



TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO

1.1 O objeto do presente Termo trata-se da **locação do imóvel localizado na Av. Nazeazeno Ferreira, s/n - Bairro: Padre Luiz, município de Bragança/PA**, para o funcionamento do **CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL - CAPSi** atendendo assim, as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Bragança-PA, pelo período de 12 meses de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência.

2 - JUSTIFICATIVA

2.1. A presente solicitação de locação de imóvel visa viabilizar a instalação do Centro de Atenção Psicossocial Infanto-Juvenil - CAPSi, unidade essencial para proporcionar importantes benefícios à rede de saúde mental do município. O imóvel atenderá às exigências técnicas e sanitárias necessárias, oferecendo estrutura adequada para o acolhimento e tratamento de crianças e adolescentes em sofrimento psíquico. Com localização estratégica, facilitará o acesso da população ao serviço, promovendo maior cobertura assistencial e descentralização da atenção psicossocial. A iniciativa contribui para a melhoria da qualidade do atendimento, proporciona melhores condições de trabalho aos profissionais e evita custos adicionais com reformas ou deslocamentos. Dessa forma, a locação representa uma medida eficiente e necessária para o fortalecimento da política pública de saúde mental infantojuvenil.

A locação do imóvel proposto se justifica especialmente pela sua localização estratégica, situado na avenida principal da cidade e ao lado do CER II.

A locação do imóvel proposto se justifica especialmente pela sua localização estratégica, situado nas proximidades da sede da Secretaria Municipal de Saúde. Essa proximidade trará diversos benefícios operacionais e administrativos.

2.2. Considerando também que a Administração Pública, não disponibiliza imóvel próprio para instalação mencionada;

2.3. Considerando que o preço proposto está compatível com os preços do mercado imobiliário do Município;

3 - DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. Conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na "aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tomem necessária sua escolha."

Ademais, o citado artigo em seu §5 estabelece as exigências necessárias a legalidade da contratação, vejamos:

§ 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.

Requisitos estes que se encontram atendidos, na presente contratação, conforme comprovado nos autos deste processo.

4- DO QUANTITATIVO E CUSTO ESTIMADO

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QTD ANUAL	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL
01	Locação de imóvel pelo período de 12 meses conforme objeto acima	Mês	12	x	x

O valor total estimado para locação será anexado nos autos conforme avaliação técnica do

setor de planejamento/manutenção da SEMUSB.

5 – DA ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO

Locação do imóvel localizado na Av. Nazeazeno Ferreira, s/n - Bairro: Padre Luiz, município de Bragança, para o funcionamento do CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTO-JUVENIL - CAPSi, para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde do Município de Bragança-PA, pelo período de 12 meses de acordo com as especificações contidas neste Termo de Referência.

5.1- ESPECIFICAÇÃO DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na Minuta do Contrato de locação anexada aos autos.

6 - DO PRAZO:

5.1 A presente contratação terá por período de 12 (doze) meses, a contar do ato da assinatura.

7 - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTARIA

6.1 As despesas decorrentes da locação do presente imóvel correrão a expensas das dotações orçamentárias do ano em exercício. A saber - **10 122 0003 2.127 - Gestão do Fundo Municipal de Saúde**

8 - DA POSSIBILIDADE DE REAJUSTAMENTO DE PREÇO

7.1 - O aluguel mensal deve ser pago até o vigésimo dia do mês subsequente ao de utilização do imóvel, desde que apresentada oportunamente a conta respectiva pelos **LOCADORES** e concluído o processo próprio para a solução de débitos de responsabilidade do **LOCATÁRIO**.

O presente contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA-IBGE, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do mesmo.

9 – DAS OBRIGAÇÕES

São obrigações dos **LOCADORES**:

- 1 – manter o imóvel segurado contra incêndio;



II – pagar os impostos incidentes sobre o imóvel;

II – incorrer nas despesas relacionadas com:

- a) as obras ou serviços exigidos pela segurança da construção ou pela correção de falhas ocorridas na edificação do imóvel;
- b) desgastes ou deteriorações anteriores, total ou parcialmente, à presente locação.

São obrigações do **LOCATÁRIO**:

I – pagar as despesas relativas ao fornecimento de água e de energia elétrica, taxa de lixo, iluminação pública e as relativas à coleta do esgoto sanitário;

II – conservar o imóvel locado e a realizar nele, por sua conta, as obras de reparação dos estragos a que der causa, desde que não provenientes de seu uso normal;

III – restituir o imóvel, quando finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme Laudo de Vistoria, salvo as deteriorações de seu uso normal; e que o **LOCATÁRIO** poderá exercer o direito de retenção do imóvel locado até que seja devidamente indenizado pela execução, nele:

- a) de benfeitorias necessárias, quando os **LOCADORES**, previamente notificados, houver se recusado a realizá-las;
- b) de benfeitorias úteis que, por não poderem ser levantadas, a ele se incorporam.

10- DOS DEMAIS REQUISITOS

Antes da assinatura do contrato, será realizada uma vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.

Os locadores autorizam os locatários a proceder as adaptações e reformas no imóvel que julgar oportunas.

11- DO LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a legislação, foi realizado previamente um Laudo de Avaliação do Imóvel



para estabelecer a média de valores a serem considerados para locação.

12- DAS PENALIDADES

A inexecução total ou parcial do contrato ensejará a sua rescisão, conforme o disposto nos artigos 155 a 163 da Lei nº 14.133/21 e suas alterações posteriores.

13- DA VIGÊNCIA DO CONTRATO

Este contrato entra em vigor na data de sua assinatura, pelo prazo de (01) ano, podendo ser prorrogado por interesse das partes, por meio de Termo Aditivo.

Bragança em 11 de abril de 2025

Elaborado por:


Edson Lobo de Lima
Gerente de Compras e Contratos

Edson Lobo de Lima
Coordenador de Compras
Contratos e Convênios
Secretaria Municipal de Saúde
Portaria Nº014/2025

Aprovo este Termo de Referência e atesto sua conformidade:


Aline do Socorro Lopes Gomes
Secretária Municipal de Saúde
Bragança - Pa
Decreto 006/2025