



**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

TERMO DE REFERENCIA

Objeto

Locação de imóvel situado na Rua Professor Salatiel de Barros, nº 97, bairro Santo Antônio, no município de Garanhuns/PE, destinado à instalação e funcionamento da Residência Terapêutica II, para atendimento às demandas da Secretaria Municipal de Saúde.

A presente contratação justifica-se pela singularidade do imóvel, que atende às necessidades específicas da Residência Terapêutica II, oferecendo localização adequada, acessibilidade e estrutura compatível para o acolhimento dos usuários, conforme demonstrado no Laudo de Avaliação Técnica, o qual identifica área construída de aproximadamente 249 m², bom estado de conservação e infraestrutura urbana completa.

Não foram identificados imóveis equivalentes disponíveis no mercado que possibilitem o pleno funcionamento da unidade nas mesmas condições de localização e infraestrutura.

Diante disso, a contratação caracteriza-se como inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Abril de 2026





**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

1.0 INTRODUÇÃO:

Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre os casos de inexigibilidade de licitação, o presente documento tem por finalidade apresentar os fundamentos que justificam a contratação do imóvel localizado na Rua Professor Salatiel de Barros, nº 97, bairro Santo Antônio, no município de Garanhuns/PE, destinado à instalação e ao funcionamento da Residência Terapêutica II.

A referida unidade é responsável pelo acolhimento de usuários no âmbito da política de saúde mental, sendo indispensável a disponibilização de espaço físico adequado para a realização dos serviços de forma eficiente, segura e contínua.

Nesse contexto, a locação do imóvel mostra-se necessária para garantir a continuidade e a adequada prestação dos serviços de saúde no município, observando-se os princípios da legalidade, eficiência e interesse público, que regem a Administração Pública.

2.0 DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE:

A contratação do imóvel situado na Rua Professor Salatiel de Barros, nº 97, bairro Santo Antônio, no município de Garanhuns/PE, destinado a sediar a Residência Terapêutica II, justifica-se em razão da singularidade do imóvel e da inviabilidade de competição no mercado imobiliário.

O referido imóvel apresenta características específicas que atendem às necessidades do serviço de saúde, especialmente para o funcionamento da Residência Terapêutica II, destacando-se:

- Localização adequada e de fácil acesso para usuários e equipes de saúde;
- Estrutura física compatível para acolhimento, com espaços destinados à convivência, dormitórios, áreas de apoio, além de cozinha e banheiros;
- Condições de segurança, higiene e funcionalidade, compatíveis com as exigências necessárias ao atendimento da população.





Diante dessas características, verifica-se que não há, no mercado imobiliário local, outro imóvel disponível que apresente condições equivalentes de localização e estrutura que possibilitem o pleno funcionamento do serviço.

Assim, resta caracterizada a inviabilidade de competição, motivo pelo qual a contratação poderá ser realizada por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalta-se, ainda, que o valor da locação, fixado em R\$ 3.020,37 (três mil, vinte reais e trinta e sete centavos), encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme avaliação prévia realizada, atendendo aos princípios da economicidade e da eficiência da Administração Pública.

3.0 JUSTIFICATIVA DE PREÇO E RAZÃO DA ESCOLHA:

O valor mensal da locação do imóvel situado na Rua Professor Salatiel de Barros, nº 97, bairro Santo Antônio, no município de Garanhuns/PE, foi estabelecido em R\$ 3.020,37 (três mil, vinte reais e trinta e sete centavos), com base nos seguintes critérios:

- Pesquisa de mercado realizada junto a imóveis similares na região, considerando localização, área construída, infraestrutura, acessibilidade e condições de manutenção;
- Comparação com valores praticados em imóveis disponíveis para locação, constatando-se que o valor ofertado está em conformidade com os preços de mercado, atendendo ao princípio da economicidade;
- Avaliação técnica realizada pela equipe competente, com base no Laudo de Avaliação elaborado conforme a NBR 14.653, confirmando que o imóvel atende às necessidades específicas da Residência Terapêutica II e do Serviço de Atendimento Domiciliar – SAD, sem necessidade de adaptações significativas que possam gerar aumento de custos para a Administração.

O imóvel foi escolhido em razão de sua singularidade, considerando:

- Localização adequada, facilitando o acesso de usuários e profissionais da saúde;
- Estrutura física compatível, permitindo o pleno funcionamento da Residência Terapêutica II e do Serviço de Atendimento Domiciliar – SAD;
- Acessibilidade e segurança, em conformidade com as normas aplicáveis;
- Condições adequadas para o acolhimento e desenvolvimento das atividades dos serviços.

Dessa forma, a escolha do imóvel justifica-se pela combinação de localização,





infraestrutura e condições de acessibilidade, não havendo outro imóvel disponível que atenda aos requisitos específicos dos serviços, caracterizando-se a inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4.0 ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Rua Professor Salatiel de Barros, nº 97, bairro Santo Antônio, no município de Garanhuns/PE, inserido em área urbana consolidada, caracterizada por ocupação de uso misto, composta por residências, estabelecimentos comerciais e instituições.

Conforme levantamento realizado, o imóvel possui área construída aproximada de 249 m², apresentando características físicas compatíveis com a finalidade pretendida para o funcionamento da Residência Terapêutica II e do Serviço de Atendimento Domiciliar – SAD.

Quanto às características construtivas, observa-se que:

- as paredes possuem acabamento emassado e pintura com tinta PVA;
- os pisos são revestidos em cerâmica;
- as esquadrias são constituídas por alumínio e vidro.

No que se refere ao estado de conservação, o imóvel apresenta condições gerais consideradas boas, sem comprometimento estrutural.

Infraestrutura Urbana

O imóvel encontra-se situado em logradouro que dispõe das seguintes infraestruturas urbanas e serviços públicos:

- Rede de abastecimento de água potável;
- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Rede de telefonia;
- Coleta regular de resíduos sólidos;
- Pavimentação;





- Serviço de internet;
- Entrega postal;
- Linhas de transporte público municipal.

A localização do imóvel apresenta facilidade de acesso, fator que favorece a utilização do espaço para acolhimento dos usuários e suporte às atividades da Residência Terapêutica II e do Serviço de Atendimento Domiciliar – SAD.

5.0 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A presente contratação direta fundamenta-se na inexigibilidade de licitação, conforme disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que admite a locação de imóvel cujas características de instalação e localização tornem necessária a sua escolha.

O imóvel objeto desta contratação apresenta características específicas que o tornam adequado ao atendimento do interesse público, considerando os seguintes aspectos:

- Localização adequada, situado na Rua Professor Salatiel de Barros, nº 97, bairro Santo Antônio, área urbana do município de Garanhuns/PE, de fácil acesso aos usuários dos serviços de saúde;
- Estrutura física compatível com as necessidades assistenciais da unidade que será instalada no local;
- Condições adequadas de acessibilidade e segurança, possibilitando o acolhimento dos usuários;
- Facilidade de acesso;
- Infraestrutura urbana completa, com disponibilidade de serviços essenciais como abastecimento de água, energia elétrica, telefonia, internet, pavimentação e coleta de resíduos sólidos;
- Ausência de imóveis equivalentes disponíveis na região, conforme demonstrado em laudo técnico de avaliação imobiliária.

Dessa forma, restam inviabilizadas as condições de competição, uma vez que o imóvel apresenta características singulares de localização e estrutura, justificando sua contratação direta pela Administração Pública, em atendimento ao interesse público e à continuidade dos serviços prestados à população.





**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

5.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente contratação é de propriedade do Sr. Rossano Araújo Albuquerque, inscrito no CPF nº 755.717.064-49 e RG nº 2. [REDACTED]

A identificação do proprietário encontra-se devidamente comprovada por meio da documentação apresentada no processo administrativo, incluindo os documentos necessários à formalização do contrato de locação.

6.0 ESPECIFICAÇÃO E VALOR ESTIMADO DA LOCAÇÃO:

O valor mensal da locação do imóvel destinado ao funcionamento da Residência Terapêutica II e do Serviço de Atendimento Domiciliar – SAD está estimado em R\$ 3.020,37 (três mil, vinte reais e trinta e sete centavos), conforme avaliação constante no laudo técnico.

Considerando o período de 12 (doze) meses de vigência contratual, o valor global estimado da contratação perfaz o montante de R\$ 36.244,44 (trinta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).

O valor apresentado encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, conforme levantamento e avaliação técnica realizada para fins de instrução do presente processo administrativo.

7.0 RESPONSABILIDADE DAS PARTES:

1. Do LOCADOR (Proprietário do Imóvel):

- a) Entregar o imóvel em condições adequadas de uso, conforme as especificações estabelecidas neste Termo de Referência;
- b) Garantir a posse mansa e pacífica do imóvel durante todo o período de vigência contratual;
- c) Arcar integralmente com o pagamento do IPTU e demais tributos que incidam sobre a propriedade do imóvel, exceto aqueles que, por lei ou contrato, sejam de responsabilidade do LOCATÁRIO;





**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

d) Realizar as manutenções estruturais necessárias para a conservação do imóvel, tais como telhado, paredes, instalações elétricas e hidráulicas principais, desde que não decorrentes de mau uso por parte do LOCATÁRIO.

2. DO LOCATÁRIO (MUNICÍPIO / SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE):

- a) Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste contrato, destinada ao funcionamento da Residência Terapêutica II, zelando por sua conservação e adequado uso;
- b) Efetuar, pontualmente, o pagamento do aluguel mensal no valor pactuado em contrato;
- c) Arcar com as despesas de consumo do imóvel, tais como água, energia elétrica, telefone, internet e outras de mesma natureza;
- d) Responsabilizar-se pelas manutenções de uso comum e pequenos reparos decorrentes da utilização diária do imóvel, tais como troca de lâmpadas, reparos simples em torneiras, fechaduras, vidros, entre outros;
- e) Restituir o imóvel, ao término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular.

3. DA EXECUÇÃO DO CONTRATO:

O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas estabelecidas e em conformidade com as disposições da Lei nº 14.133/2021, respondendo cada parte pelas consequências de sua inexecução total ou parcial, nos termos do artigo 115 da referida Lei.

8.0 DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS:

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta dos recursos consignados no orçamento vigente do Município de Garanhuns, por intermédio da Secretaria Municipal de Saúde/Fundo Municipal de Saúde, estando previstas e asseguradas na seguinte dotação orçamentária:





UNIDADE GESTORA:	3 - FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE DE GARANHUNS
ORGAO ORÇAMENTARIO:	4000 – SECRETARIA DE SAUDE
UNIDADE ORÇAMENTÁRIA:	4003 – FUNDO MUNICIPAL DE SAUDE
FUNÇÃO:	10 – SAUDE
SUB FUNÇÃO:	302–ASSISTENCIA HOSPITALAR E AMBULATORIAL
PROGRAMA:	1003 ASSISTÊNCIA ESPECIALIZADA A SAUDE DA POPULAÇÃO
AÇÃO:	2.4576 – MANUTENÇÃO FAZ ATIVIDADES DOS SERVIÇOS DA RAP'S
ELEMENTO:	3.3.90.00.00 – APLICAÇÕES DIRETAS
RECURSO:	120- MSC 1.600.0000- RECURSOS DO SUS BLOCO DE MANUTENÇÃO DAS AÇÕES E SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE

9.0 DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

1. I – OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, de acordo com as especificações estabelecidas neste Termo de Referência e no contrato de locação;

Garantir ao LOCATÁRIO a posse mansa e pacífica do imóvel durante toda a vigência contratual;

Arcar integralmente com o pagamento do IPTU e demais tributos incidentes sobre a propriedade do imóvel;

Realizar as manutenções estruturais necessárias à conservação do imóvel, tais como telhado, paredes e instalações elétricas e hidráulicas principais, desde que não decorrentes de mau uso por parte do LOCATÁRIO;

Comunicar previamente ao LOCATÁRIO qualquer alteração que possa comprometer o uso regular do imóvel.

2. II – OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

Utilizar o imóvel exclusivamente para a finalidade prevista neste contrato, destinada ao funcionamento da Residência Terapêutica II e e do Serviço de Atendimento

Domiciliar – SAD, zelando por sua conservação e bom uso;

Efetuar, pontualmente, o pagamento do aluguel mensal, conforme valor e condições





**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

estabelecidos neste instrumento;

Arcar com as despesas de consumo do imóvel, tais como água, energia elétrica, telefone, internet e demais serviços de mesma natureza;

Executar as manutenções de uso comum e pequenos reparos decorrentes da utilização diária do imóvel, tais como troca de lâmpadas, reparos simples em torneiras, vidros, fechaduras, entre outros;

Restituir o imóvel, ao término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular;

Comunicar ao LOCADOR qualquer situação que possa comprometer a integridade ou a estrutura do imóvel.

10.0 DAS CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:

O pagamento será realizado em parcelas mensais, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante emissão da respectiva ordem de pagamento em favor do LOCADOR, observadas as normas da Administração Pública.

Nenhum pagamento será efetuado a título diverso do valor do aluguel mensal pactuado, sendo vedado qualquer pagamento a título de adiantamento, bonificação ou qualquer outra forma não prevista neste contrato.

O valor do aluguel será de R\$ 3.020,37 (três mil, vinte reais e trinta e sete centavos) mensais, totalizando o valor global de R\$ 36.244,44 (trinta e seis mil, duzentos e quarenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos) para o período de 12 (doze) meses, podendo ser reajustado anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

Eventuais atrasos no pagamento por parte da CONTRATANTE poderão implicar a incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, bem como atualização monetária proporcional, conforme índice oficial aplicável.

O pagamento ficará condicionado à execução satisfatória das obrigações contratuais por parte do LOCADOR, cabendo à CONTRATANTE realizar a verificação periódica da conformidade das condições do imóvel locado.

11.0 DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:





**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

A gestão e fiscalização do presente contrato serão exercidas por servidor designado pela Secretaria Municipal de Saúde de Garanhuns/PE, doravante denominado Gestor do Contrato, responsável por acompanhar e fiscalizar a execução das obrigações contratuais por parte do LOCADOR.

Compete ao Gestor do Contrato:

- acompanhar a execução do contrato, verificando se o imóvel locado atende às condições e finalidades estabelecidas;
- atestar, mensalmente, a conformidade do imóvel para fins de liberação do pagamento;
- Solicitar ao LOCADOR a correção de eventuais irregularidades, falhas ou defeitos constatados no imóvel;
- manter registro documental das comunicações, determinações e relatórios relacionados à execução do contrato.

O Gestor do Contrato deverá comunicar à Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal de Saúde quaisquer descumprimentos, irregularidades ou fatos que possam comprometer a execução contratual, para adoção das providências cabíveis.

Todas as notificações, solicitações ou comunicações referentes à execução do contrato deverão ser formalizadas por escrito, podendo ser encaminhadas por ofício, e-mail institucional ou sistema interno da Administração.

O Gestor do Contrato poderá suspender temporariamente o atesto para pagamento quando constatadas irregularidades que comprometam a execução contratual, devendo comunicar imediatamente o fato à Diretoria Administrativa da Secretaria Municipal de Saúde, para as providências administrativas pertinentes.

12.0 DAS INFORMAÇÕES:

Declaramos, para os devidos fins, que as informações contidas neste Termo de Referência atendem às necessidades para a locação do imóvel destinado ao





**JUNTOS,
CONSTRUINDO
O FUTURO.**

funcionamento da Residência Terapêutica II, e do Serviço de Atendimento

Domiciliar – SAD e que o teor deste documento é de inteira responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde.

KELLI ALMEIDA ARCOVERDE
DIRETORA ATENÇÃO ESPECIALIZADA
Port. 065/2025 GP

CATARINA FABIA TENÓRIO FERRO
SECRETÁRIA DE SAÚDE
Port. 013/2025 GP

