

**TERMO DE CONTRATAÇÃO DIRETA**  
**INEXIGIBILIDADE Nº 08/2024**  
**PROCESSO Nº 15/2024**

**1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA**

**1.1.** O objeto do presente procedimento é a locação do imóvel localizado no Edifício Comercial Office Tower, sito à Rua André Marques, 820, Subsolo 1, Matrícula no Cartório de Registro e Imóveis nº 179.527 e nº 179.528, com área construída total de 52,53 m².

**2. DA FUNDAMENTAÇÃO**

**2.1** Art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**2.2 EXIGÊNCIAS PARA A FORMALIZAÇÃO DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021**

*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.*

**§ 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. (grifo nosso).*

**3. JUSTIFICATIVA PARA A INEXIGIBILIDADE**

**3.1** Conforme Estudo Técnico Preliminar – ETP, a locação do espaço justifica-se pela necessidade de realocar o arquivo do Instituto, que abriga documentos e mapas de grande importância para o município.

Atualmente o arquivo está instalado no décimo andar do prédio localizado na Rua Venâncio Aires, 2035, Edifício da CACISM. O referido local não apresenta condições físicas de abrigar o acervo do Instituto, haja vista as infiltrações que ocorrem quando chove, como também o local tornou-se moradia de morcegos, que acessam o local em razão de vidros quebrados e que acabam por contaminar o local com fezes e urina. É de conhecimento público que as fezes e urina de morcegos podem causar doenças em humanos, ficando os servidores que buscam o acesso aos documentos expostos a problemas de saúde.

09  
*[assinatura]*

Ao optar pela transferência do arquivo para o novo local, o Instituto busca preservar os documentos arquivados, bem como a saúde dos servidores que acessam o local.

#### 4. ESCOLHA DO FORNECEDOR E HABILITAÇÃO

4.1 Na busca do novo local para a instalação do arquivo do Instituto, foram observados os princípios da eficácia e da eficiência na gestão pública. O fácil acesso aos documentos arquivados, sem necessidade de deslocamento dos servidores em veículos do município, foi questão preponderante na escolha do local.

Também foi levado em consideração que, por tratar-se de documentos bastante antigos (principalmente mapas) o seu manuseio em transporte poderia causar danos irreparáveis, já que os mesmos são únicos e a sua preservação é prioridade.

Neste processo, verificou-se que o espaço localizado no Edifício Office Tower, subsolo 1, com área aproximada de 52,53m<sup>2</sup>, atende as condições exigidas para abrigar o arquivo do Instituto, conforme Estudo Técnico Preliminar.

Além disso, a Secretaria de Município de Administração e Gestão de Pessoas, através da Coordenadoria Setorial de Imóveis da Superintendência de Administração, certificou da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto.

Foram apresentados os documentos habilitatórios.

#### 5. PESQUISA DE MERCADO E PREÇO

O Instituto efetuou pesquisa Portal Licitacon/TCE/RS e em sites de imobiliárias, com a finalidade de apurar o valor do metro quadrado da locação de imóveis.

Os resultados obtidos estão representados nas tabelas a seguir:

| COMPARATIVO DE VALORES DE LOCAÇÕES DA PREFEITURA DE SANTA MARIA |             |                       |                     |                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|
| Locatário                                                       | Nº Contrato | Área do Imóvel        | Valor Mensal<br>R\$ | Valor M <sup>2</sup><br>R\$ |
| Prefeitura de Santa Maria                                       | 796/2023    | 311,18 m <sup>2</sup> | 15.000,00           | 48,20                       |
| Prefeitura de Santa Maria                                       | 723/2023    | 171,88 m <sup>2</sup> | 8.500,00            | 49,45                       |
| Prefeitura de Santa Maria                                       | 207/2023    | 250,56 m <sup>2</sup> | 7.800,00            | 31,13                       |

| LOCAÇÕES DISPONÍVEIS EM IMOBILIÁRIAS <sup>(1)</sup> |                      |                     |                             |
|-----------------------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| Imobiliária                                         | Área do Imóvel       | Valor Mensal<br>R\$ | Valor M <sup>2</sup><br>R\$ |
| COTREL IMÓVEIS                                      | 52,53 m <sup>2</sup> | 2.000,00            | 38,07                       |
| COTREL IMÓVEIS                                      | 50,00 m <sup>2</sup> | 3.000,00            | 60,00                       |
| IMOBILIÁRIA CRUZEIRO                                | 38,00 m <sup>2</sup> | 2.500,00            | 65,78                       |
| SOMA IMOBILIÁRIA                                    | 42,00 m <sup>2</sup> | 2.500,00            | 59,52                       |

(1) Para fins de comparação de valores, foram considerados imóveis no mesmo prédio e/ou próximos a região onde se localiza o imóvel objeto da locação.

*[assinatura]*



| PROPOSTA DA MRU PARA LOCAÇÃO DO ESPAÇO |                      |                     |                             |
|----------------------------------------|----------------------|---------------------|-----------------------------|
| Locador                                | Área do Imóvel       | Valor Mensal<br>R\$ | Valor M <sup>2</sup><br>R\$ |
| MRU Construções Ltda                   | 52,53 m <sup>2</sup> | 1.600,00            | 30,46                       |

Pela análise dos valores pesquisados, conclui-se que o valor do metro quadrado da locação, proposto pela MRU Construções Ltda, está abaixo do valor do metro quadrado pago pela Prefeitura de Santa Maria bem como do valor do metro quadrado cobrado pelas imobiliárias pesquisadas, para imóvel no mesmo local ou próximo a região.

## 6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

### Instituto de Planejamento

Solicitação nº15/2024

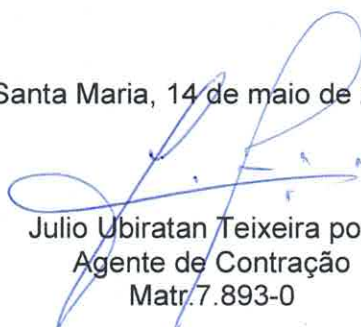
Projeto/atividade: 2301

Elemento de Despesa: 33.90.39.10

Recurso: 1500

Ante ao acima exposto, **SUGIRO** ao Presidente do Instituto de Planejamento de Santa Maria a ratificação desta **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, fundamentada no Art. 74, V Lei Federal nº 14.133/2021.

Santa Maria, 14 de maio de 2024.



Julio Ubiratan Teixeira porto  
Agente de Contratação  
Matr.7.893-0