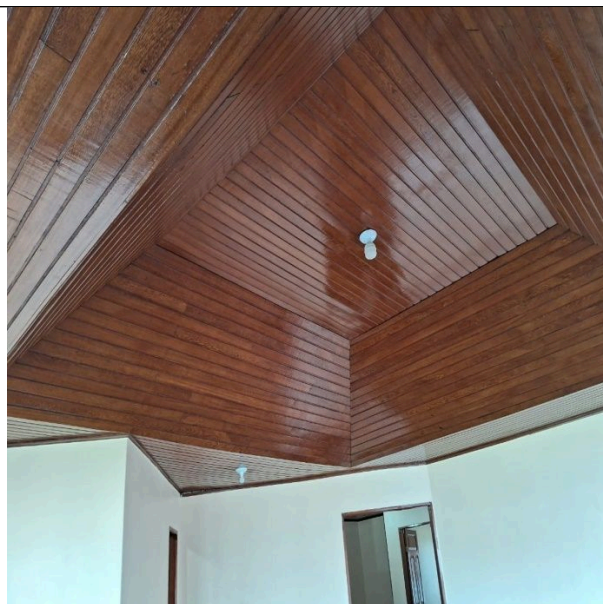


Foto 06: Forro do salão principal.



Foto 07: Salão principal.



Foto 08: Banheiro existente no Salão principal.



Foto 09: Corredor de circulação.



Foto 10: Quarto 01.



Foto 11: Quarto 02.



Foto 12: Suíte 01



Foto 13: Banheiro da suíte 01.



Foto 14: Banheiro da suíte 01.

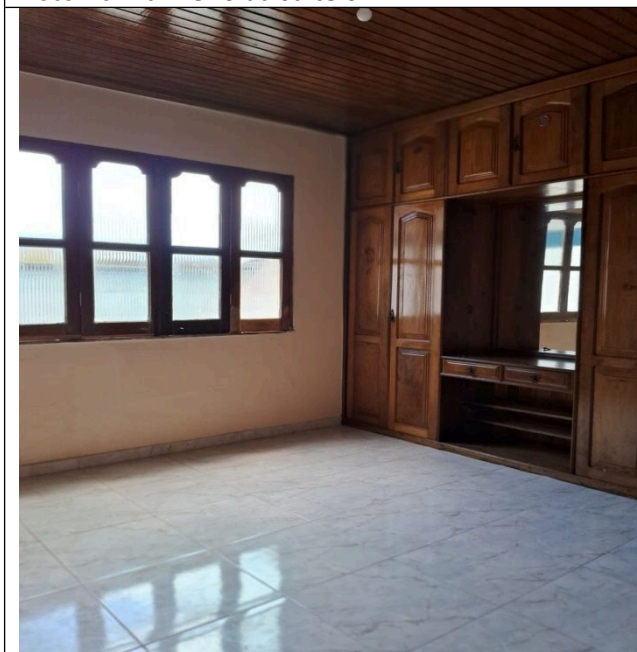


Foto 15: Suíte 02.



Foto16: Banheiro da suíte 02.



Foto 17: DML



Foto 18: DML



Foto 19: Área externa.



Foto 20: Área externa.



Foto 21: Área externa.



Foto 22: Área externa.



Foto 23: Entrada principal com rampa adaptada para PCD.



Foto 24: Rampa de acessibilidade.

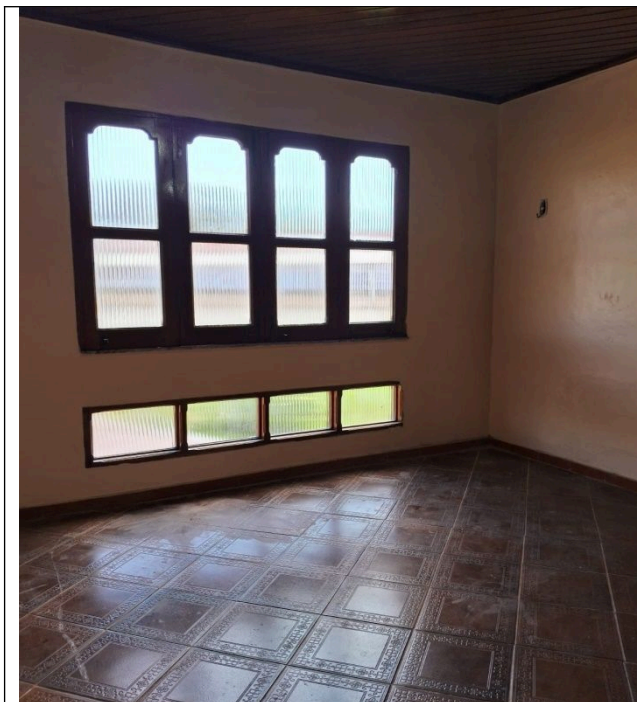


Foto 25: Suíte 03.



Foto 26: Rampa de acessibilidade.



Foto 27: Área externa.



Foto 28: Área externa.



Foto 29: Área externa.



Foto 30: Cozinha.



Foto 31: Corredor de circulação da área externa.



Foto 32: Área externa.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Destinação: Instalação da “CASA RECRIAR”

Endereço: Av. 16 de Novembro, nº 805 – Mosqueiro, Belém/PA

1. OBJETIVO

O presente laudo técnico tem por finalidade avaliar as condições do imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805 – Mosqueiro, Belém/PA, verificando sua aptidão estrutural, funcional e de conservação, para futura instalação da unidade de saúde CASA RECRIAR, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém (SESMA).

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A avaliação foi realizada com base em:

- Análise da planta arquitetônica e hidro sanitária fornecida;
- Levantamento técnico das condições estruturais e de conservação;
- Verificação das instalações elétricas e hidráulicas;
- Consideração das adequações necessárias ao uso pretendido.

3. CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

- Estrutura em bom estado de conservação, sem indícios de patologias construtivas relevantes (fissuras, infiltrações ou recalques).
- Ambientes amplos, bem distribuídos e compatíveis com a proposta de funcionamento da CASA RECRIAR.
- Instalações elétricas e hidráulicas em condições satisfatórias, necessitando apenas de manutenção preventiva para assegurar a continuidade do pleno funcionamento.
- Acabamentos e revestimentos em estado adequado, atendendo ao uso institucional proposto.

4. ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

Para a plena adequação do imóvel ao uso como unidade de saúde, recomenda-se:

1. Manutenção Preventiva das Instalações Hidráulicas e Elétricas:

- Revisão dos quadros de distribuição de energia, disjuntores e pontos elétricos;
- Inspeção e revisão de registros, torneiras e conexões hidráulicas;
- Limpeza preventiva dos reservatórios e verificação das bombas de recalque.

2. Instalação de Divisórias Internas:

- Adequação dos ambientes por meio de divisórias leves (ex.: Drywall ou similares), visando a criação de salas funcionais para atendimento.

3. Acessibilidade (NBR 9050/ABNT):

- Adequação dos acessos e sanitários, caso necessário, com instalação de rampas, corrimãos e barras de apoio.

5. CONCLUSÃO

Conclui-se que o imóvel apresenta-se em bom estado de conservação e apto a sediar a CASA RECRIAR – SESMA Belém, sendo necessárias apenas intervenções de caráter preventivo e adaptativo, que não comprometem o uso imediato da edificação.

Dessa forma, considera-se o imóvel adequado para a finalidade proposta, mediante execução das manutenções preventivas hidráulicas e elétricas, além da instalação das divisórias internas.



Documento assinado digitalmente

CLAUDY ANTONIO MELUL DE OLIVEIRA FILHO

Data: 08/09/2025 11:41:00-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Engº Claudy A. Melul de O. Filho
CREA 30795-D/PA
05/05/2025

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

SOLICITANTE: CARLA MONTEIRO DE ALMEIDA

AVALIADOR: EDSON CARLOS MONTEIRO DE ALMEIDA

CRECI: 11895

DATA DA AVALIAÇÃO: 26/08/2025

ENDEREÇO DO OBJETO AVALIADO: AV. 16 DE NOVENBRO, Nº 805, BAIRRO MANGUEIRAS, CEP: 66910-140, MOSQUEIRO, BELÉM, PARÁ.

FOTO 1:

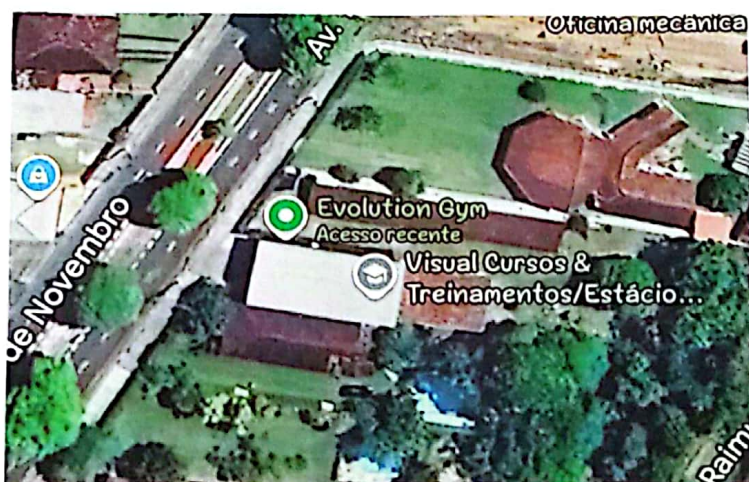
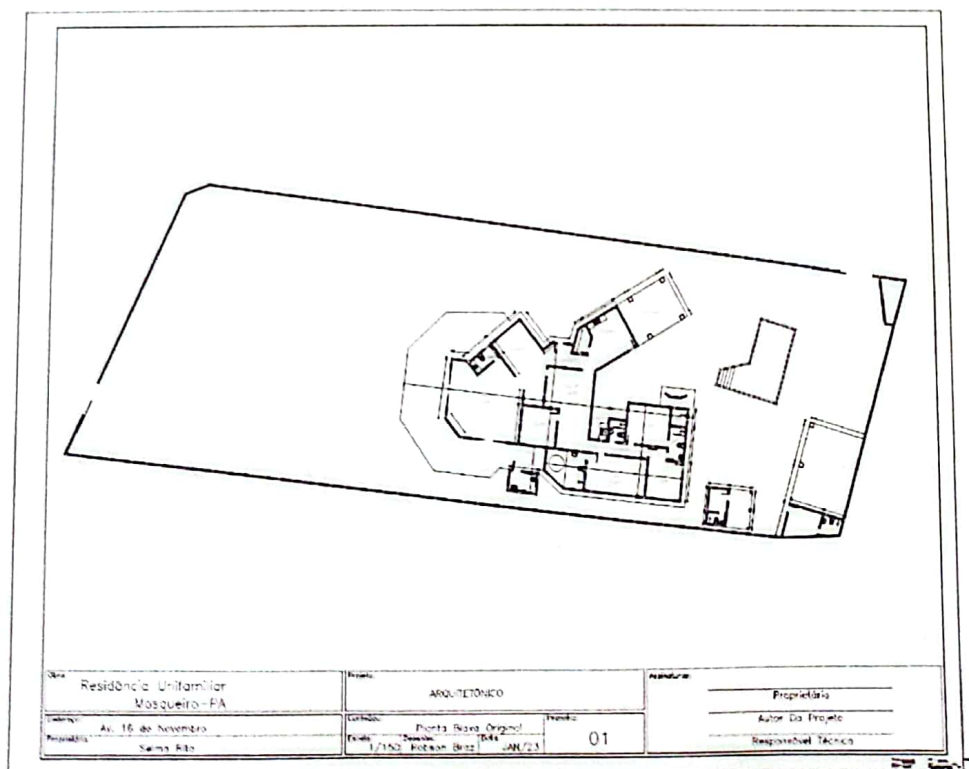


FOTO 2:



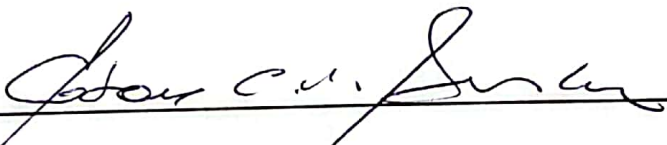
Obra	Residência Unifamiliar	Projeto	ARQUITETÔNICO	Assinatura	Proprietário
Localidade	Mosqueiro-PA	Conteúdo	Planta Nova Original		Autor Do Projeto
Endereço	Av. 16 de Novembro	Escala	1/150	01	Responsável Técnico
Proprietário	Carla Rita	Desenho	Edson Bitt	JAN/25	

RESULTADO DA AVALIAÇÃO: em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliação contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; estando o IMÓVEL AVALIADO livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais comprometimentos tais como títulos, hipotecas, ações ou quaisquer outras avenças que impeçam uma negociação. O referente móvel possui 1.787,85 m² de área, com dimensão de 26,10 metros de frente, metros de fundo, lateral de direita de 68,50 metros e lateral esquerda de 68,50 metros, possui escritura pública em nome de **Carla Monteiro de Almeida**, apresenta área construída de 257,30 m² de uma construção bem conservada, podendo ser utilizada como posto de saúde, escritório de advocacia e vários outros ramos profissionais, possui ampla área para fins diversos como: construção de vários kitnets, loteamento, estacionamento, construção de supermercado. Foi devidamente avaliada no valor de **R\$ 1.500.000,00 (Hum Milhão e Quinhentos Mil Reais)**.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa para quaisquer esclarecimento que se façam necessário.

Belém, 26 de Agosto de 2025.

Ass.


Edson Carlos Monteiro de Almeida



Documento assinado digitalmente
EDSON CARLOS MONTEIRO DE ALMEIDA
Data: 05/09/2025 18:54:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

OFÍCIO Nº 1568/2025/GABS/SESMA/PMB

Belém-PA, 18 de setembro de 2025.

À

Ilma. Sra. Mariel Dacier Lobato Martin de Mello

Presidente da Companhia de Desenvolvimento e Administração da Área Metropolitana de Belém – CODEM

Assunto: Solicitação de emissão de laudo de avaliação de imóvel

Prezada Senhora,

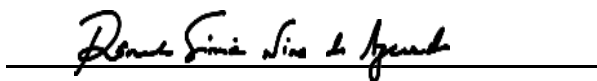
A **Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA**, no âmbito do Processo GDOC nº 31891/2025, vem, por meio deste, solicitar a emissão de laudo de avaliação de bem imóvel, a ser realizado por profissional habilitado, considerando o valor de mercado do bem.

O imóvel em questão está localizado na Avenida 16 de Novembro, nº 805, Distrito de Mosqueiro – PA, identificado como alternativa viável para a instalação da Casa Recriar, serviço essencial vinculado à Rede de Atenção à Saúde deste Município, conforme fundamentado no Estudo Técnico Preliminar nº 31891/2025.

Dada a relevância e a urgência do serviço prestado pela Casa Recriar, solicitamos que a CODEM disponibilize o referido laudo no prazo de até 10 (dez) dias, a fim de viabilizar as providências administrativas subsequentes.

Certos de contarmos com a costumeira colaboração, renovamos votos de estima e consideração.

Atenciosamente,



Rômulo Simão Nina de Azevedo
Secretário Municipal de Saúde de Belém/SESMA
Decreto nº 113.319/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avenida 16 de Novembro, 805 – Mangueiras (Fonte: Google Earth 2025)

1. Solicitante Interessado

SESMA - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

GDOC 31891-2025 / OF. N°1568/2025/GABS/SESMA/PMB

2. Documentação de Propriedade

Registro de Imóveis Mat. 139543.2.0041583-43 (3° Of.)

3. Finalidade

Locação de imóvel para funcionamento da Casa Recriar.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado (aluguel) do imóvel.

5. Objeto da Avaliação:

- Tipo do bem: Imóvel residencial (1 pavimento), adaptado para uso não residencial.
- Endereço do imóvel: Avenida 16 de Novembro, 805.
- Perímetro: Ângulo com Passagem São Domingos.
- Cidade: Belém, bairro: Mangueiras, UF: PA.
- Inscrição imobiliária nº 064 / 27884 / 12 / 17 / 0432 / 000 / 000 - 06
- Metragens do terreno (conforme Registro de Imóveis):
Frente(m): 24,00
Fundos(m): 75,00
- Área do terreno: 1.1785,85m² (informada)
- Área equivalente construída: 257,30m² (informada)

6. Identificação e Caracterização**1) Caracterização Física**

Trata-se de um imóvel localizado na Zona do Ambiente Urbano 2 (ZAU2), sendo essa caracterizada por apresentar ocupação primordialmente habitacional, infraestrutura consolidada em parte da zona e inexistente em outra, núcleo habitacional com utilização sazonal, ocupado predominantemente nos finais de semana e férias.

2) Serviços / Infraestrutura

Infraestrutura consta de rede elétrica, abastecimento de água, sistema viário, telefonia e dados, bem como, drenagem de águas pluviais; sem sistema de esgotamento sanitário, mas com coleta normal de resíduos sólidos. Presença de escolas, farmácias e outros.

3) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel residencial. O mesmo se encontra no nível do logradouro público, com área total e pavimentos descritas no item V anterior.

7. Metodologias Empregadas na Avaliação

Conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 (partes 1 e 2), considerou-se o Método Evolutivo, que constitui pelo somatório de valores (terreno e benfeitorias). Considerou-se fator de comercialização de acordo com a localização, funcionalidade e disponibilidade do imóvel. Aplicado percentual de aluguel (do mercado).

- **Terreno:** Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com tratamento por Fatores. Atingindo o Grau II de Fundamentação e II de Precisão. Planilha de cálculo anexa.

Valor do Terreno: **R\$ 164.811,17**

- **Benfeitorias:** Para a edificação foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, com base no Custo Unitário Básico - CUB (do Sinduscon/PA, planilha de agosto de 2025), com devida depreciação. Atingindo o grau II de Fundamentação.

Nota: Com relação ao estado de conservação do imóvel, o mesmo se classifica em Regular, caracterizado nas fotografias anexas.

Área Construída:

Utilizado: Padrão Residencial Normal (R-1): R\$ 2.531,92 (R\$/m²)

*Área total construída (equivalente estimada): 257,30m²

Valor da construção depreciada (Vbd) = R\$ 397.392,44

Cálculo do Valor do Imóvel (VI):

Valor Total do Imóvel = (VT + VB) x Fator de Comercialização (1,15)

VTI = (R\$ 165.931,20 + R\$ 397.392,44) x 1,15 = **R\$ 647.822,19**

Valor do aluguel (1,0%): R\$ 6.478,22

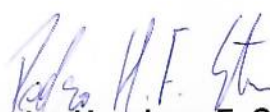
Valor do imóvel: R\$ 6.478,22

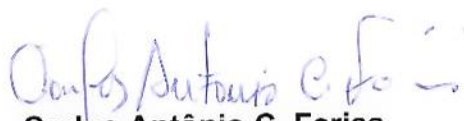
(Seis mil, quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e dois centavos).

Com base na ABNT NBR 14.653-2, enquadra-se o presente laudo em:
Grau de Fundamentação II.

8. Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 4 (quatro) folhas e 2 (dois) anexos.


Pedro Henrique F. Stein
Arquiteto e Urbanista
CAU: nº A304542-0


Carlos Antônio C. Farias
Gestor UABI
CREA: 10.934D - PA

Belém, 25 de setembro de 2025



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Resumido - Memória de Cálculo

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: CARLA MONTEIRO DE ALMEIDA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Avenida 16 de Novembro, 805 - Mangueiras

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SESMA

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2025-31891

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em:

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Método Evolutivo

Terreno: Método comparativo direto de dados de mercado conforme NBR 14.653-2/2011

Benfeitoria: Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de Janeiro 2021, Planilha de Custo unitário da PINI e planilha SEDOP de setembro 2020.

Depreciação: Método Ross Heideck, Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT

04 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO

FRENTE: Avenida 16 de Novembro

PERÍMETRO: Ângulo com a Passagem São Domingos

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Rua Raimundo

LIMITES:

Lateral Direita: nº

Lateral Esquerda: nº

MEDIDAS:

Frente:	24,00	m
Lateral Direita:	75,00	m
Lateral Esquerda:	75,00	m
Travessão dos Fundos:	24,00	m
Área:	1.787,85	m²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 74,58$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 76,82$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$ 137.342,64$$

$$\text{FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MULTIPLAS} = 1,20 \quad \text{Fesq}$$

$$\text{A) TERRENO COM UMA TESTADA OU SEM TESTADA} = 1,00$$

$$\text{B) TERRENO COM DUAS TESTADAS} = 1,20$$

$$\text{C) TERRENO COM MAIS DE DUAS TESTADAS} = 1,30$$

$$\text{FATOR DE DEPRECIACÃO QUANTO AO LOGRADOURO} = 1,00 \quad \text{Flog}$$

$$\text{LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)} = 1,00$$

$$\text{ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO} = 0,80$$

$$\text{TERRENO ENCRAVADO} = 0,60$$

$$\text{Valor do terreno VTA} = VT \times \text{Fesq} \times \text{Flog} = R\$ 164.811,17$$

Importa a presente avaliação na quantia de

Grau de fundamentação conforme Tabela 3 e 4 NBR 14653-2:2011

grau II

Grau de Precisão conforme Tabela 5 NBR 14653-2:2011

Grav II



AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

Descrição benfeitoria B1

- BENFEITORIA B1:
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 1
- FUNDAÇÕES: NÃO IDENTIFICADAS
- ESTRUTURA: PILARES, VIGAS E LAJE EM CONCRETO ARMADO
- PAREDES: ALVENARIA DE TIJOLOS DE BARRO
- REVESTIMENTOS: TINTA PVA E AZULEJO
- FORROS: MADEIRA
- ESTRUTURA TELHADO: MADEIRA
- COBERTURA: TELHA DE BARRO
- ESQUADRIAS: PORTAS DE MADEIRA
- APARELHOS SANITÁRIOS: PORCELANA
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: EMBUTIDAS; QUADROS ELÉTRICOS E CHAVES DE AMPERAGEM VARIADAS
- PISOS: CERÂMICA

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB agosto 2025 (NBR 12.721): R1B

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B1)

Area equivalente Construída :==>>	257,30 m2 (Area equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	R\$ 2.531,92 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 651.463,02
Idade da Edificação = Ie:==>>	30 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:==>>	60 anos

Condições Físicas:

Estado==>>	2,00	Regular
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	50,0%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,3910	
Fator de Depreciação==>>Foc=R+K(1-R):==>>	61,0%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) ==>>	R\$ 397.392,44	

Taxa BDI:

Considerando a tipologia construtiva, não foi considerada taxa BDI.

B1:	R\$ 397.392,44
Valor total das benfeitorias:	R\$ 397.392,44

Grau de fundamentação (Tabela 6 ABNT 14653-2): Grau II

Importa a avaliação em:

VT: Valor do Terreno*:	R\$ 164.811,17
VC: Valor da área construída:	R\$ 397.392,44
Fc: Fator de comercialização:	1,15
VTOT = (VT+VE+VC)*(Fc) = Valor total:	R\$ 646.534,15

Valor de aluguel (1,0%):	R\$ 6.465,34
--------------------------	--------------

Grau de Fundamentação da Avaliação: Grau II

Belém, 25 de setembro de 2025

**BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO LOGRADOURO (Mod. Set/2019)**

GÊNERO: RESIDENCIAL

EDIFÍCIO:

Nº PROCESSO: 2025-31891

ENDEREÇO: AVENIDA 16 DE NOVEMBRO

Nº 805

BAIRRO: MANGUEIRAS

COD. LOG.:

COD. QUADRA:

FATOR COMPONENTE BÁSICO**QUANTO AO ACESSO**

SEM ACESSO (MEIO DO MATO)

SÓ PARA PEDESTRES

P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE

NORMAL P/ VEÍCULOS X

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO

DISTANTE ACIMA DE 1.000 m

DISTANTE ENTRE 1.000 E 600 m

DISTANTE ENTRE 600 E 300 m

DISTANTE ENTRE 200 E 300 m

DISTANTE ENTRE 100 E 200 m

DISTANTE ENTRE 100m E DIRETO A PORTA

DIRETO A PORTA X

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS

ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO

ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO X

LUZ DOMICILIAR X

DRENAGEM PLUVIAL X

FOTO DO LOGRADOURO**MEDIDAS:**

Frente: 24,00m

Lateral Direita: 75,00m

Lateral Esquerda: 75,00m

Travessão dos Fundos: 24,00m

Área: 1.787,85m²

TÉCNICO:

AUXILIAR:

DATA: 25/09/2025

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR**QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM.**

ILUMINAÇÃO PÚBLICA X

GUIAS E SARJETAS X

PAVIMENTAÇÃO X

COLETA DE LIXO X

PASSEIOS X

REDE DE TELEFONIA X

ESGOTOS SANITÁRIOS

ARBORIZAÇÃO X

TOPOGRÁFICO DO LOGRADOURO EM RELAÇÃO AO ENTORNO

ACIDENTADO E BAIXO

PLANO E BAIXO X

ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE

PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE

ACIDENTADO E ALTO

PLANO E ALTO

QTO. A LARGURA DA RUA

ATE 6,00 m

ENTRE 6,00 e 9,00 m

ENTRE 9,00 e 12,00 m

ENTRE 12,00 e 18,00 m X

ENTRE 18,00 e 22,00 m

ACIMA DE 22,00 m

QTO. A PAVIMENTAÇÃO

SEM PAVIMENTAÇÃO

PIÇARRA

ASFALTO SOBRE PIÇARRA X

POLIEDROS ARTICULADOS

PARALELEPÍPEDOS

ASFALTO/PARALELEPÍPEDOS

CONCRETO

ASFALTO S/ CONCRETO

QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RATO DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)

SEM EQUIPAMENTOS

LAZER: X

SEGURANÇA X

EDUCAÇÃO X

ATENDIMENTO A SAÚDE X

ABASTECIMENTO ALIMENTAR

QTO. A PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS NO ENTORNO

SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL

MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL X

MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL

EXCLUSIVIDADE COMERCIAL

EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL

QTO. AO PADRÃO

POPULAR

MÉDIO X

ALTO

GDOCPROCESSOS: IMPRIMIR MOVIMENTAÇÃO PROCESSO**Processo: 31891/2025 - SESMA DIGITAL****Tipo de Processo: SOLICITAÇÃO DE MOBILIÁRIO / EQUIPAMENTO**

Interessado:	SESMA - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE	Tipo do Processo:	SOLICITAÇÃO DE MOBILIÁRIO / EQUIPAMENTO
Situação:	ABERTO	Em Andamento:	77 dia(s)
Descrição:	LOCAÇÃO DE IMÓVEL NOVO CASA RECRIAR.	Data de Abertura:	21/07/2025 12:06:34
Nº do documento de Origem:	MEMORANDO		

ENCAMINHAMENTOS

- Para o Setor/Entidade DEAD/SESMA
- Data do Encaminhamento 06/10/2025 13:07:29
- Encaminhado Por ANDREA OLIVEIRA DA SILVA
- Data do Recebimento 06/10/2025 13:59:14
- Recebido Por ELZA MARIA RAMOS TAVARES

Despacho**AO DEAD,**

Considerando o recebimento dos autos do processo Gdoc 31891/2025, cujo objeto refere-se à nova locação com vistas a mudança da atual sede dos serviços relativos à CASA RECRIAR MOSQUEIRO;

Considerando que após a detida análise dos autos verificou que a proposta da locação possuía valor mensal (R\$ 8.000,00) superior a avaliação realizada pela CODEM (R\$ 6.478,22).

Considerando que se notificou a proprietária a manifestar-se quanto os valores, observando o valor da avaliação da CODEM;

Considerando que em resposta a notificação a proprietária sinaliza que: "Acuso recebimento da proposta de locação de imóvel. Todavia devido ao cenário econômico atual do país, bem como a excelente localização e ótima estrutura do imóvel, entendo a proposta muito aquém do mínimo aceitável para concluirmos essa negociação. **Sendo assim, diante da oferta inicial, contraproporho o valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais).** Certa de que chegaremos a um acordo comercial, agradeço a compreensão."

Encaminho os autos ao DEAD para ciência do Diretor Administrativo, bem como as providências que devam ser adotadas quanto a continuidade desta locação.

Belém, 06 de outubro de 2025.

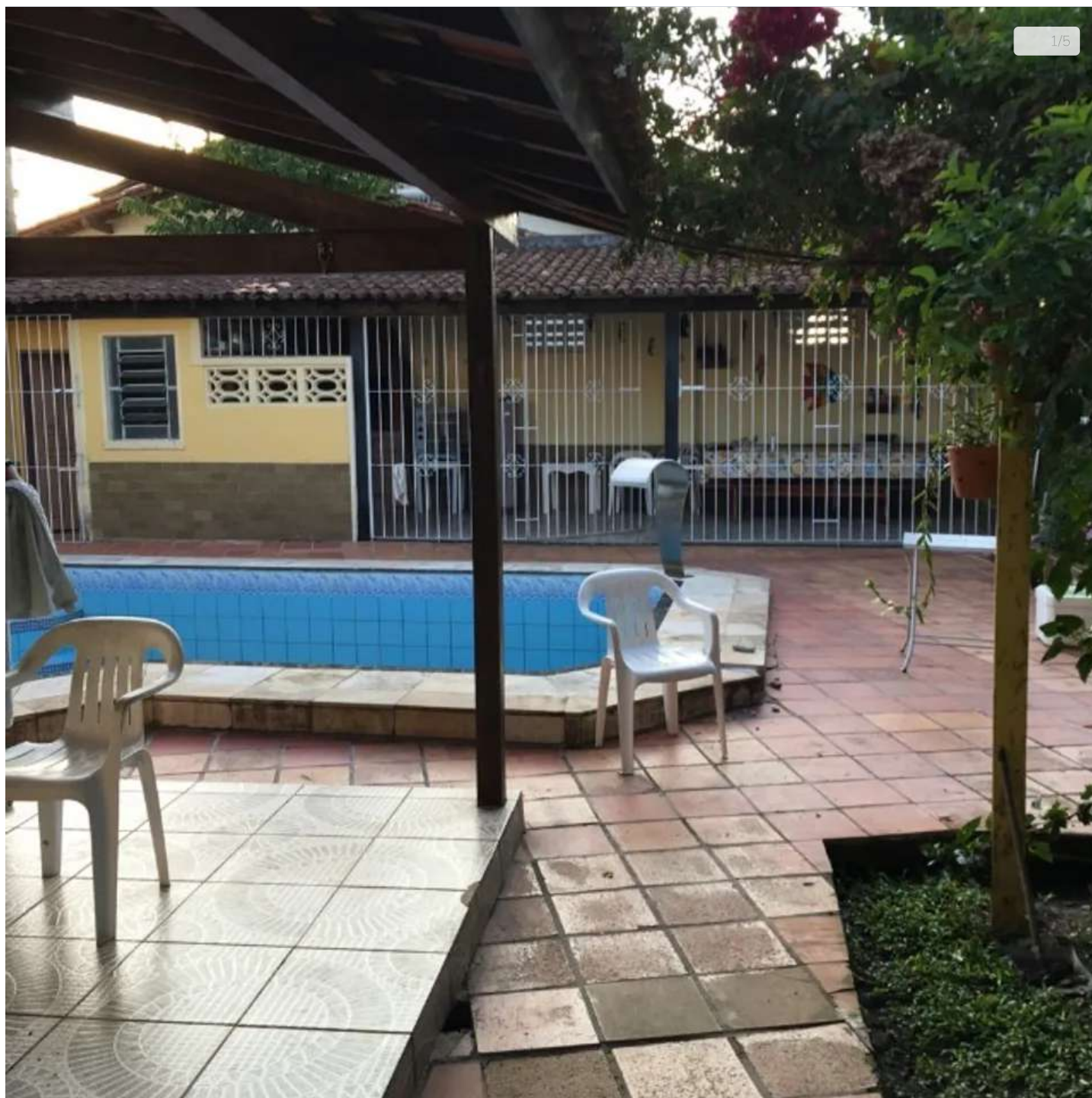
Andréa Oliveira

Assessora Superior

DEAD/NÚCLEO DE CONTRATOS

Vitor de Lima Fonseca
Vitor de Lima Fonseca
Diretor Administrativo e Financeiro
DEAD / SESMA

- Para o Setor/Entidade DEAD / NÚCLEO DE CONTRATOS / COORDENAÇÃO/SESMA
- Data do Encaminhamento 03/10/2025 18:35:07
- Encaminhado Por DANIELA COSTA SALHEB DE OLIVEIRA
- Data do Recebimento 06/10/2025 10:54:11
- Recebido Por ANDREA OLIVEIRA DA SILVA



20/10 às 08:28

ALUGUEL MOSQUEIRO COP 30

R\$ 6.000

Aluguel

Condomínio

R\$ 1 / mês

IPTU

R\$ 1

Chat



09/08 às 03:54

Aluguel para COP30. Mosqueiro. Casa e Chalés | Até 12 hóspedes.

R\$ 13.200

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados os anunciantes, a fim de personalizar sua experiência de negociação. Saiba mais

 Chat



13/10 às 14:06

COP 30 - ALUGA-SE CASA MOBILIADA EM MOSQUEIRO COM 3 QUARTOS

R\$ 6.000

Aluguel

 Chat

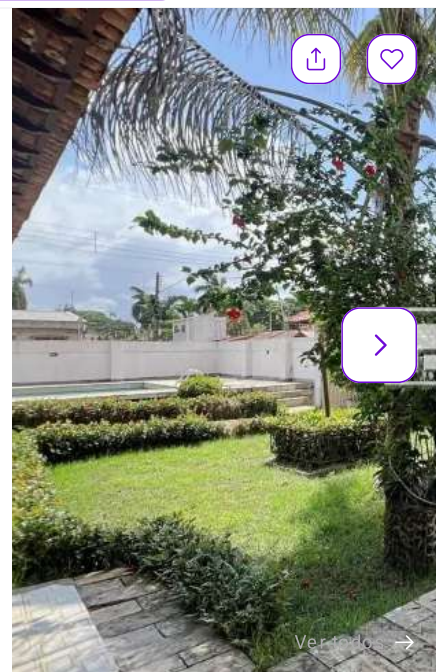
 Chat



[Criar conta](#)



Entrar



Casas para Alugar / ... / Rua Nova

Para alugar



Pátio Imóveis

Creci: 0967-J-PA

Valores

Aluguel

R\$ 6.600/dia

Condomínio

Não informado

IPTU ⓘ

Não informado

★ 5/5 (1 classificação) ⓘ



51 imóveis cadastrados

Características

 360 m²

 5 quartos

 1 banheiro

 2 vagas

Localização

📍 Rua Nova - Murubira Mosqueiro, Belém - PA



Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar: casa, Rua Nova - Murubira Mosqueiro, Belém - PA que encontrei no Zap. Aguardo seu contato, obrigado.

☐ Receber ofertas similares.

Enviar mensagem

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes

Saúde



BELÉM

P R E F E I T U R A

CAPITAL DA AMAZÔNIA

PROCESSO Nº 31891/2025

DESPACHO

Acolho o parecer jurídico nº 4024/2025-NSAJ/SESMA e considerando o parecer do Núcleo de Controle Interno nº 2747/2025-NCI/SESMA, **AUTORIZO** a contratação por inexigibilidade de licitação de Imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805- Mosqueiro-PA, destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém, para assegurar o funcionamento dos serviços prestados pelas unidades de saúde na Ilha de Mosqueiro vinculados a Secretaria Municipal de Saúde de Belém, nos termos do ART. 74, V, § 5º da lei 14.133/2021 E DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023.

Ao Núcleo de Contratos, para conhecimento e providências cabíveis.

Belém, 21 de outubro de 2025

Rômulo Simão Nina de Azevedo
Secretário Municipal de Saúde/SESMA
Decreto nº 113.319/2025

DOCUMENTO FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DED)**GDOC 31891\2025****SETOR REQUISITANTE:** SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE/DEPARTAMENTO DE ATENÇÃO A SAÚDE**RESPONSÁVEL PELA DEMANDA:** DANIELA COSTA SALHEB DE OLIVEIRA**E-mail:** deuesesma@gmail.com**Telefone:** (91) 991701674

INFORMAÇÕES DO OBJETO				
TIPO DO ITEM				
SERVIÇO: (X) Continuada () Não continuada		BENS: () Comuns		
DESCRIÇÃO DO OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR. DETALHAMENTO DOS ITENS:				
ITEM	DESCRIÇÃO	Valor Unitario	QTD Meses	Valor Anual
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR.	R\$: 08.000,00	12	R\$: 96.000,00
JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:				
➤ DA IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA Considerando as condições estruturais inadequadas do imóvel atualmente utilizado pela Casa Recriar, localizada no distrito de Mosqueiro, torna-se indispensável a locação de um novo espaço para garantir a continuidade dos atendimentos e serviços prestados à população. A Casa Recriar é um serviço essencial da Rede de Atenção à Saúde, responsável por oferecer acolhimento, atendimento multiprofissional e atividades voltadas ao cuidado integral de crianças com deficiência, promovendo ações de desenvolvimento, inclusão social e fortalecimento de vínculos familiares. Recentemente, foi registrada uma quebra na estrutura do teto do imóvel, fato que colocou em risco a integridade física das crianças atendidas e da equipe profissional, agravando ainda mais a situação precária das instalações. A permanência em um espaço com essas condições compromete a segurança, a qualidade dos atendimentos e o bem-estar dos usuários. Dessa forma, a locação de um novo imóvel se justifica como medida urgente e necessária para assegurar a continuidade das atividades em condições adequadas, preservar a segurança das crianças e garantir a manutenção da assistência especializada prestada pelo serviço. ➤ DO NOVO IMÓVEL Em atenção à solicitação e considerando que o acesso aos serviços de saúde é um direito humano e social, garantido a todos, visando à oferta de um atendimento integral e de qualidade, esta Secretaria identificou				

um imóvel localizado na Avenida 16 de Novembro, nº 805 Mosqueiro – PA, como alternativa viável para a instalação da Casa Recriar.

A locação deste imóvel se apresenta como a opção mais conveniente e apropriada para os usuários do serviço público, especialmente considerando as especificidades do atendimento ofertado pela **Casa Recriar**, pelos seguintes motivos:

1. Localização Acessível:

O imóvel está situado em área de fácil acesso por transporte público, facilitando o deslocamento das crianças atendidas, suas famílias e da equipe multiprofissional. Trata-se de um local seguro, bem referenciado na comunidade, o que contribui para o fortalecimento dos vínculos sociais e para a promoção do acesso aos serviços da rede pública de saúde.

2. Espaço Físico Adequado:

O imóvel oferece estrutura compatível com as necessidades do serviço, dispondo de espaços para atendimentos em grupo e atividades terapêuticas coletivas, conforme preconizado para o cuidado integral de crianças com deficiência.

Além disso, conta com área externa apropriada para o desenvolvimento de atividades lúdicas, recreativas e terapêuticas, preferencialmente com espaço ajardinado ou pátio, proporcionando um ambiente saudável e estimulante.

3. Condições Estruturais:

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, apresentando condições adequadas para a instalação imediata do serviço, sem necessidade de reformas estruturais significativas, o que favorece a agilidade na continuidade do atendimento.

4. Ambiente Seguro e Acolhedor:

As características do imóvel possibilitam a criação de um ambiente acolhedor, tanto para as crianças quanto para suas famílias, favorecendo a prática do cuidado em saúde pautado na humanização e na garantia de um espaço seguro, adequado às necessidades do público atendido pela **Casa Recriar**.

Dessa forma, a locação do referido imóvel se justifica como uma medida necessária e pertinente para assegurar a continuidade e a qualidade da assistência prestada, respeitando as especificidades do serviço e garantindo um espaço digno para o atendimento das crianças com deficiência atendidas pela **Casa Recriar**.

DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Fundamenta-se no art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação para a contratação de imóveis por locação, desde que a Administração justifique objetivamente que o bem atende às necessidades de instalação e localização, bem como comprove a adequação do imóvel por meio de avaliação de mercado realizada por profissional do setor.

1. Localização estratégica:

O imóvel está situado em região central, de fácil acesso por transporte público, próxima às comunidades atendidas e à rede de serviços públicos essenciais, como saúde, educação e assistência social. Essa localização favorece o acesso contínuo das crianças atendidas pela **Casa Recriar**, bem como de seus familiares, fortalecendo a integração com outros serviços da rede de proteção social e de saúde, em especial aqueles voltados ao cuidado de crianças com deficiência.

2. Adequação estrutural e funcional:

O imóvel dispõe de ambientes configurados de forma compatível com as exigências do atendimento multiprofissional e do acompanhamento especializado de crianças com deficiência, contemplando:

- Salas de atendimento individualizado e para atividades em grupo;
- Espaços específicos para convivência, oficinas terapêuticas e atividades lúdicas;
- Ambientes adequados para o desenvolvimento de práticas de estimulação precoce, terapias ocupacionais e acompanhamento psicossocial;
- Banheiros adaptados às necessidades de acessibilidade das crianças atendidas;
- Recepção organizada para acolhimento das famílias e encaminhamento dos usuários;
- Área externa que possibilite a realização de atividades ao ar livre, recreativas e terapêuticas, contribuindo para o desenvolvimento integral das crianças.

3. Acessibilidade e segurança:

O imóvel atende às exigências legais de acessibilidade, segurança e condições sanitárias, proporcionando um ambiente seguro, acolhedor e adequado às especificidades do público atendido, garantindo o cuidado em saúde com dignidade, conforto e respeito aos direitos das crianças com deficiência e de suas famílias.

4. Estado de conservação e viabilidade de instalação:

O imóvel encontra-se em **bom estado de conservação**, o que possibilita sua imediata utilização pela **Casa Recriar**, sem a necessidade de reformas estruturais relevantes. Esta condição contribui para a otimização de recursos públicos e para a continuidade célere dos atendimentos, evitando interrupções prejudiciais à assistência e ao acompanhamento das crianças já inseridas no serviço.

RESONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Certifico que a formalização da demanda acima indentificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da Contratação

Belém/PA, 21 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente
DANIELA COSTA SALHEB DE OLIVEIRA
Data: 23/10/2025 11:37:07-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

DANIELA COSTA SALHEB DE OLIVEIRA

Coordenadora de Atenção Especializada
Matrícula 0490628-010



Documento assinado digitalmente
FAGNEI IVISON CORREA CARVALHO
Data: 23/10/2025 11:19:42-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FAGNEI IVISON CORRÊA CARVALHO

Diretor do DAS
Matrícula 2881268-034

Processo nº 31891/2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 31891/2025

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE	
QUAL A NECESSIDADE A SER ATENDIDA?	A Prefeitura de Belém, por meio da Secretaria Municipal de Saúde, identificou a necessidade urgente de substituir o imóvel onde hoje funciona a Casa Recriar, em Mosqueiro, devido às condições estruturais precárias. O prédio atual apresenta riscos à segurança de usuários e profissionais, como demonstrado pela recente queda de parte do teto. A Casa Recriar é um serviço essencial da Rede de Atenção à Saúde, oferecendo acolhimento, atendimento multiprofissional e atividades de desenvolvimento e inclusão para crianças com deficiência. A permanência em um espaço inadequado compromete a qualidade do atendimento e o bem-estar dos usuários. Assim, a locação de um novo imóvel mostra-se indispensável para garantir a continuidade dos serviços, em condições seguras e adequadas, preservando tanto a integridade física das crianças quanto a qualidade da assistência especializada oferecida.
DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DE CONTRATAÇÃO	
QUAL O TIPO DE OBJETO?	☐ Bem. ☒ Serviço.
QUAL A NATUREZA?	☐ Continuada. ☐ Com monopólio. ☐ Sem monopólio. ☒ Não continuada.
QUAL A VIGÊNCIA?	☐ 30 dias (pronta entrega). ☐ 180 dias. ☒ 12 meses. ☐ Indeterminado. ☐ dias. ☐ Outro ☐ meses. ☐ anos.
PODERÁ HAVER	☒ Sim.

PRORROGAÇÃO?	☐ Não. ☐ Não se aplica porque o prazo é indeterminado.	
HÁ TRANSIÇÃO COM CONTRATO ANTERIOR?	☐ Sim. ☒ Não. Contrato nº: Prazo final:	
PADRÃO MÍNIMO DE QUALIDADE	Item	Descrição detalhada
	1	LOCALIZAÇÃO ACESSIVEL E ESTRATEGICA O imóvel deve estar localizado em região de fácil acesso por transporte público e próximo a centros urbanos ou vias principais, facilitando o deslocamento dos usuários, que em são crianças. A localização estratégica também garante maior integração com a rede de serviços de saúde e proteção social do município, otimizando a efetividade do atendimento.
	2	CONDIÇÕES ESTRUTURAIS E DE CONSERVAÇÃO. O imóvel apresenta condições adequadas de segurança estrutural, instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, ventilação e iluminação, acessibilidade arquitetônica, além de estar em bom estado de conservação (sem infiltrações, rachaduras, mofo ou instalações precárias). Isso assegura um ambiente seguro e funcional, em conformidade com as normas sanitárias e de acessibilidade previstas na legislação vigente.
	3	ADEQUAÇÃO DO ESPAÇO FISICO ÀS ATIVIDADES FINALISTICAS A estrutura do imóvel contempla salas multifuncionais para atendimentos individuais e coletivos, espaços que podem ser adaptados para atividades de socialização, além de área externa com rampa de acesso que facilita a acessibilidade adequado às normas de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004), garantindo a livre circulação e o uso seguro dos ambientes por pessoas com mobilidade reduzida ou deficiência.
	4	AMBIENTES ACOLHEDORES E FUNCIONAIS.

		O espaço oferece um ambiente de acolhimento, conforto e o bem-estar dos usuários, com temperatura adequada, iluminação adequada, espaços limpos e organizados, e mobiliário compatível com o perfil etário dos usuários. A ambientação contribui para a humanização do atendimento e a promoção de vínculos afetivos e sociais, fundamentais para a saúde mental e emocional das crianças.
HÁ CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE?	☒ Sim.	O imóvel identificado para a instalação da Casa recriar atende a critérios de sustentabilidade ao oferecer ambientes com ventilação e iluminação natural, reduzindo o consumo de energia elétrica, além de possuir área externa que possibilita atividades terapêuticas ao ar livre, promovendo bem-estar físico e emocional. Sua localização de fácil acesso por transporte público favorece a mobilidade urbana sustentável, enquanto as condições estruturais permitem a adoção de sistemas eficientes de climatização e iluminação com menor impacto ambiental. Tais características contribuem para uma gestão pública mais responsável, alinhada aos princípios da eficiência, acessibilidade e desenvolvimento sustentável.
	☐ Não.	
HÁ NECESSIDADE DE TREINAMENTO?	☐ Sim. ☒ Não.	
LEVANTAMENTO DE MERCADO		
ONDE FORAM PESQUISADAS AS POSSÍVEIS SOLUÇÕES?	☐ Consulta a fornecedores. ☐ Internet. ☒ Outro. ☒ Contratações similares. ☐ Audiência pública. Especificar:	
JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA PARA A ESCOLHA DA MELHOR SOLUÇÃO	Em atenção à solicitação e considerando que o acesso aos serviços de saúde é um direito humano e social, garantido a todos, visando à oferta de um atendimento integral e de qualidade, esta Secretaria identificou um imóvel localizado na Avenida 16 de Novembro, nº 805 Mosqueiro – PA, como alternativa viável para a instalação da Casa Recriar. A locação deste imóvel se apresenta como a opção mais conveniente e apropriada para os usuários do serviço público, especialmente considerando as especificidades do atendimento ofertado pela Casa Recriar, pelos seguintes motivos:	

1. **Localização Acessível:** O imóvel está situado em área de fácil acesso por transporte público, facilitando o deslocamento das crianças atendidas, suas famílias e da equipe multiprofissional. Trata-se de um local seguro, bem referenciado na comunidade, o que contribui para o fortalecimento dos vínculos sociais e para a promoção do acesso aos serviços da rede pública de saúde.

2. **Espaço Físico Adequado:** O imóvel oferece estrutura compatível com as necessidades do serviço, dispondo de espaços para atendimentos em grupo e atividades terapêuticas coletivas, conforme preconizado para o cuidado integral de crianças com deficiência. Além disso, conta com área externa apropriada para o desenvolvimento de atividades lúdicas, recreativas e terapêuticas, preferencialmente com espaço ajardinado ou pátio, proporcionando um ambiente saudável e estimulante. 3. **Condições Estruturais:** O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, apresentando condições adequadas para a instalação imediata do serviço, sem necessidade de reformas estruturais significativas, o que favorece a agilidade na continuidade do atendimento.

4. **Ambiente Seguro e Acolhedor:** As características do imóvel possibilitam a criação de um ambiente acolhedor, tanto para as crianças quanto para suas famílias, favorecendo a prática do cuidado em saúde pautado na humanização e na garantia de um espaço seguro, adequado às necessidades do público atendido pela Casa Recriar. Dessa forma, a locação do referido imóvel se justifica como uma medida necessária e pertinente para assegurar a continuidade e a qualidade da assistência prestada, respeitando as especificidades do serviço e garantindo um espaço digno para o atendimento das crianças com deficiência atendidas pela Casa Recriar.

Nos termos do art. 74, inciso V, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis, desde que a Administração justifique objetivamente que o bem atende às necessidades de instalação e localização, e comprove sua adequação por meio de avaliação de mercado realizada por profissional do setor, justifica-se a contratação direta do imóvel destinado ao funcionamento da Casa Recriar, em virtude de suas características técnicas e locacionais singulares, indispensáveis para a continuidade e a qualidade dos serviços prestados. 1. **Localização estratégica:** O imóvel está situado em região central, de fácil acesso por transporte público, próxima às comunidades atendidas e à rede de serviços públicos essenciais, como saúde, educação e assistência social. Essa localização favorece o acesso contínuo das crianças atendidas pela Casa Recriar, bem como de seus familiares, fortalecendo a integração com outros serviços da rede de proteção social e de saúde, em especial aqueles voltados ao cuidado de crianças com deficiência. 2. **Adequação estrutural e funcional:** O imóvel dispõe de ambientes configurados de forma compatível com as exigências do atendimento multiprofissional e do acompanhamento especializado de

	crianças com deficiência, contemplando: • Salas de atendimento individualizado e para atividades em grupo; • Espaços específicos para convivência, oficinas terapêuticas e atividades lúdicas; • Ambientes adequados para o desenvolvimento de práticas de estimulação precoce, terapias ocupacionais e acompanhamento psicossocial; • Banheiros adaptados às necessidades de acessibilidade das crianças atendidas; • Recepção organizada para acolhimento das famílias e encaminhamento dos usuários; • Área externa que possibilite a realização de atividades ao ar livre, recreativas e terapêuticas, contribuindo para o desenvolvimento integral das crianças. 3. Acessibilidade e segurança: O imóvel atende às exigências legais de acessibilidade, segurança e condições sanitárias, proporcionando um ambiente seguro, acolhedor e adequado às especificidades do público atendido, garantindo o cuidado em saúde com dignidade, conforto e respeito aos direitos das crianças com deficiência e de suas famílias. 4. Estado de conservação e viabilidade de instalação: O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, o que possibilita sua imediata utilização pela Casa Recriar, sem a necessidade de reformas estruturais relevantes. Esta condição contribui para a otimização de recursos públicos e para a continuidade célere dos atendimentos, evitando interrupções prejudiciais à assistência e ao acompanhamento das crianças já inseridas no serviço.
HÁ RESTRIÇÃO DE FORNECEDORES?	☐ Sim. ☒ Não.
DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO	
O QUE SERÁ CONTRATADO?	A solução proposta consiste na locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, serviço especializado vinculado à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA. O objeto da contratação é a cessão onerosa do uso de um imóvel que atenda aos requisitos físicos, funcionais, legais e assistenciais necessários para a continuidade e qualificação dos serviços de atenção integral à saúde da pessoa idosa no município.

	Será contratado, portanto, <u>um imóvel edificado, em condições de uso imediato</u>, com as seguintes finalidades específicas: Acomodar as atividades assistenciais da Casa Recriar Garantir acessibilidade e segurança aos usuários, com ambientes adaptados e conformes às normas técnicas; Atender aos critérios técnicos e de sustentabilidade, como boa localização e estado de conservação; Permitir a instalação administrativa da equipe gestora do serviço, incluindo recepção, coordenação, área técnica e sala de reunião. A contratação abrangerá o pagamento mensal de aluguel, além das obrigações de manutenção ordinária do imóvel, conforme previsto em contrato, e terá como base legal a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021. Assim, a solução visa garantir a <u>continuidade do serviço público essencial</u>, com qualidade, segurança e eficiência, utilizando-se de um imóvel já pronto, compatível com a finalidade pública pretendida e em conformidade com os princípios legais que regem a administração pública.
QUAL O PRAZO DA GARANTIA CONTRATUAL?	☐ Não há. ☐ 90 dias. ☒ 12 meses. ☐ dias. ☐ Outro: _____ ☐ meses. ☐ anos.
HÁ NECESSIDADE DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA?	☐ Sim. Justificativa: ☒ Não.
HÁ NECESSIDADE DE MANUTENÇÃO?	☐ Sim. Descrever solução: ☒ Não.
ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO NECESSÁRIO	
COMO SE OBTVEU O QUANTITATIVO	☐ Análise de contratações anteriores. ☒ Análise de contratações similares.

ESTIMADO?	☐ Outro. Especificar:				
DESCRIÇÃO DO QUANTITATIVO?	.N/A				
ESPECIFICAÇÃO	Item	Descrição	Und	Qtd	
	1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR.	1	1	
ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO					
MEIOS USADOS NA PESQUISA	☒ Paineis de preços. ☒ Contratações similares. ☒ Fornecedores. ☒ Internet. ☐ Outro. Especificar:				
ESTIMATIVA DE PREÇO	Item	Descrição	Valor mensal	Qtd (meses)	Valor Total
	1	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR	8.000,00	12	R\$: 96.000,00
				TOTAL GERAL	R\$: 96.000,00
JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO					
A SOLUÇÃO SERÁ DIVIDIDA EM ITENS?	☐ Sim.				
	☒ Não. Por quê? ☐ Objeto indivisível. ☐ Tecnicamente inviável. ☒ Aproveitamento da competitividade. ☐ Perda de escala. ☒ Economicamente inviável. ☐ Outro. Especificar:				
CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES					
HÁ CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES ?	☐ Sim. Especificar:				
	☒ Não.				
ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO					
HÁ PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES	☒ Sim. Especificar item do PCA: Providências: O Plano de Contas Anual - 2025 da Secretaria Municipal de Coordenação Geral do				

ANUAL?	Planejamento e Gestão (SEGEp) será reajustado devido à insuficiência dos recursos inicialmente previstos	
	☐ Não.	
RESULTADOS PRETENDIDOS		
QUAIS OS BENEFÍCIOS PRETENDIDOS NA CONTRATAÇÃO?	☒ Manutenção do Funcionamento Administrativo ☐ Redução dos Riscos do Trabalho ☐ Serviço/Bem de Consumo ☐ Outro. Especificar:	☐ Redução de Custos ☐ Aproveitamento de Recursos Humanos ☐ Ganho de Eficiência ☒ Realização de Política Pública
PROVIDÊNCIAS PENDENTES		
HÁ PROVIDÊNCIAS PENDENTES PARA O SUCESSO DA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim. Especificar: ☒ Não.	
IMPACTOS AMBIENTAS E MEDIDAS DE MITIGAÇÃO		
HÁ PREVISÃO DE IMPACTO AMBIENTAL NA CONTRATAÇÃO?	☐ Sim. ☒ Não.	
CONCLUSÃO		
A CONTRATAÇÃO POSSUI VIABILIDADE TÉCNICA, SOCIOECONÔMICA E AMBIENTAL?	☒ Sim. ☐ Não.	

Belém/PA, 8 de setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **CLAUDY ANTONIO MELUL DE OLIVEIRA FILHO**
 Data: 08/09/2025 11:41:01-0300
 Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Engº Claudy A. Melul de O. Filho
 CREA 30795-D/PA
 05/05/2025

Secretaria Municipal de Saúde - SESMA
 Avenida Governador José Malcher, n.º 2821 - 5º Andar - 66090-100 - São Brás - Belém/PA
 Telefone: (91) 3184-6114 - E-mail: sesmagab@gmail.com

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 31891/2025

1. OBJETO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA, para acolhimento e atendimento multiprofissional de crianças com deficiência, assegurando a continuidade dos serviços em condições adequadas, seguras e acessíveis.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Conforme o Estudo Técnico Preliminar nº 31891/2025, a necessidade decorre da inadequação do atual imóvel utilizado pela Casa Recriar, em Mosqueiro, que apresenta riscos estruturais (inclusive queda parcial de teto), falta de acessibilidade e condições precárias de conservação, comprometendo a segurança de usuários e profissionais.

Diante disso, a locação de novo imóvel é medida urgente e indispensável para:

- Garantir a continuidade dos serviços especializados voltados às crianças com deficiência;
- Assegurar ambiente acolhedor, acessível e seguro;
- Evitar a interrupção de um serviço essencial da Rede de Atenção à Saúde do Município.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos art.74, inciso V, § 5º da Lei 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição, considerando as condições específicas necessárias para o funcionamento da Casa Recriar.

4. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização acessível e estratégica, em área de fácil acesso por transporte público;
- Condições estruturais adequadas, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, ventilação, iluminação e acessibilidade arquitetônica;
- Adequação do espaço físico para atividades individuais, coletivas e terapêuticas, incluindo área externa para práticas lúdicas e recreativas;
- Ambientes acolhedores e funcionais, compatíveis com o perfil etário do público;
- Acessibilidade universal, conforme Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004;
- Atendimento a critérios de sustentabilidade, com aproveitamento de ventilação e iluminação natural.

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento da Casa Recriar, pronto para uso imediato, abrangendo pagamento mensal de aluguel e manutenções ordinárias.

6. PRAZO DE VIGÊNCIA

Vigência inicial de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação conforme a Lei nº 14.133/2021.

7. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

- Disponibilizar o imóvel em condições de uso imediato;
- Manter o imóvel em conformidade com os padrões de segurança, acessibilidade e conservação;
- Garantir ambientes adequados e compatíveis com as finalidades assistenciais e terapêuticas.

8. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (SESMA)

- Efetuar os pagamentos conforme contrato;
- Fiscalizar a execução contratual, mediante designação de fiscal de contrato;
- Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade pública prevista.

9. ESTIMATIVA DE PREÇO

Conforme pesquisa de mercado e contratações similares:

Item	Descrição	Valor Mensal	Qtd (meses)	Valor Total
1	Locação de imóvel para funcionamento da Casa Recriar	R\$ 8.000,00	12	R\$ 96.000,00

-----|-----|-----|-----|-----

1 | Locação de imóvel para funcionamento da Casa Recriar | R\$ 8.000,00 | 12 | R\$ 96.000,00

Valor total estimado: R\$ 96.000,00

10. RESULTADOS ESPERADOS

- Continuidade do funcionamento da Casa Recriar sem desassistência;
- Ambiente seguro, acessível e adequado às necessidades do público;
- Melhoria na qualidade da assistência multiprofissional;
- Garantia da humanização do cuidado e fortalecimento dos vínculos afetivos e sociais.

11. FISCALIZAÇÃO

O contrato será fiscalizado pela Secretaria Municipal de Saúde de Belém, com emissão de relatórios periódicos, assegurando a legalidade e qualidade da execução.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não há previsão de impactos ambientais significativos. O imóvel atenderá a critérios de sustentabilidade (ventilação e iluminação natural, uso racional de energia).

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Elemento de despesa: 33.90.39

Função Programática: 2.09.22.10.302.0001

Atividade: 2217

Fonte: Tesouro Municipal.

14. CONCLUSÃO

O presente Termo de Referência demonstra a viabilidade técnica, socioeconômica e legal da contratação, tendo por base o Estudo Técnico Preliminar nº 31891/2025.

A locação do imóvel identificado é medida necessária e urgente para assegurar a continuidade e qualidade dos serviços prestados pela Casa Recriar, garantindo um espaço digno e adequado para o atendimento de crianças com deficiência no município de Belém.

Belém (PA), 11 de setembro de 2025.



Documento assinado digitalmente

DANIELA COSTA SALHEB DE OLIVEIRA

Data: 11/09/2025 11:35:26-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Daniela Costa Salheb de Oliveira

Coordenadora da Atenção Especializada DAS/SESMA

DE ACORDO,

Fagnei Ivison Corrêa Carvalho

Diretor do Departamento de Atenção e Assistência à Saúde - DAS/SESMA



Documento assinado digitalmente

FAGNEI IVISON CORREA CARVALHO

Data: 11/09/2025 11:29:29-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Laudo Técnico

Local: Casa Recriar - Avenida 16 de Novembro, nº 805 Mosqueiro – PA

Data: 05/09/2025.



Foto 01: Vista frontal da casa.



Foto 02: Vista do portão de entrada.



Foto 03: Salão principal.



Foto 04: Salão principal.



Foto 05: Salão principal.

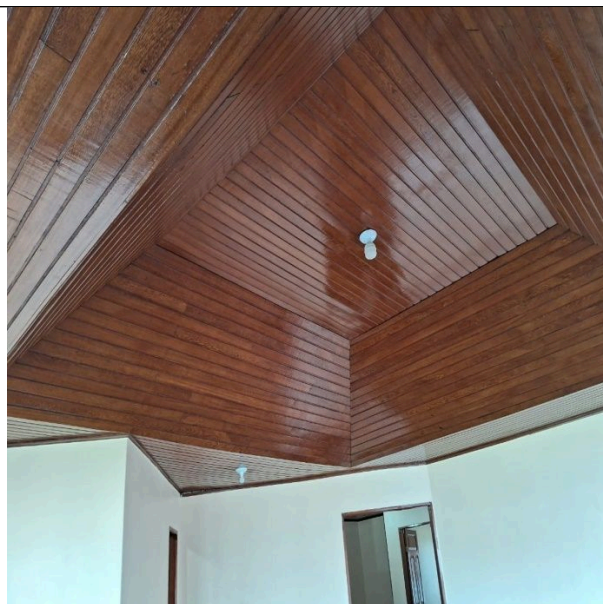


Foto 06: Forro do salão principal.



Foto 07: Salão principal.



Foto 08: Banheiro existente no Salão principal.



Foto 09: Corredor de circulação.



Foto 10: Quarto 01.



Foto 11: Quarto 02.



Foto 12: Suíte 01



Foto 13: Banheiro da suíte 01.



Foto 14: Banheiro da suíte 01.

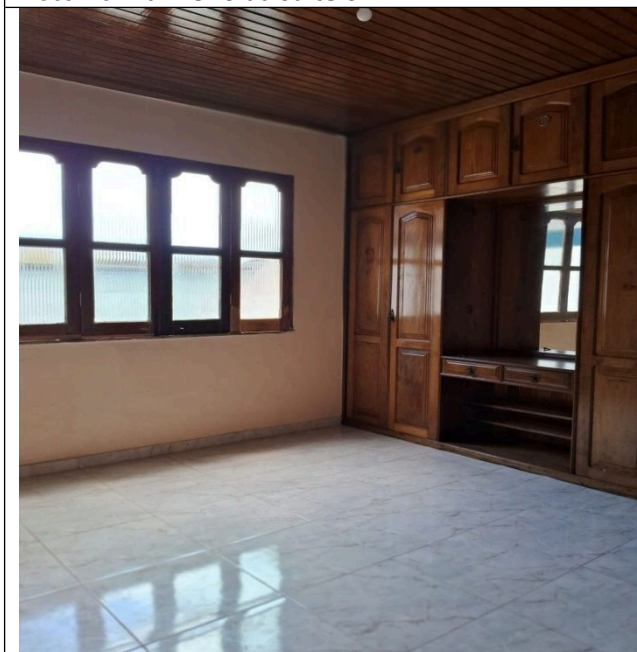


Foto 15: Suíte 02.



Foto16: Banheiro da suíte 02.



Foto 17: DML



Foto 18: DML



Foto 19: Área externa.



Foto 20: Área externa.



Foto 21: Área externa.



Foto 22: Área externa.



Foto 23: Entrada principal com rampa adaptada para PCD.



Foto 24: Rampa de acessibilidade.



Foto 25: Suíte 03.



Foto 26: Rampa de acessibilidade.



Foto 27: Área externa.



Foto 28: Área externa.



Foto 29: Área externa.



Foto 30: Cozinha.



Foto 31: Corredor de circulação da área externa.



Foto 32: Área externa.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Destinação: Instalação da “CASA RECRIAR”

Endereço: Av. 16 de Novembro, nº 805 – Mosqueiro, Belém/PA

1. OBJETIVO

O presente laudo técnico tem por finalidade avaliar as condições do imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805 – Mosqueiro, Belém/PA, verificando sua aptidão estrutural, funcional e de conservação, para futura instalação da unidade de saúde CASA RECRIAR, vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém (SESMA).

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A avaliação foi realizada com base em:

- Análise da planta arquitetônica e hidro sanitária fornecida;
- Levantamento técnico das condições estruturais e de conservação;
- Verificação das instalações elétricas e hidráulicas;
- Consideração das adequações necessárias ao uso pretendido.

3. CONDIÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

- Estrutura em bom estado de conservação, sem indícios de patologias construtivas relevantes (fissuras, infiltrações ou recalques).
- Ambientes amplos, bem distribuídos e compatíveis com a proposta de funcionamento da CASA RECRIAR.
- Instalações elétricas e hidráulicas em condições satisfatórias, necessitando apenas de manutenção preventiva para assegurar a continuidade do pleno funcionamento.
- Acabamentos e revestimentos em estado adequado, atendendo ao uso institucional proposto.

4. ADEQUAÇÕES NECESSÁRIAS

Para a plena adequação do imóvel ao uso como unidade de saúde, recomenda-se:

1. Manutenção Preventiva das Instalações Hidráulicas e Elétricas:

- Revisão dos quadros de distribuição de energia, disjuntores e pontos elétricos;
- Inspeção e revisão de registros, torneiras e conexões hidráulicas;
- Limpeza preventiva dos reservatórios e verificação das bombas de recalque.

2. Instalação de Divisórias Internas:

- Adequação dos ambientes por meio de divisórias leves (ex.: Drywall ou similares), visando a criação de salas funcionais para atendimento.

3. Acessibilidade (NBR 9050/ABNT):

- Adequação dos acessos e sanitários, caso necessário, com instalação de rampas, corrimãos e barras de apoio.

5. CONCLUSÃO

Conclui-se que o imóvel apresenta-se em bom estado de conservação e apto a sediar a CASA RECRIAR – SESMA Belém, sendo necessárias apenas intervenções de caráter preventivo e adaptativo, que não comprometem o uso imediato da edificação.

Dessa forma, considera-se o imóvel adequado para a finalidade proposta, mediante execução das manutenções preventivas hidráulicas e elétricas, além da instalação das divisórias internas.



Documento assinado digitalmente

CLAUDY ANTONIO MELUL DE OLIVEIRA FILHO

Data: 08/09/2025 11:41:00-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Engº Claudy A. Melul de O. Filho
CREA 30795-D/PA
05/05/2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avenida 16 de Novembro, 805 – Mangueiras (Fonte: Google Earth 2025)

1. Solicitante Interessado

SESMA - SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

GDOC 31891-2025 / OF. N°1568/2025/GABS/SESMA/PMB

2. Documentação de Propriedade

Registro de Imóveis Mat. 139543.2.0041583-43 (3° Of.)

3. Finalidade

Locação de imóvel para funcionamento da Casa Recriar.

4. Objetivo

Determinação do valor de mercado (aluguel) do imóvel.

5. Objeto da Avaliação:

- Tipo do bem: Imóvel residencial (1 pavimento), adaptado para uso não residencial.
- Endereço do imóvel: Avenida 16 de Novembro, 805.
- Perímetro: Ângulo com Passagem São Domingos.
- Cidade: Belém, bairro: Mangueiras, UF: PA.
- Inscrição imobiliária nº 064 / 27884 / 12 / 17 / 0432 / 000 / 000 - 06
- Metragens do terreno (conforme Registro de Imóveis):
Frente(m): 24,00
Fundos(m): 75,00
- Área do terreno: 1.1785,85m² (informada)
- Área equivalente construída: 257,30m² (informada)

6. Identificação e Caracterização**1) Caracterização Física**

Trata-se de um imóvel localizado na Zona do Ambiente Urbano 2 (ZAU2), sendo essa caracterizada por apresentar ocupação primordialmente habitacional, infraestrutura consolidada em parte da zona e inexistente em outra, núcleo habitacional com utilização sazonal, ocupado predominantemente nos finais de semana e férias.

2) Serviços / Infraestrutura

Infraestrutura consta de rede elétrica, abastecimento de água, sistema viário, telefonia e dados, bem como, drenagem de águas pluviais; sem sistema de esgotamento sanitário, mas com coleta normal de resíduos sólidos. Presença de escolas, farmácias e outros.

3) Caracterização do imóvel avaliando

Trata-se de imóvel residencial. O mesmo se encontra no nível do logradouro público, com área total e pavimentos descritas no item V anterior.

7. Metodologias Empregadas na Avaliação

Conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653 (partes 1 e 2), considerou-se o Método Evolutivo, que constitui pelo somatório de valores (terreno e benfeitorias). Considerou-se fator de comercialização de acordo com a localização, funcionalidade e disponibilidade do imóvel. Aplicado percentual de aluguel (do mercado).

- **Terreno:** Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com tratamento por Fatores. Atingindo o Grau II de Fundamentação e II de Precisão. Planilha de cálculo anexa.

Valor do Terreno: **R\$ 164.811,17**

- **Benfeitorias:** Para a edificação foi utilizado o Método da Quantificação do Custo, com base no Custo Unitário Básico - CUB (do Sinduscon/PA, planilha de agosto de 2025), com devida depreciação. Atingindo o grau II de Fundamentação.

Nota: Com relação ao estado de conservação do imóvel, o mesmo se classifica em Regular, caracterizado nas fotografias anexas.

Área Construída:

Utilizado: Padrão Residencial Normal (R-1): R\$ 2.531,92 (R\$/m²)

*Área total construída (equivalente estimada): 257,30m²

Valor da construção depreciada (Vbd) = R\$ 397.392,44

Cálculo do Valor do Imóvel (VI):

Valor Total do Imóvel = (VT + VB) x Fator de Comercialização (1,15)

VTI = (R\$ 165.931,20 + R\$ 397.392,44) x 1,15 = **R\$ 647.822,19**

Valor do aluguel (1,0%): R\$ 6.478,22

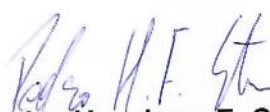
Valor do imóvel: R\$ 6.478,22

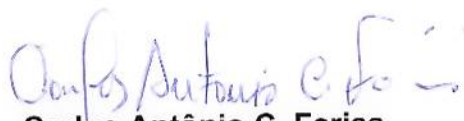
(Seis mil, quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e dois centavos).

Com base na ABNT NBR 14.653-2, enquadra-se o presente laudo em:
Grau de Fundamentação II.

8. Considerações finais

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 4 (quatro) folhas e 2 (dois) anexos.


Pedro Henrique F. Stein
Arquiteto e Urbanista
CAU: nº A304542-0


Carlos Antônio C. Farias
Gestor UABI
CREA: 10.934D - PA

Belém, 25 de setembro de 2025



COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO E ADMINISTRAÇÃO DA ÁREA METROPOLITANA DE BELÉM
DIRETORIA DE GESTÃO FUNDIÁRIA
UNIDADE DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO Resumido - Memória de Cálculo

01 - INTRODUÇÃO

PROPRIETÁRIO: CARLA MONTEIRO DE ALMEIDA

OBJETO DE AVALIAÇÃO: Terreno sito à: Avenida 16 de Novembro, 805 - Mangueiras

RAZÃO DA AVALIAÇÃO: Cálculo do seu Valor Atual

INTERESSADO: SESMA

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA: PROCESSO Nº 2025-31891

02 - HISTÓRICO

Vistoria realizada em:

03 - METODOLOGIA UTILIZADA

Método Evolutivo

Terreno: Método comparativo direto de dados de mercado conforme NBR 14.653-2/2011

Benfeitoria: Método de quantificação de custo, utilizando-se o custo unitário básico - CUB do SINDUSCON/Pa - mês de Janeiro 2021, Planilha de Custo unitário da PINI e planilha SEDOP de setembro 2020.

Depreciação: Método Ross Heideck, Conforme NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT

04 - DO TERRENO:

LOCALIZAÇÃO

FRENTE: Avenida 16 de Novembro

PERÍMETRO: Ângulo com a Passagem São Domingos

PROJ. LINHA DOS FUNDOS: Rua Raimundo

LIMITES:

Lateral Direita: nº

Lateral Esquerda: nº

MEDIDAS:

Frente:	24,00	m
Lateral Direita:	75,00	m
Lateral Esquerda:	75,00	m
Travessão dos Fundos:	24,00	m
Área:	1.787,85	m²

Características Intrínsecas p/ Determinação do Índice de Valorização

VALOR BÁSICO DO TRECHO DO LOGRADOURO

$$VOL = Vbs \times FL$$

$$VOL = 74,58$$

VALOR BÁSICO DO TERRENO

$$VOT = VOL \times Fv$$

$$VOT = 76,82$$

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO.

$$VT = VOT \times S$$

$$VT = R\$ 137.342,64$$

FATOR DE ESQUINA OU FRENTES MULTIPLAS

1,20

Fesq

A) TERRENO COM UMA TESTADA OU SEM TESTADA

1,00

B) TERRENO COM DUAS TESTADAS

1,20

C) TERRENO COM MAIS DE DUAS TESTADAS

1,30

FATOR DE DEPRECIACÃO QUANTO AO LOGRADOURO

1,00

Flog

LOGRADOUROS C/ CÓDIGO ESPECÍFICO (SAT/SEFIN)

1,00

ACESSOS SEM CÓDIGO ESPECÍFICO

0,80

TERRENO ENCRAVADO

0,60

$$\text{Valor do terreno VTA} = VT \times \text{Fesq} \times \text{Flog} = R\$$$

Importa a presente avaliação na quantia de

$$R\$ 164.811,17$$

Grau de fundamentação conforme Tabela 3 e 4 NBR 14653-2:2011

grau II

Grau de Precisão conforme Tabela 5 NBR 14653-2:2011

Grau II



AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

Descrição benfeitoria B1

- BENFEITORIA B1:
- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 1
- FUNDAÇÕES: NÃO IDENTIFICADAS
- ESTRUTURA: PILARES, VIGAS E LAJE EM CONCRETO ARMADO
- PAREDES: ALVENARIA DE TIJOLOS DE BARRO
- REVESTIMENTOS: TINTA PVA E AZULEJO
- FORROS: MADEIRA
- ESTRUTURA TELHADO: MADEIRA
- COBERTURA: TELHA DE BARRO
- ESQUADRIAS: PORTAS DE MADEIRA
- APARELHOS SANITÁRIOS: PORCELANA
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS: EMBUTIDAS; QUADROS ELÉTRICOS E CHAVES DE AMPERAGEM VARIADAS
- PISOS: CERÂMICA

==>> Enquadramento em relação aos projetos-padrão CUB agosto 2025 (NBR 12.721): R1B

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA EM RELAÇÃO A IDADE APARENTE- Ross Heidecke (B1)

Area equivalente Construída :==>>	257,30 m2 (Area equiv.)
Valor do m2 da Benfeitoria como Nova:==>>	R\$ 2.531,92 /m2
Valor da Benfeitoria como Nova = VB:==>>	R\$ 651.463,02
Idade da Edificação = Ie:==>>	30 anos
Vida Referencial Relativa ao Padrão dessa Construção = Ir:==>>	60 anos

Condições Físicas:

Estado==>>	2,00	Regular
Idade em % de Duração: Ip = Ie/Ir:==>>	50,0%	
K=(Coeficiente de Ross Heidecke)=Tabela==>>	0,3910	
Fator de Depreciação==>>Foc=R+K(1-R):==>>	61,0%	
Custo Depreciado (parte de alvenaria) ==>>	R\$ 397.392,44	

Taxa BDI:

Considerando a tipologia construtiva, não foi considerada taxa BDI.

B1:	R\$ 397.392,44
Valor total das benfeitorias:	R\$ 397.392,44

Grau de fundamentação (Tabela 6 ABNT 14653-2): Grau II

Importa a avaliação em:

VT: Valor do Terreno*:	R\$ 164.811,17
VC: Valor da área construída:	R\$ 397.392,44
Fc: Fator de comercialização:	1,15
VTOT = (VT+VE+VC)*(Fc) = Valor total:	R\$ 646.534,15

Valor de aluguel (1,0%):	R\$ 6.465,34
--------------------------	--------------

Grau de Fundamentação da Avaliação: Grau II

Belém, 25 de setembro de 2025

**BOLETIM DE INFORMAÇÕES DO LOGRADOURO (Mod. Set/2019)**

GÊNERO: RESIDENCIAL

EDIFÍCIO:

Nº PROCESSO: 2025-31891

ENDEREÇO: AVENIDA 16 DE NOVEMBRO

Nº 805

BAIRRO: MANGUEIRAS

COD. LOG.:

COD. QUADRA:

FATOR COMPONENTE BÁSICO**QUANTO AO ACESSO**

SEM ACESSO (MEIO DO MATO)

SÓ PARA PEDESTRES

P/ VEÍCULOS COM DIFICULDADE

NORMAL P/ VEÍCULOS X

QUANTO AO TRANSPORTE PÚBLICO

DISTANTE ACIMA DE 1.000 m

DISTANTE ENTRE 1.000 E 600 m

DISTANTE ENTRE 600 E 300 m

DISTANTE ENTRE 200 E 300 m

DISTANTE ENTRE 100 E 200 m

DISTANTE ENTRE 100m E DIRETO A PORTA

DIRETO A PORTA X

QUANTO AOS MELHORAM. PUBL. BÁSICOS ÍNDICES ACUMULATIVOS

ABASTECIMENTO D'ÁGUA INDIRETO

ABASTECIMENTO D'ÁGUA DIRETO X

LUZ DOMICILIAR X

DRENAGEM PLUVIAL X

FOTO DO LOGRADOURO**MEDIDAS:**

Frente: 24,00m

Lateral Direita: 75,00m

Lateral Esquerda: 75,00m

Travessão dos Fundos: 24,00m

Área: 1.787,85m²

TÉCNICO:

AUXILIAR:

DATA: 25/09/2025

FATOR COMPONENTE COMPLEMENTAR**QTO. AOS MELHORAM. PUB. COMPLEM.**

ILUMINAÇÃO PÚBLICA X

GUIAS E SARJETAS X

PAVIMENTAÇÃO X

COLETA DE LIXO X

PASSEIOS X

REDE DE TELEFONIA X

ESGOTOS SANITÁRIOS

ARBORIZAÇÃO X

TOPOGRÁFICO DO LOGRADOURO EM RELAÇÃO AO ENTORNO

ACIDENTADO E BAIXO

PLANO E BAIXO X

ACIDENTADO E EM ACLIVE OU DECLIVE

PLANO EM ACLIVE OU DECLIVE

ACIDENTADO E ALTO

PLANO E ALTO

QTO. A LARGURA DA RUA

ATE 6,00 m

ENTRE 6,00 e 9,00 m

ENTRE 9,00 e 12,00 m

ENTRE 12,00 e 18,00 m X

ENTRE 18,00 e 22,00 m

ACIMA DE 22,00 m

QTO. A PAVIMENTAÇÃO

SEM PAVIMENTAÇÃO

PIÇARRA

ASFALTO SOBRE PIÇARRA X

POLIEDROS ARTICULADOS

PARALELEPÍPEDOS

ASFALTO/PARALELEPÍPEDOS

CONCRETO

ASFALTO S/ CONCRETO

QTO. AOS EQUIP. URBANOS ESSENCIAIS RATO DE 500,00 m (ÍNDICES ACUMULATIVOS)

SEM EQUIPAMENTOS

LAZER: X

SEGURANÇA X

EDUCAÇÃO X

ATENDIMENTO A SAÚDE X

ABASTECIMENTO ALIMENTAR

QTO. A PREDOMINÂNCIA DE IMÓVEIS NO ENTORNO

SEM CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL

MISTO C/ PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL X

MISTO C/ PREDOMINÂNCIA COMERCIAL

EXCLUSIVIDADE COMERCIAL

EXCLUSIVIDADE RESIDENCIAL

QTO. AO PADRÃO

POPULAR

MÉDIO X

ALTO

Saúde



BELÉM

P R E F E I T U R A

CAPITAL DA AMAZÔNIA

PROCESSO Nº 31891/2025

DESPACHO

Acolho o parecer jurídico nº 4024/2025-NSAJ/SESMA e considerando o parecer do Núcleo de Controle Interno nº 2747/2025-NCI/SESMA, **AUTORIZO** a contratação por inexigibilidade de licitação de Imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805- Mosqueiro-PA, destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém, para assegurar o funcionamento dos serviços prestados pelas unidades de saúde na Ilha de Mosqueiro vinculados a Secretaria Municipal de Saúde de Belém, nos termos do ART. 74, V, § 5º da lei 14.133/2021 E DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023.

Ao Núcleo de Contratos, para conhecimento e providências cabíveis.

Belém, 21 de outubro de 2025

Rômulo Simão Nina de Azevedo
Secretário Municipal de Saúde/SESMA
Decreto nº 113.319/2025

PARECER JURÍDICO: 4024/2025**PROTOCOLO N°: 17946/2024 - GDOC.****ASSUNTO: CONTRATAÇÃO DE ALUGUÉL DA SEDE DA CASA RECRIAR.****INTERESSADA: DSE/ DEAS/SESMA****ANÁLISE: POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DE ALUGUÉL POR INEXIGIBILIDADE.****OBJETO DE ANÁLISE: INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO DE ALUGUÉL DE IMÓVEL. ART. 74, V, § 5º da lei 14.133/2021 E DECRETO MUNICIPAL N° 107.921/2023.**

Primando sempre pela boa aplicação dos recursos públicos, este Órgão de Assessoramento Jurídico vem com fulcro no princípio da supremacia do interesse público, em razão das prerrogativas legais, expor os fatos e fundamentos para o presente opinativo.

Ressalta-se que este parecer técnico baseia-se em legislação, doutrina e jurisprudência atuais, de modo que não cabe qualquer tipo de responsabilização para este(a) advogado(a), nos termos da **SÚMULA N. 05/2012/COP** da Ordem dos Advogados do Brasil:

"ADVOGADO. DISPENSA OU INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. CONTRATAÇÃO. PODER PÚBLICO. **Não poderá ser responsabilizado, civil ou criminalmente, o advogado que, no regular exercício do seu mister, emite parecer técnico opinando sobre dispensa ou inexigibilidade de licitação para contratação pelo Poder Público**, porquanto inviolável nos seus atos e manifestações no exercício profissional, nos termos do art. 2º, § 3º, da Lei n. 8.906/94 (Estatuto da Advocacia e da OAB)."

1. DO RELATÓRIO

Trata-se de consulta realizada quanto a possibilidade de contratação, por inexigibilidade de Licitação, de contratação de espaço físico com fins de instauração de Casa Especializada a atendimento de pessoa idosa, **ESPAÇO DE ATENDIMENTO DAS CRIANÇAS E ADOLESCENTES PORTADORAS DE NECESSIDADES ESPECIAIS** denominada **CASA RECRIAR**, para fins de execução dos serviços de atenção à saúde de crianças com deficiência pela administração pública municipal, conforme solicitação do Departamento de Ações em Saúde/DEAS conforme os despachos contidos nos autos emanados pelo DSE/DEAS/ SESMA- CASA RECRIAR/SESMA.

Em conjunto aos despachos iniciais que impulsionam a contratação, o referido processo, também é instruído pela área técnica competente, no caso o DEAS/SESMA que junta nos autos à documentação que julga capaz de justificar e comprovar, por meio de avaliação prévia do bem; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos; justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e a necessidade do município, as quais desatacam-se:

Documento de formalização de Demanda:

DOCUMENTO FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)				
GDOC 318912025				
SETOR REQUISITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE/DEPARTAMENTO DE ATENÇÃO À SAÚDE				
RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: DANIELA COSTA SALHEB DE OLIVEIRA				
E-mail: dcuesesma@gmail.com			Telefone: (91) 991701674	
INFORMAÇÕES DO OBJETO				
TIPO DO ITEM				
SERVIÇO:		BENS:		
(X) Continuo () Não continuado		() Comuns		
DESCRIÇÃO DO OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR. DETALHAMENTO DOS ITENS:				
ITEM	DESCRIÇÃO	Valor Unitário	QTD Meses	Valor Anual
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR.	R\$: 08.000,00	12	R\$: 96.000,00
JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:				
➤ DA IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA Considerando as condições estruturais inadequadas do imóvel atualmente utilizado pela Casa Recriar, localizada no distrito de Mosqueiro, torna-se indispensável a locação de um novo espaço para garantir a continuidade dos atendimentos e serviços prestados à população. A Casa Recriar é um serviço essencial da Rede de Atenção à Saúde, responsável por oferecer acolhimento, atendimento multiprofissional e atividades voltadas ao cuidado integral de crianças com deficiência, promovendo ações de desenvolvimento, inclusão social e fortalecimento de vínculos familiares. Recentemente, foi registrada uma quebra na estrutura do teto do imóvel, fato que colocou em risco a integridade física das crianças atendidas e da equipe profissional, agravando ainda mais a situação precária das instalações. A permanência em um espaço com essas condições compromete a segurança, a qualidade dos atendimentos e o bem-estar dos usuários. Dessa forma, a locação de um novo imóvel se justifica como medida urgente e necessária para assegurar a continuidade das atividades em condições adequadas, preservar a segurança das crianças e garantir a manutenção da assistência especializada prestada pelo serviço. ➤ DO NOVO IMÓVEL Em atenção à solicitação e considerando que o acesso aos serviços de saúde é um direito humano e social				

um imóvel localizado na Avenida 16 de Novembro, nº 805 Mosqueiro – PA, como alternativa viável para a instalação da Casa Recriar.

A locação deste imóvel se apresenta como a opção mais conveniente e apropriada para os usuários do serviço público, especialmente considerando as especificidades do atendimento ofertado pela Casa Recriar, pelos seguintes motivos:

1. Localização Acessível:

O imóvel está situado em área de fácil acesso por transporte público, facilitando o deslocamento das crianças atendidas, suas famílias e da equipe multiprofissional. Trata-se de um local seguro, bem referenciado na comunidade, o que contribui para o fortalecimento dos vínculos sociais e para a promoção do acesso aos serviços da rede pública de saúde.

2. Espaço Físico Adequado:

O imóvel oferece estrutura compatível com as necessidades do serviço, dispondo de espaços para atendimentos em grupo e atividades terapêuticas coletivas, conforme preconizado para o cuidado integral de crianças com deficiência.

Além disso, conta com área externa apropriada para o desenvolvimento de atividades lúdicas, recreativas e terapêuticas, preferencialmente com espaço ajardinado ou pátio, proporcionando um ambiente saudável e estimulante.

3. Condições Estruturais:

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, apresentando condições adequadas para a instalação imediata do serviço, sem necessidade de reformas estruturais significativas, o que favorece a agilidade na continuidade do atendimento.

4. Ambiente Seguro e Acolhedor:

As características do imóvel possibilitam a criação de um ambiente acolhedor, tanto para as crianças quanto para suas famílias, favorecendo a prática do cuidado em saúde pautado na humanização e na garantia de um espaço seguro, adequado às necessidades do público atendido pela Casa Recriar.

Dessa forma, a locação do referido imóvel se justifica como uma medida necessária e pertinente para assegurar a continuidade e a qualidade da assistência prestada, respeitando as especificidades do serviço e garantindo um espaço digno para o atendimento das crianças com deficiência atendidas pela Casa Recriar.

DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

Nos termos do art. 74, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, **que dispõe sobre as hipóteses de inexigibilidade de licitação, justifica-se a contratação direta para a locação de imóvel destinado ao funcionamento da Casa Recriar, em virtude de suas características singulares, indispensáveis para a continuidade e qualidade dos serviços prestados.**

1. Localização estratégica:

O imóvel está situado em região central, de fácil acesso por transporte público, próxima às comunidades atendidas e à rede de serviços públicos essenciais, como saúde, educação e assistência social. Essa localização favorece o acesso contínuo das crianças atendidas pela Casa Recriar, bem como de seus familiares, fortalecendo a integração com outros serviços da rede de proteção social e de saúde, em especial aqueles voltados ao cuidado de crianças com deficiência.

Termo de Referência:

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo nº 31891/2025

1. OBJETO

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA, para acolhimento e atendimento multiprofissional de crianças com deficiência, assegurando a continuidade dos serviços em condições adequadas, seguras e acessíveis.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

Conforme o Estudo Técnico Preliminar nº 31891/2025, a necessidade decorre da inadequação do atual imóvel utilizado pela Casa Recriar, em Mosqueiro, que apresenta riscos estruturais (inclusive queda parcial de teto), falta de acessibilidade e condições precárias de conservação, comprometendo a segurança de usuários e profissionais.

Diante disso, a locação de novo imóvel é medida urgente e indispensável para:

- Garantir a continuidade dos serviços especializados voltados às crianças com deficiência;
- Assegurar ambiente acolhedor, acessível e seguro;
- Evitar a interrupção de um serviço essencial da Rede de Atenção à Saúde do Município.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A contratação será realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição, considerando as condições específicas necessárias para o funcionamento da Casa Recriar.

4. REQUISITOS DO IMÓVEL

O imóvel deverá atender aos seguintes critérios mínimos:

- Localização acessível e estratégica, em área de fácil acesso por transporte público;
- Condições estruturais adequadas, com instalações elétricas e hidráulicas em funcionamento, ventilação, iluminação e acessibilidade arquitetônica;
- Adequação do espaço físico para atividades individuais, coletivas e terapêuticas, incluindo área externa para práticas lúdicas e recreativas;
- Ambientes acolhedores e funcionais, compatíveis com o perfil etário do público;
- Acessibilidade universal, conforme Lei nº 10.098/2000 e Decreto nº 5.296/2004;
- Atendimento a critérios de sustentabilidade, com aproveitamento de ventilação e iluminação natural.

5. ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação de 01 (um) imóvel urbano destinado ao funcionamento da Casa Recriar, pronto para uso imediato, abrangendo pagamento mensal de aluguel e manutenções ordinárias.

Justificativa da escolha do fornecedor do imóvel, em conjunto com a avaliação técnica-econômica, que também, avalia o impacto econômico e financeiro da referida locação.

PARECER TÉCNICO-ECONÔMICO E JUSTIFICATIVA DE ESCOLHA DO IMÓVEL
GDOC 31891/2025

Belém/PA, 22 de outubro de 2025

Assunto: Emissão de parecer técnico-econômico referente à avaliação imobiliária e à justificativa da escolha do imóvel, com análise da diferença de padrão construtivo.

1. CONTEXTO E OBJETO DA CONTRATAÇÃO

O presente parecer visa justificar a escolha do imóvel situado na Avenida 16 de Novembro nº 805, destinado à locação para instalação da Casa Especializada Recriar. A contratação enquadra-se na hipótese de Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021), visto que a satisfação da necessidade pública depende de um imóvel com características únicas em localização específica, conforme detalhado no Termos de Referência.

A análise e a decisão de contratação cumprem o rito estabelecido pelo Decreto Municipal nº 107.921/23, priorizando a economicidade.

Pesquisa Mercadológica

Para alugar

Valores

Aluguel	Condomínio	IPTU
R\$ 6.600/dia	Não informado	Não informado

Características

 360 m²	 5 quartos
 1 banheiro	 2 vagas

Localização

 Rua Nova - Murubira Mosqueiro, Belém - PA



[Ver mapa maior](#)

 **Pátio Imóveis**
Creci: 0967-J-PA

★ 5/5 (1 classificação) 

 51 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Olá, gostaria de ter mais informações para alugar: casa, Rua Nova - Murubira Mosqueiro, Belém - PA que encontrei no Zap. [Avise-me seu contato e enviarei.](#)

☐ Receber ofertas similares.

Ao clicar em "Ver telefone", "Enviar mensagem" e/ou "WhatsApp", estou ciente e concordo com os Termos de uso. Seus dados serão compartilhados com anunciantes

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-casa-5-quartos-murubira-mosqueiro-belem-pa-360m2-id-2827528071/?source=ranking%2Crp>

1/6

É o relatório.

Passa-se a análise.

2. DO DIREITO

A contratação de espaço físico para fins de locação de imóvel para a administração pública encontra previsão expressa no art. 74, V, § 5º, III, da Lei 14.133/2021 que dispõe sobre a inexigibilidade, em razão de a localização tornar necessária à sua escolha, o que inviabiliza a possibilidade de competição.

De acordo com o dispositivo:

Art. 74. **É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:**

(...)

V- aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha (grifa-se);

§ 5º Nas contratações com fundamento no inciso V do **caput** deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:

I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;

II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Por certo, o caso narrado nos autos, de um espaço físico ter característica **FUNDAMENTAL** para sua escolha, conforme toda a documentação necessária e pertinente é que permite o enquadramento no dispositivo legal já destacada acima, bem como no critério de comprovação determinado pela Lei 14.133/2021, como por exemplo: **a) Documento de formalização de demanda (Setor Demandante), b) Consulta de Indisponibilidade de Imóvel no Município de Belém, c) PCA, d) ETP, e) Termo de Referência, f) Mapa de Risco, g) Dotação Orçamentária, h) Avaliação do imóvel, i) Laudo de avaliação do imóvel, j) Justificativa com demonstração da singularidade do imóvel, l) Publicação no mural, que certifica e atesta as circunstâncias d imóvel em questão.** Todas estas circunstâncias que estão presentes no caso concreto.

No tocante a contratação por inexigibilidade, esta possui amparo na Constituição Federal, inciso XXI, ab initio, do art. 37, de modo que o processo de licitação convencional só terá cabimento nos casos em que for possível assegurar igualdade de condições a todos os concorrentes.

Art. 37 (...) **XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços,**

compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

Para o Jurista e Ministro da Suprema Corte ALEXANDRE DE MORAES

(...) a licitação é praxe exigida constitucionalmente, e tanto o legislador quanto o intérprete deverão, sempre, procurar atingir o fim colimado pela Constituição, em respeito, principalmente, aos princípios da igualdade, legalidade e moralidade pública. Contudo, **existirão situações em que os interesses da administração, e consequentemente, o interesse público, ficarão bem resguardados com a não realização do certame licitatório.** MORAES, Alexandre de. Direito Constitucional. 29 ed. São Paulo: Atlas, 2013, p. 373.

No mesmo sentido, JORGE ULISSES JACOBY FERNANDES

(...) **Não se pode pretender impor a licitação, quando o risco de execução do objeto pelo menor preço possa representar risco ao interesse público.** Jacoby Fernandes. J. U. Contratação direta sem licitação: dispensa de licitação: inexigibilidade de licitação. 10 ed. rev. atual. ampl. Belo Horizonte: Fórum, 2016. Pag. 534.

Convém transcrever os ensinamentos de CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO a respeito do tema:

"São licitáveis unicamente objetos que possam ser fornecidos por mais de uma pessoa, uma vez que a licitação supõe disputa, concorrência, ao menos potencial, entre ofertantes (...) **Só se licitam bens homogêneos, intercambiáveis, equivalentes. Não se licitam coisas desiguais.** Cumpre que sejam confrontáveis as características do que se pretende e que quaisquer dos objetos em certame possam atender ao que a Administração almeja" **(grifo nosso)** MELLO, Celso Antonio Bandeira de. **Curso de Direito Administrativo.** 14. Ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 492.

RENATO MENDES e EGON BOCKMANN em relação ao mito que foi criado sobre sempre realizar licitação:

A ordem constitucional não manda licitar em todos os casos nem exige que se garanta igualdade em todas as situações; ao contrário, não foi à toa que o constituinte começou o enunciado no inc. XXI do art. 37 deixando bem claro que a licitação não seria feita em

todos os casos. Por força da Constituição, a licitação somente deve ser feita se houver critério objetivo de escolha, pois, não sendo isso possível, não haverá como assegurar tratamento isonômico; portanto será inexigível a licitação.

(...) crença equivocada é a de que assegurando igualdade por meio do procedimento licitatório a qualquer custo, seria possível reduzir consideravelmente a corrupção e obter a melhor contratação. O que também é flagrantemente falso. MENDES, Renato Geraldo/MOREIRA, Egon Bockmann. Inexigibilidade de licitação. Repensando a contratação pública e o dever de licitar. Curitiba: Zênite, 2016, p. 28 e 74.

É válido frisar que as circunstâncias inerentes à situação de estrutura e localização do imóvel foram critérios singulares para escolha do referido para instalação da **CASA RECRIAR**, e este mais adequado e único para execução do presente objeto. Senão veja-se:

Nos documentos juntado nos autos, **é possível se comprovar a circunstância factual geradora da singularidade** como: o DFD, que também atesta, bem como, consulta de disponibilidade de imóvel emitida pela Secretaria Municipal de Administração (08/02/2024), que **informa a indisponibilidade de imóveis próprios da Prefeitura**, capaz de suprir a demanda e atendimento dos critérios necessários para acomodação do serviço; O termo de referência que na indicação da solução do problema indica que o imóvel é localizado em área estratégica para a prestação de serviços e é o único da região que atende os interesses da administração de acordo com os requisitos necessários para o funcionamento da casa especializada de atendimento à criança e adolescente; e a justificativa da escolha, trás elementos suficientes para ratificar a singularidade perquirida, quanto à: **o imóvel está localizado em zoneamento bem planejado, a edificação necessita de poucas adaptações para funcionamento do serviço, o imóvel está com o processo adequado de mercado e que já através de pesquisa mercadológicas atualizada do dia 21/10/2025** que descreve à infraestrutura apta a acomodar o serviço nesta área.

Desta forma, presente de forma robusta elementos que comprovem a singularidade do espaço, a fim de, inclusive, ser possível inexigível o processo de credenciamento por meio de chamada pública.

A legislação apresenta em seu Art. 74 § 5º, inc. III da Lei 14.133/2021 os requisitos fundamentais para fins de escolha do imóvel se tornar "exclusivo", quais sejam: avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando

imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos; certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto; justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Porém, tal artigo supramencionado não é único, pois o art. 72 inciso I ao VIII da nova lei de licitação, também trazem requisitos necessários a estarem presente, não só para casos de inexigibilidade, como para situação de dispensa de licitação.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:

I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;

II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no [art. 23 desta Lei](#);

III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;

IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;

V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;

VI - razão da escolha do contratado;

VII - justificativa de preço;

VIII - autorização da autoridade competente.

Dessa forma, verifica-se que o imóvel preenche os requisitos previstos em lei, tanto no Art. 74, quando do Art. 72 incisos, nos termos da vasta documentação apresentada. Esta é a determinação legal, a princípio, sem especificações ou regulamentações detalhadas minuciosamente para casos isolados. **Contudo, a Procuradoria Geral do Município de Belém-PGM/Belém procurando regulamentar em âmbito local a possibilidade de realização de procedimento de escolha de imóvel para locação**, trouxe para estes casos de inexigibilidade a hipótese de chamamento público, e editou o **Decreto Municipal nº 107.921/2023, que no seu art. 5º**. Porém, embora a regra seja o de procedimento de chamamento público para este tipo de escolha, todavia, há uma exceção a este dispositivo, toda vez que o imóvel pretendido preencha 02 (dois) requisitos dos incisos do **art. 15** do normativo municipal, em especial o que destaca a comprovação da **singularidade do imóvel**. Veja-se:

Art. 15. Fica dispensado o chamamento público nas seguintes hipóteses:

I - quando demonstrado no ETP, de forma inequívoca, a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, nos termos do inciso II do § 3º do art. 19; e

II - quando for de amplo conhecimento da Administração a múltipla oferta de imóveis no mercado que atendam às suas necessidades, de forma que o procedimento licitatório deverá ser observado.

Desta forma, resta mais que comprovado que toda a documentação necessária e justificada, cumpriu com as exigências normativas imposta ao caso concreto de locação de imóvel. Tudo devidamente comprovado nos autos.

Importante frisar que os documentos que instruíram o processo de inexigibilidade, são mais que suficientes para demonstrar que o imóvel em questão se encaixa na possibilidade de contratação por inexigibilidade de licitação, e se encaixa em todos os requisitos previstos em lei.

O TCU tratou do poder discricionário do gestor para escolha da empresa exclusiva na Decisão 565/1995 - TC 010.578/95-1.

(...) após examinar esse ângulo da questão, julgo oportuno reafirmar minha convicção, já antes manifestada por vezes neste Plenário e acima reiterada, sobre a **necessidade de respeitar e preservar o campo da ação discricionária que a lei explicitamente outorga ao administrador, sob pena de inviabilizar-se a gestão das entidades públicas.**

MARÇAL JUSTEN FILHO se posiciona no sentido de que deve ser respeitado o poder discricionário

É o mesmo tipo de juízo que alicerça a exigência do requisito de capacitação técnica: confia-se em que o sujeito desempenhará bem uma função no futuro porque já o fez no passado. Porém, haverá sempre margem final para ato volitivo. A Administração escolherá um dentre diversos sujeitos e o fará segundo escolha de vontade. Atinge-se a hipótese de discricionariedade, tal como conhecida no âmbito geral do Direito Administrativo. (...) A única solução é legitimar escolha fundada na vontade do agente administrativo. Isso corresponde ao conceito de discricionariedade. JUSTEN FILHO, Marçal. Comentários à Lei de Licitações e Contratos

Administrativos. 16 ed. rev. atual. ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014, p. 25 e 26.

A motivação, o interesse público, a justificativa de escolha com a manifestação técnica e, principalmente, a comprovação da circunstância de singularidade do imóvel devidamente comprovado é a base para contratação dessa natureza.

Em síntese, a documentação acostada a estes autos revela que o processo foi devidamente instruído observando as exigências fixadas no art. 74, V, § 5ª, III da Lei 14.133/2021, bem como a possibilidade de contratação se encontrar justificada, com a devida comprovação do valor, bem como, juntado aos autos, os documentos que comprovam a singularidade necessária para este caso.

3. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, e em razão dos argumentos acima exarados, baseados à luz dos princípios norteadores da Administração Pública, **OPINA-SE FAVORAVELMENTE PELA CONTRATAÇÃO DE ALUGUÉL PARA INSTALAÇÃO DA CASA RECRIAR DIANTE DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, tudo de conformidade com aquilo que estabelece o **Art. 74, inciso V, § 5º III da Lei nº 14.133/2021**, visto à necessidade de se atender o interesse público envolvido.

Este é o parecer, salvo melhor juízo.

Belém-Pa, 22 de Outubro de 2025.

1. Ao Núcleo de Controle Interno para conhecimento e providências;
2. Após, à Autoridade Superior competente para as providências que se fizerem necessárias.

JOAO AUGUSTO PIRES MENDES
Assinado de forma digital por
JOAO AUGUSTO PIRES
MENDES
Dados: 2025.10.22 16:08:06
-03'00'

AUGUSTO MENDES

Assessor Jurídico do NSAJ/SESMA
OAB/PA nº 16.325
Matrícula nº: 0408832-010

JORGE FACIOLA DE SOUZA NETO
Assinado de forma digital
por JORGE FACIOLA DE
SOUZA NETO
Dados: 2025.10.22 15:06:41
-03'00'

JORGE FACIOLA DE SOUZA NETO

Diretor do Núcleo Setorial de Assuntos Jurídicos - NSAJ/SESMA

PARECER TÉCNICO Nº 2747/2025 NÚCLEO DE CONTROLE INTERNO

Interessado: SESMA/PMB

Processo Administrativo nº: 31891/2025

Objeto: Possibilidade de contratação de Imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805-Mosqueiro-PA, destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA POR INEXIGIBILIDADE.

Unidade Requisitante: DAS/SESMA.

1. DO RELATÓRIO

O presente processo administrativo tem por objeto a análise da possibilidade de inexigibilidade de licitação para **contratação de Imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805-Mosqueiro-PA, destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA.**

2. DO ENQUADRAMENTO LEGAL

- **Art. 74, V, § 5º da Lei nº 14.133/2021(INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO).**

3. DA ANÁLISE DO PROCESSO

Com base na instrução processual constante nos autos, verifica-se que:

- A contratação em tela, possui respaldo no art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021;
- O Documento de formalização de Demanda (DFD), anexado aos autos no dia 23/10/2025, atestando os critérios necessários para a acomodação dos serviços, está corretamente preenchido e assinado pelo responsável técnico da área demandante;
- O Termo de Referência (TR) anexado aos autos no dia 23/10/2025, destacando de forma detalhada a singularidade do imóvel escolhido, localizado em área estratégica para a prestação de serviços, está fundamentado de maneira correta, e assinado pelo responsável técnico e diretoria da área;

- A informação de que as despesas referentes à LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA CASA RECRIAR, com valor estimado de R\$ 96.000,00 ao ano, encontra-se devidamente prevista em nosso Plano de Contratações Anual/2025 - SESMA, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021, conforme documento datado de 21/07/2025;
- O Estudo Técnico Preliminar (ETP), anexados aos autos no dia 23/10/2025, com elementos que justificam a singularidade do imóvel, tais como: Localização Acessível, espaço físico adequado, ambiente seguro e acolhedor, acessibilidade e segurança, bom estado de conservação, além disso, o imóvel está com o preço adequado de mercado, inclusive com pesquisa mercadológica datada do dia 21/10/2025.
- Avaliação do imóvel, Laudo de avaliação do imóvel, elaborados pelo NEA/SESMA (Núcleo de Arquitetura e Engenharia) datados de 05/09/2025 e Mapa de Risco datado de 08/09/2025, estão devidamente anexados aos autos;
- Consta a declaração de disponibilidade orçamentária e financeira, emitida pelo Fundo Municipal de Saúde (FMS), datada de 08/09/2025.
- Consta nos autos o parecer do Núcleo Jurídico/SESMA Nº 4024/2025, o qual reconhece a possibilidade legal da inexigibilidade de licitação, conforme o art. 74, inciso V, § 5º da Lei nº 14.133/2021, não apontando óbices à continuidade do feito.
- A modalidade de inexigibilidade de licitação, não afasta a necessidade da contratação formal por meio de instrumento jurídico que vincule às partes no tocante à pretendida locação, sendo que não consta ainda nos autos tal minuta de contrato, o que deve ser providenciado após a aprovação do presente GDOC pelo Senhor Secretário.

4. DA CONCLUSÃO

Verificada a regularidade formal da instrução processual, esse NCI/SESMA aponta a **CONFORMIDADE** do presente processo, sem óbices, salvo melhor juízo, à formalização da **LOCAÇÃO**, via contratação direta do imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805-Mosqueiro-PA destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA, junto a Proprietária Carla Monteiro de Almeida, com valor estimado de R\$ 96.000,00 ao ano, mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, nos termos do art. 74, V, § 5º da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se que a inexigibilidade deverá ser devidamente publicada no portal da transparência, dentro do prazo regulamentar, após a ratificação do ato, garantindo-se a ampla divulgação, conforme determina a Lei 14.133/2021.

Reiteramos que a modalidade de inexigibilidade de licitação, não afasta a necessidade da contratação formal por meio de instrumento jurídico que vincule às partes no tocante à pretendida locação, sendo que não consta ainda nos autos tal minuta de contrato, o que deve ser providenciado após a aprovação do presente GDOC pelo Senhor Secretário.

É o nosso parecer, salvo melhor entendimento.

Belém/PA, 23 de outubro de 2025.

ALFREDO ALVES
RODRIGUES
JUNIOR

Assinado de forma digital
por ALFREDO ALVES
RODRIGUES JUNIOR
Dados: 2025.10.23
16:07:08 -03'00'

ALFREDO ALVES RODRIGUES JUNIOR

Coordenador do Núcleo de Controle Interno – NCI/SESMA

FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE – FMS

28 de outubro de 2025

GDOC: 31891/2025

Ao: NUCLEO DE CONTRATOS

Assunto: Informamos Dotação Orçamentária referente à locação de imóvel, para funcionamento da nova sede da CASA RECRIAR MOSQUEIRO, serviço especializado vinculado à Secretaria Municipal de Saúde de Belém – SESMA; no valor mensal de R\$ 8.000,00, proprietária CARLA MONTEIRO DE ALMEIDA, considerando PARECER JURÍDICO 4024/2025, DFD, TERMO DE REFERÊNCIA, ESTUDO TECNICO PRELIMINAR, PARECER CONTROLE INTERNO e DESPACHO DO SECRETARIO.

Função Programática: 2.09.22.10.302.0001.

Atividade: 2217

Fonte: 1600020000 - MAC

Elemento de despesa: 33.90.36

Sub Ação: 001

Tarefa: 005

Documento assinado digitalmente
 **LUZIMAR CALDEIRA DE SOUSA**
Data: 28/10/2025 15:22:54-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Luzimar Sousa
FMS/SESMA

PATRICIA MARTINS
CARNEIRO DA
FONSECA:7409671025
3

Assinado de forma digital por
PATRICIA MARTINS CARNEIRO
DA FONSECA:74096710253
Dados: 2025.10.28 15:49:07
-03'00'

Patrícia Martins
Coord. FMS/SESMA

Saúde



BELÉM

P R E F E I T U R A

CAPITAL DA AMAZÔNIA

PROCESSO Nº 31891/2025

DESPACHO

Acolho o parecer jurídico nº 4024/2025-NSAJ/SESMA e considerando o parecer do Núcleo de Controle Interno nº 2747/2025-NCI/SESMA, **AUTORIZO** a contratação por inexigibilidade de licitação de Imóvel localizado na Av. 16 de Novembro, nº 805- Mosqueiro-PA, destinado à instalação e funcionamento da Casa Recriar, unidade vinculada à Secretaria Municipal de Saúde de Belém, para assegurar o funcionamento dos serviços prestados pelas unidades de saúde na Ilha de Mosqueiro vinculados a Secretaria Municipal de Saúde de Belém, nos termos do ART. 74, V, § 5º da lei 14.133/2021 E DECRETO MUNICIPAL Nº 107.921/2023.

Ao Núcleo de Contratos, para conhecimento e providências cabíveis.

Belém, 21 de outubro de 2025

Rômulo Simão Nina de Azevedo
Secretário Municipal de Saúde/SESMA
Decreto nº 113.319/2025