



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O presente termo de Referência tem por objeto a escolha da proposta mais vantajosa na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, PARA INSTALAÇÃO DE UNIDADE DO SINE, ATENDENDO AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE AÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA-MT, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste Termo de Referência.

1.2. Da Classificação do Objeto:

1.2.1. Consideram-se bens e serviços comuns, para os fins e efeitos do art. 6º, XIII, da Lei nº 14.133/2021, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos no Termo de Referência, por meio de especificações usuais no Mercado.

1.2.2. O objeto é enquadrado como serviço contínuo, uma vez que a Unidade do Sine precisa de espaço físico adequado para funcionamento regular de suas atividades administrativas. A manutenção constante do espaço é fundamental para garantir a operacionalidade do setor, nos termos do art. 6º, inc. XV, da Lei nº 14.133/2021.

1.2.3. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

1.2.4. O objeto desta contratação não encontra-se registrado no PCA (Plano de Contratações Anual) conforme disposto no Decreto Municipal 3.883/2022.

1.2.5. A contratação se dará por meio de processo licitatório na modalidade **INEXIGIBILIDADE** nos termos da Lei nº 14.133, de 2021 e Decreto Municipal nº 4.066, de 27 de março de 2023, bem como suas posteriores modificações e demais normas complementares aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

1.3. Especificações e Quantitativos:

Nº ITEM	ITEM	DESCRIÇÃO	UND FORN	UND MED	QTD
1	25337	ALUGUEL DE IMOVEIS – PESSOA JURÍDICA	MES	MÊS	12

1.4. Especificações do Objeto:

1.4.1. O imóvel deverá ser entregue desocupado, limpo e em plenas condições de uso, conforme vistoria técnica prévia realizada por servidor designado e a entrega das chaves deverá ocorrer no ato da assinatura do contrato ou em data acordada formalmente.

1.4.2. O imóvel será utilizado exclusivamente para instalação e funcionamento da Unidade do Sine que poderá realizar adaptações e adequações sem alterar a estrutura definitiva, mediante autorização do locador (se necessário).

1.4.3. O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por interesse público justificado, com aviso prévio e sem ônus para a Administração e poderá ser rescindido também por descumprimento contratual, vícios no imóvel ou perda da finalidade pública.

1.5. Da Sua Vigência:

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail: prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90





PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

1.5.1. No presente caso optou-se pela adoção do procedimento de INEXIGIBILIDADE previsto no art. 74 da Lei nº 14.133/2021 tendo em vista que o objeto licitado contempla a locação de imóvel cujas características de localização e instalação condicionam a sua escolha, inviabilizando a competição entre possíveis ofertantes.

1.5.2. O contrato de aquisição, terá uma vigência de 1 ano (12 MESES), garantindo assim, que todos os termos e condições sejam cumpridos dentro do prazo determinado, podendo ser prorrogada por igual período, mediante a anuência do FORNECEDOR/PRESTADOR, desde que comprovado o preço vantajoso (art. 84 da Lei nº 14.133/21).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A contratação direta para locação de imóvel urbano está fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que trata da inexigibilidade de licitação por inviabilidade de competição, quando as características específicas do imóvel e sua localização condicionam sua escolha, não sendo viável promover a competição entre interessados.

2.2. O procedimento licitatório será conduzido observando-se os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, economicidade, competitividade e seleção da proposta mais vantajosa, conforme disposto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, garantindo a isonomia entre os licitantes e a transparência do processo.

2.3. Considerando a necessidade de garantir a continuidade do atendimento do Sistema Nacional de Emprego – SINE, serviço de extrema relevância para a população, especialmente no encaminhamento de trabalhadores ao mercado de trabalho e no suporte às empresas na intermediação de mão de obra, torna-se indispensável a manutenção de um espaço físico adequado, acessível e estrategicamente localizado para a execução das atividades.

2.4. O imóvel atualmente utilizado para a instalação do SINE passou por alteração de propriedade em virtude de venda, o que inviabiliza a prorrogação do contrato anteriormente vigente. Diante dessa situação, faz-se necessária a abertura de novo processo licitatório para formalizar a locação junto ao atual proprietário do mesmo imóvel, uma vez que este continua atendendo plenamente aos requisitos de localização, estrutura física, acessibilidade e logística, já comprovados durante a utilização pela Administração.

2.5. Assim, a contratação se justifica não apenas pela adequação do espaço, mas também pela economia administrativa, evitando custos adicionais com mudança, adaptações estruturais ou interrupção no atendimento ao público. Dessa forma, a abertura do processo licitatório visa garantir a legalidade do procedimento, a formalização da relação contratual com o novo proprietário e, principalmente, a continuidade da prestação de um serviço essencial à comunidade.

2.6. A contratação da locação do imóvel não foi prevista no Plano de Contratações Anual – PCA 2025, pois trata-se de uma necessidade superveniente, identificada após a elaboração do plano. Tal demanda não era previsível no momento da elaboração do PCA, sendo, portanto, classificada como uma necessidade extraordinária, conforme admite o art. 11, §3º da Instrução Normativa SEGES/ME nº 01/2019, que permite a inclusão de demandas não previstas, desde que devidamente justificadas e autorizadas pela autoridade competente.

2.7. Cabe destacar que não foi encontrado nenhum imóvel público pertencente ao Município que apresentasse as condições técnicas, estruturais e de localização necessárias para abrigar



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

o setor administrativo, restando como solução viável a locação de imóvel particular, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

2.8. Nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, é inexigível a licitação quando se tratar de locação de imóvel cujas características de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço esteja compatível com o valor de mercado, conforme avaliação prévia.

2.9. Tendo em vista que entre os 3 imóveis selecionado e visitados o que apresentou melhor preço e atendeu as necessidades apresentando características como tamanho, localização e instalação, que inviabilizam a realização de processo competitivo foi o imóvel com localização na Av. Norberto Schwantes nº110 – Centro II, com 308,1600 m² de área construída, conforme descrito na ATA Nº010/2025. O preço da locação será previamente avaliado por profissional habilitado, garantindo a compatibilidade com o valor de mercado, conforme exige a legislação.

2.10. Dessa forma, a contratação ora proposta é urgente, justificada e essencial para garantir a continuidade e a eficiência das atividades da Secretaria Municipal de Ação Social, não configurando falha de planejamento, mas sim um ajuste necessário diante das novas demandas do setor.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução mais adequada encontrada, consiste na locação de um imóvel urbano já edificado, que reúna as seguintes condições mínimas:

- Localização estratégica, com fácil acesso a vias principais;
- Área construída compatível com as atividades de atendimento operacional (mínimo de 800m² com área construída de no mínimo 300m²);
- Estrutura em bom estado de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas funcionais, mínimo de 2 banheiros, copa e pátio com estacionamento;

3.2. A adoção desta solução visa assegurar a continuidade e a efetividade dos serviços públicos, e demonstra-se como a alternativa mais viável, célere e economicamente vantajosa frente ao cenário atual de ausência de estrutura própria adequada.

3.3. Critérios de Sustentabilidade do Objeto:

3.3.1 Serão considerados critérios de sustentabilidade na seleção do imóvel, conforme diretrizes do Decreto nº 10.887/2021 e da IN SEGES/ME nº 01/2010:

- Boa ventilação e iluminação natural, reduzindo o consumo energético;
- Localização estratégica para reduzir deslocamentos desnecessários de veículos públicos;
- Imóvel com possibilidade de reaproveitamento de materiais e uso de estruturas adaptáveis;
- Condições para manejo adequado de resíduos, evitando acúmulo de materiais inutilizáveis;
- Preferência por imóveis que estejam em áreas urbanizadas, com infraestrutura adequada e de fácil acesso à população.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Apresentação de documentação do imóvel (registro, matrícula atualizada, certidões negativas, etc.).

4.2. Apresentação de documentação do locador (pessoa física ou jurídica) e comprovação de titularidade.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

- 4.3. Estar regular com as certidões fiscais e trabalhistas;
- 4.4. Não estar impedido de contratar com a Prefeitura de Água Boa-MT;
- 4.5. Não esteja sob falência, concurso de credores, dissolução, liquidação, consórcios de empresas, e não sejam controladoras, coligadas ou subsidiárias entre si;
- 4.6. Não tenham sido declaradas inidôneas por qualquer órgão da Administração Pública, Direta ou Indireta, Federal, Estadual, Municipal ou do Distrito Federal;
- 4.7. Estrangeiros que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;
- 4.8. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a contratação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O Termo de Recebimento Definitivo será emitido pela Secretaria Municipal de Ação Social, após a verificação por este de que o objeto entregue cumpre com todas as exigências do Contrato. O prazo de verificação será de, no máximo, 5 (cinco) dias, a contar da data de emissão do Termo de Recebimento Provisório.

5.2. O aceite dos serviços pela Secretaria de Ação Social, não exclui a responsabilidade da Contratada por vícios de qualidade ou técnicos, aparentes ou ocultos, ou por desacordo das especificações técnicas estabelecidas neste Termo e no Contrato e verificadas posteriormente.

6. GESTÃO DO CONTRATO.

6.1. O fornecimento do objeto será acompanhado por servidores indicado pela Secretaria demandante, por meio de portaria específica, que promoverá a fiscalização da sua entrega e o seu prazo, atestando a fatura do fornecimento ao seu final.

6.2. As decisões e providências que ultrapassarem a competência dos servidores designados para o acompanhamento e a fiscalização dos serviços deverão ser solicitadas a autoridade superior da Prefeitura Municipal de Água Boa-MT, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, PAGAMENTO E REAJUSTE.

7.1. O pagamento será efetuado após liquidação da despesa por meio de crédito em conta corrente indicada pelo licitante vencedor, no prazo de até 30 (Trinta) dias, contados da apresentação de Nota Fiscal/Fatura, devidamente atestada pelo Setor responsável pelo recebimento.

7.2. A contratante somente pagará a contratada pelos serviços/objetos que realmente forem entregues.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

7.3. Nenhum pagamento será efetuado à empresa, enquanto houver pendência de liquidação de obrigação financeira, em virtude de penalidade ou inadimplência contratual.

7.4. Caso se faça necessária a reapresentação de qualquer Nota Fiscal/Fatura por culpa do contratado, o prazo previsto no item 7.1 reiniciar-se-á a contar da data da respectiva reapresentação.

7.5. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

7.6. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data limite para a apresentação das propostas.

7.7. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido da CONTRATADA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pela CONTRATANTE, do índice INPC exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade que se inicia da data da cotação em 8/8/2025.

7.8. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

7.9. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

7.10. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR.

8.1. Adequação do imóvel às necessidades da Secretaria Municipal de Saúde.

8.1.1. O imóvel ofertado pelo fornecedor foi o único que atendeu plenamente aos requisitos técnicos, estruturais e funcionais como:

- Localização estratégica;
- Área construída e distribuída adequadamente;
- Estrutura em boas condições de uso;
- Condições de segurança, ventilação, iluminação e acessibilidade.

8.1.2. Regularidade da documentação do imóvel e do proprietário

8.1.2.1. O fornecedor apresentou toda a documentação exigida, incluindo:

- Propriedade legal do imóvel (matrícula atualizada);
- Certidões negativas fiscais, trabalhistas e cíveis;
- Comprovação de isenção de ônus e ações reais sobre o imóvel;
- Regularidade quanto ao IPTU e tributos municipais.

8.1.3. Disponibilidade imediata do imóvel para uso

- O imóvel encontra-se desocupado e pronto para ocupação imediata, atendendo à urgência da necessidade pública.

8.1.4. Compatibilidade do preço com o mercado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

- O valor proposto pelo proprietário está compatível com os preços praticados no mercado, conforme laudo de avaliação técnica emitido por profissional habilitado.

8.1.5. Responsabilidade e boa-fé do locador

- O fornecedor demonstrou disposição em atender às exigências contratuais da Administração, incluindo cláusulas de manutenção, prazos e obrigações legais;
- Houve resposta tempestiva, clareza na negociação e abertura para formalização do contrato conforme exigências públicas.

8.2. Exigências De Habilitação

8.2.1. Qualificação Jurídica

8.2.1.1. As exigências habilitatórias devem ser razoáveis, evitando cláusulas desnecessárias e restritivas que possam comprometer o caráter competitivo da licitação. Elas devem se limitar ao essencial para o cumprimento do objeto licitado.

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E PREÇOS

9.1. A presente Licitação tem por objeto a escolha da proposta mais vantajosa na **LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, para instalação do Sine, atendendo as necessidades da Secretaria Municipal de Ação Social do Município de Água Boa – MT, conforme segue:

Nº ITEM	ITEM	TCE	DESCRIÇÃO	UND FORN	UND MED	QTD	VALOR UNT	VALOR TOTAL
1	25337	00028594	ALUGUEL DE IMÓVEIS – PESSOA JURÍDICA	MES	MÊS	12	R\$5.500,00	R\$66.000,00

DETALHES: ALUGUEL DE IMOVEIS - PESSOA FISICA DE ACORDO COM O TERMO DE REFERÊNCIA

9.2. Com base em informações obtidas, para a média do preço dos serviços praticados e nos orçamentos de empresas do ramo, o preço total é de **R\$66.000,00(SESSENTA E SEIS MIL REAIS)**.

10. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes do presente Termo de Referência correrão a conta dos recursos consignados nas dotações orçamentárias da Prefeitura de Água Boa-MT.

Gestão/Unidade	Fonte	Elemento de Despesa	Código Reduzido
Secretaria Municipal de Ação Social	20064	3.3.90.39	631

11. DAS JUSTIFICATIVAS

11.1. Justificativa Quanto A Pesquisa De Preços

11.1.1. Durante a fase de instrução processual e elaboração da estimativa de preços para a contratação por inexigibilidade de licitação visando à locação de imóvel urbano para instalação do Sine, foi realizada pesquisa de preços com o objetivo de aferir a compatibilidade do valor de locação do imóvel com os preços praticados no mercado, conforme exigido pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, onde foi realizada consulta às principais plataformas públicas de preços, tais como:

- Painel de Preços do Governo Federal (compras.gov.br);
- Banco de Preços CONSULTEC
(https://app.sistemasconsultec.com.br/cesta_precos/cestas/60125);
- Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP),
(<https://pncp.gov.br/app/buscar/todos?q=Starlink&pagina=1>);
- Sites oficiais de contratos de municípios e estados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

000009

11.1.2. No entanto, não foram encontrados dados compatíveis ou suficientes relacionados à locação de imóvel com as características específicas exigidas para abrigar o Sine.

11.1.3. A natureza singular do objeto, aliada às particularidades do mercado imobiliário local — que variam conforme localização, infraestrutura, área útil, acessibilidade e estado de conservação —, dificulta a padronização e comparação direta com contratações realizadas por outros entes da federação. Além disso, muitos dos valores encontrados referem-se a imóveis com metragens ou finalidades distintas, inviabilizando sua utilização como parâmetro técnico confiável.

11.1.4. Dessa forma, a pesquisa de preços foi realizada diretamente no mercado local, com a identificação e visita a imóveis disponíveis para locação, considerando aspectos técnicos, estruturais, funcionais e econômicos. Dos imóveis avaliados, apenas um atendeu plenamente às necessidades da Secretaria, sendo o de melhor relação custo-benefício e valor compatível com o mercado, conforme relatório de vistoria e propostas comerciais anexas.

11.1.5. Portanto, a pesquisa de preços foi suficiente, fundamentada e compatível com as exigências legais, garantindo o atendimento ao princípio da economicidade e a viabilidade da contratação por inexigibilidade de licitação.

11.1.6. Tal escolha está em conformidade com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, assegurando que a contratação ocorra de forma racional, vantajosa e transparente, como meio mais seguro, objetivo e fundamentado para apurar a compatibilidade do valor com o praticado no mercado local, conforme determina o art. 74, inciso V da Lei nº 14.133/2021 e conforme consta na ATA Nº010/2025 em anexo neste processo.

12. JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

12.1. As contratações realizadas pelos órgãos e entidades da Administração Pública seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei, obrigação essa advinda do dispositivo constitucional, previsto no artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, o qual determinou que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

12.2. A licitação foi o meio encontrado pela Constituição Federal, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

12.3. Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

"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."

12.4. O objetivo da licitação, portanto, é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA ESTADO DE MATO GROSSO

regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando impossíveis e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, tendo em vista a impossibilidade de se estabelecer a concorrência entre licitantes.

12.5. A Lei previu exceções à regra de realização da licitação, através de hipóteses de Dispensas e Inexigibilidade de Licitação. Trata-se de contratações realizadas sob a regência dos artigos art. 72 a 75 da Lei nº 14.133/2021.

12.6. A inviabilidade de competição não é um conceito simples, que corresponda a uma ideia única, mas sim um gênero, que comporta várias modalidades. Marçal Justen Filho busca sintetizá-la nas situações de: ausência de pluralidade de alternativas; ausência de mercado concorrencial; impossibilidade de julgamento objetivo; ausência de definição objetiva da prestação.

12.7. No caso da inexigibilidade, em virtude da inviabilidade de competição, não há sentido em se exigir submissão do negócio ao procedimento licitatório se este não é apto (ou é prejudicial) ao atendimento do interesse público (objetivo pretendido com determinada contratação), pois, a finalidade, a razão de ser do formalismo licitatório, é tal atendimento, através de seleção da melhor proposta.

12.8. O art. 74 da Lei nº 14.133/2021 elencou, em seus incisos, exemplos daquilo que caracteriza inviabilidade de competição, dentre eles, o contido no inciso V, o qual permite a contratação direta quando o objeto se trata de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha e não se justifica a realização do certame, a saber:

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;

12.9. Foi realizada uma avaliação prévia do bem, considerando seu estado de conservação. Durante o processo, foram analisados aspectos relevantes que influenciam sua condição atual, levando em conta a integridade estrutural, sinais de desgaste, eventuais danos e a necessidade de manutenção ou reparos. Essa avaliação proporciona uma visão clara sobre as condições do bem, permitindo embasar decisões futuras de preservação, uso ou transferência. Não foi efetuada nenhuma adaptação.

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

12.10. Foi considerada a inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades do objeto em questão. Este procedimento garantiu que não há alternativas de imóveis públicos adequados e desocupados que possam ser utilizados para atender às especificações e demandas estabelecidas, confirmando a necessidade de buscar outras opções para o cumprimento do objeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA
ESTADO DE MATO GROSSO

000011

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

12.11. As justificativas para a aquisição ou locação do imóvel em questão destacam sua singularidade em relação aos demais imóveis disponíveis no mercado. Primeiramente, o imóvel possui características específicas que atendem integralmente às necessidades funcionais para instalação do Sine, incluindo localização estratégica, dimensões adequadas, infraestrutura necessária e facilidades de acesso. Ademais, o imóvel apresenta condições favoráveis em termos de custo-benefício, visto que dispensa adaptações significativas, o que resultará em economia de recursos e agilidade na implantação das atividades.

12.12. Sendo assim, o caráter exclusivo pode legitimar uma situação de inexigibilidade quando há apenas uma solução efetivamente apta ao atendimento da demanda administrativa.

12.13. Por todo o exposto a locação do referido imóvel de propriedade da Empresa S.M.M. SAFA & M.M. SAFA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no **CNPJ Nº47.261.146/0001-54**, por atender a necessidade objeto do presente Termo de Referência quanto às instalações, localização e valor de locação, se enquadra na contratação direta por inexigibilidade de licitação, prevista no inc. V do art. 74, da Lei nº 14.133/2021.

13. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

13.1. Considerando as disposições do Decreto Municipal Nº 4.066/2023, especificamente o art. 15, inciso II, alínea A, a elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP) é dispensada para a contratação dos itens desta licitação, especialmente por sua previsão legal e fundamentada nos seguintes aspectos:

13.1.1. Simplicidade do Objeto: A presente contratação trata-se de itens comuns, de uso cotidiano, sem características técnicas complexas, possuindo especificações padronizadas amplamente disponíveis no mercado, o que facilita a comparação entre fornecedores.

13.1.2. Modo de Fornecimento: O fornecimento será realizado através de sistema de registro de preços, simplificando o processo de licitação. Esse método permite a prévia seleção de fornecedores por meio de licitação, garantindo competitividade e transparência na contratação.

13.1.3. Precedentes e Histórico: Anteriormente, os itens foram objeto de análise de mercado e levantamento de preços. A dispensa do ETP para esta aquisição/prestação de serviços é justificada pela natureza dos produtos, que não apresentam riscos significativos ou variáveis complexas, sendo bens de baixo risco para a administração pública.

13.1.4. Racionalização do Processo: A dispensa do ETP contribui diretamente para a celeridade e eficiência do processo licitatório. Isso resulta na otimização de recursos humanos e financeiros da administração pública, promovendo maior eficácia na gestão de compras e contratos.

14. DA ANÁLISE DE RISCO

14f.1. Não há análise de risco, pois não se trata de contratação de grande vulto, elencada no art. 6º, inciso XXII da Lei nº 14.133/2021.