

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. ☐ Não continuada. ☐ Sem monopólio.
QUAL A VIGÊNCIA?	☐ 30 dias (pronta entrega). ☐ 180 dias. ☒ 12 meses. ☐ Indeterminado. ☐ dias. ☐ meses. ☐ Outro ☐ 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
---	--	--------------	----	---------------

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.

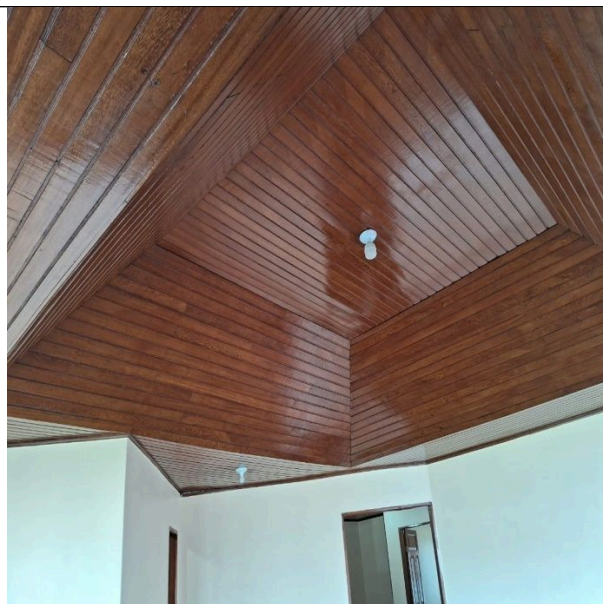


Foto 06: Forro do salão principal.



Foto 07: Salão principal.



Foto 08: Banheiro existente no Salão principal.

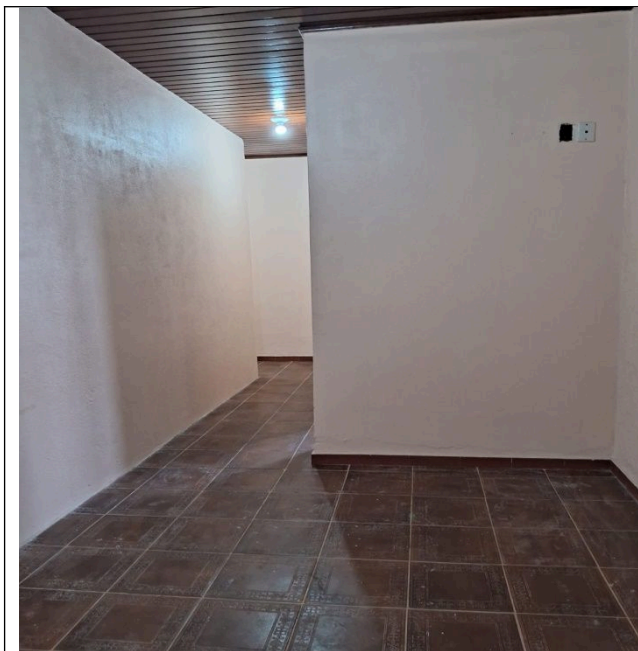


Foto 09: Corredor de circulação.



Foto 10: Quarto 01.



Foto 11: Quarto 02.



Foto 12: Suíte 01



Foto 13: Banheiro da suíte 01.



Foto 14: Banheiro da suíte 01.

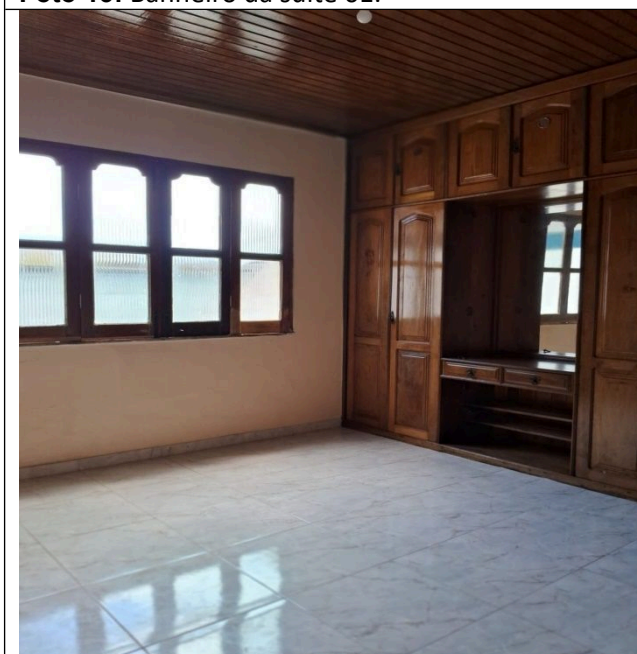


Foto 15: Suíte 02.



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.

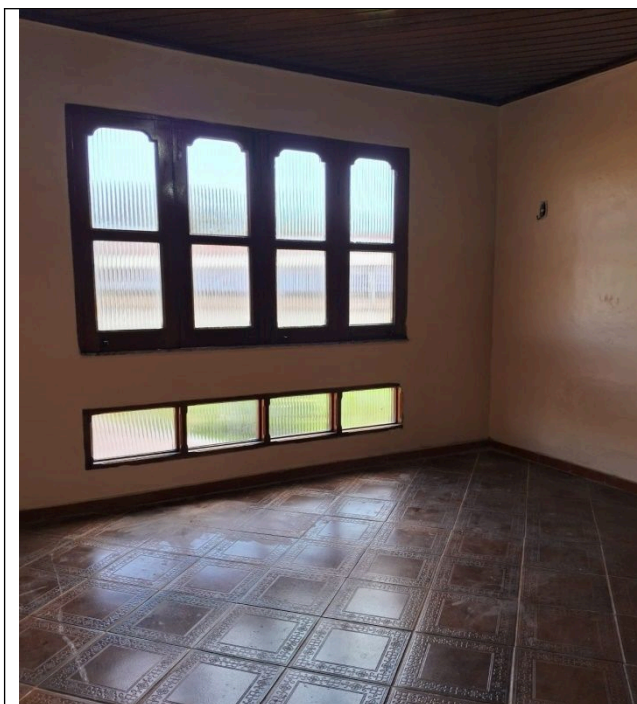


Foto 25: Suíte 03.



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

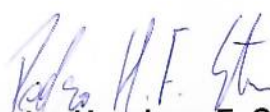
Valor do imóvel: R\$ 6.478,22

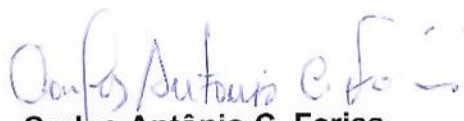
(Seis mil, quatrocentos e setenta e oito reais e vinte e dois centavos).

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