



Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul  
Secretaria Municipal de Educação

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

Este documento é a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o **interesse público** envolvido e a sua **melhor solução** e da base ao projeto básico e ao termo de referência a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação.

**“Art. 5º, Inciso XX, da Lei 14.133/2021”**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 40965/2025**

Município de Sapucaia do Sul

Secretaria Municipal de Educação

Necessidade da Administração: Locação de Imóvel para instalação da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE).

**1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

**1.1. Definição do Objeto**

O presente Termo de Referência tem como objetivo a **Locação de Imóvel Urbano**, na modalidade **Inexigibilidade de Licitação**, para atender à necessidade operacional da Secretaria Municipal de Educação (SME), conforme as especificações e condições a seguir:

Item	Descrição	Endereço	Área (Aprox.)	Matrícula
01	Locação de Pavilhão Comercial para a Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE).	Rua Barão do Rio Branco, nº 835, Bairro Santa Catarina.	500,00 m²	27302





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

O presente Termo de Referência tem por objeto a **locação de imóvel urbano, mediante inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, destinado à instalação e funcionamento da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE), unidade integrante da Secretaria Municipal de Educação (SME) do Município de Sapucaia do Sul.

A contratação justifica-se pela **necessidade administrativa concreta, atual e contínua** de disponibilização de espaço físico adequado para o desenvolvimento das atividades logísticas e operacionais da DMPE, responsável pelo armazenamento, organização, controle e distribuição de mobiliários escolares, equipamentos, materiais de manutenção e insumos destinados às unidades da rede municipal de ensino.

A inexistência de estrutura compatível compromete:

- a eficiência logística da Secretaria;
- o controle de estoque e rastreabilidade de bens;
- a adequada conservação de materiais;
- a tempestividade no atendimento das demandas das escolas;
- a continuidade e regularidade do serviço público educacional.

Após levantamento técnico realizado no Estudo Técnico Preliminar, restou demonstrado que o Município **não dispõe de imóvel público disponível que atenda cumulativamente às exigências operacionais da DMPE**, especialmente quanto à área útil, configuração interna, acessibilidade logística e compatibilidade urbanística.

A escolha do imóvel indicado decorre de avaliação técnica fundamentada, considerando que suas características estruturais e de localização revelam-se **indispensáveis ao atendimento do interesse público**, não se tratando de mera conveniência administrativa, mas de **interesse público** que se apresenta tecnicamente adequada e economicamente compatível com os valores de mercado.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

### 1.2. Especificação do Imóvel

Item	Descrição	Endereço	Área Aproximada	Matrícula
1	Locação de Pavilhão Comercial destinado à Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE), com características estruturais compatíveis com armazenamento logístico e movimentação de cargas.	Rua Barão do Rio Branco, nº 835, Bairro Santa Catarina – Sapucaia do Sul/RS	500,00 m <sup>2</sup>	27.302

### 1.3. Características Técnicas Essenciais do Imóvel

O imóvel deverá atender cumulativamente às seguintes condições técnicas, consideradas essenciais para a adequada execução das atividades da DMPE:

- Área construída aproximada de 500 m<sup>2</sup>, compatível com a centralização do estoque;
- Pé-direito elevado, apto à estocagem vertical de volumes de grande porte;
- Espaço interno amplo, contínuo e sem compartimentações impeditivas;
- Acesso facilitado para caminhões e veículos utilitários;
- Área de manobra compatível com operações logísticas;
- Inserção urbana sem restrições relevantes de tráfego;
- Estrutura física em condições adequadas de segurança e estabilidade.

Tais requisitos decorrem da natureza operacional da unidade administrativa e visam assegurar eficiência, economicidade e regularidade na prestação do serviço público.

### 1.4. Enquadramento Jurídico

A contratação enquadra-se na hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, considerando que:



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0n\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0n_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

- as características de instalações e localização tornam necessária a escolha do imóvel;
- houve avaliação prévia do bem;
- foi certificada a inexistência de imóvel público apto;
- a singularidade do imóvel e a vantajosidade da contratação estão demonstradas no Estudo Técnico Preliminar.

### **1.5. Demonstração do Interesse Público**

A presente contratação visa:

- garantir continuidade da manutenção da rede municipal de ensino;
- reduzir riscos de perdas patrimoniais;
- melhorar a eficiência logística da SME;
- centralizar armazenamento e distribuição;
- assegurar atendimento célere às unidades escolares.

A solução adotada mostra-se proporcional, necessária e adequada ao atendimento do interesse público, observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade e planejamento.

## **2. DA CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Sapucaia do Sul, estando assim alinhada com o **planejamento** desta Administração.

## **3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **3.1. Justificativa da Inexigibilidade – Fundamentação Legal e Técnica**

A presente contratação será realizada por **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

Nos termos do §5º do referido dispositivo legal, foram observados os seguintes requisitos:

- I – avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação;
- II – certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III – justificativa técnica demonstrando a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.

### **3.1.1. Demonstração da Inviabilidade de Competição**

O imóvel situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 835, Bairro Santa Catarina, com área construída aproximada de 500,00 m<sup>2</sup>, revela-se tecnicamente adequado às necessidades operacionais da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE), por reunir, de forma cumulativa, características estruturais e logísticas indispensáveis ao desempenho das atividades da unidade administrativa.

O Estudo Técnico Preliminar demonstrou que o imóvel:

- Possui área compatível com o armazenamento centralizado de mobiliários, equipamentos e materiais de manutenção;
- Dispõe de pé-direito elevado, necessário à estocagem vertical e movimentação de cargas;
- Apresenta configuração interna ampla e contínua, adequada à logística de recebimento, separação e expedição de materiais;
- Está localizado em área com acesso facilitado a veículos utilitários e caminhões;
- Permite operações de carga e descarga sem restrições urbanísticas relevantes;
- Encontra-se em condições estruturais adequadas de segurança e estabilidade.

Durante o levantamento de mercado realizado na fase preparatória, foram analisadas alternativas disponíveis no Município, incluindo imóveis públicos e privados. Constatou-se que nenhum outro imóvel reúne cumulativamente os requisitos técnicos essenciais acima descritos, seja por insuficiência de área útil, inadequação estrutural, limitações de acesso logístico ou incompatibilidade urbanística.



Assim, a escolha do imóvel não decorre de mera conveniência administrativa, mas da verificação técnica de que suas características específicas de instalação e localização o tornam necessário ao cumprimento das finalidades precípuas da



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

Administração, configurando a inviabilidade de competição exigida pelo art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

### 3.1.2. Demonstração da Vantajosidade

Além da singularidade técnica, a contratação apresenta vantagem para a Administração, considerando que:

- O valor proposto encontra-se compatível com os preços praticados no mercado local, conforme avaliações imobiliárias e pesquisa de preços realizadas nos termos do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 4.820/2022;
- A locação mostra-se economicamente mais adequada no curto e médio prazo quando comparada às alternativas de construção, aquisição ou adaptação de imóvel público;
- A solução permite imediata operacionalização da estrutura logística da SME, evitando prejuízos à continuidade do serviço público educacional.

### 3.1.3. Conclusão do Enquadramento

Diante do exposto, restam atendidos os pressupostos legais para a contratação direta por inexigibilidade de licitação, considerando:

- a demonstração técnica da necessidade administrativa;
- a inexistência de alternativa pública adequada;
- a singularidade do imóvel;
- a compatibilidade do valor com o mercado;
- a vantagem administrativa da solução adotada.

A contratação, portanto, encontra respaldo jurídico e técnico, observados os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento e supremacia do interesse público.

### 3.2. Requisitos de Habilitação do Contratado (Proprietário)

Para a celebração do contrato de locação, a Contratada (Proprietária do Imóvel) deverá comprovar:

1. **Capacidade Jurídica:** Apresentação da documentação de identificação da proprietária e comprovante de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

2. **Regularidade Fiscal:** Comprovação de regularidade perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, conforme a legislação.
3. **Propriedade:** Apresentação da **Matrícula do Imóvel (nº 27302)** atualizada, que comprove a propriedade do bem e a área construída de 500,00 m<sup>2</sup>.

### **3.3. Das Obrigações da Contratante (Município de Sapucaia do Sul/SME)**

I - Efetuar o devido pagamento à CONTRATADA, nos termos do presente instrumento;

II - Dar à CONTRATADA as condições necessárias à regular execução do contrato (uso do imóvel);

III - Determinar as providências necessárias quando o fornecimento do objeto (uso do imóvel) não observar a forma estipulada no contrato, sem prejuízo da aplicação das sanções cabíveis, quando for o caso;

IV - Designar servidor pertencente ao quadro da CONTRATANTE, para ser responsável pelo acompanhamento e fiscalização da execução do objeto do presente contrato (Fiscal e Gestor); V - Cumprir todas as demais cláusulas do presente contrato.

### **3.4. Das Obrigações da Contratada (Proprietário/Locador)**

**As obrigações abaixo serão ajustadas para locação, mantendo o texto básico solicitado:**

I - **Disponibilizar o Imóvel:** Fornecer o objeto (imóvel) de acordo com as especificações, localização e condições exigidas neste Termo de Referência, em plenas condições de uso, sem vícios ocultos.

II - **Encargos e Tributos:** Responsabilizar-se por todos os ônus, tributos, emolumentos, honorários ou despesas incidentes sobre o objeto contratados, exceto as despesas ordinárias de condomínio (se aplicável), IPTU (se for o caso), e as despesas relativas ao uso (água, luz, telefone), que serão de responsabilidade da Contratante (Município).

III - **Manutenção de Habilitação:** Manter durante a execução do contrato todas as condições de habilitação e qualificação exigidas.

IV - Cumprir as exigências de reserva de cargos prevista em lei, bem como em outras normas específicas, para **reabilitado da**



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

Previdência Social e para aprendiz; (OBS: Irrelevante para locação, mas mantido por solicitação.)

V - Zelar pelo cumprimento, por parte de seus empregados, das normas do Ministério do Trabalho, cabendo à CONTRATADA o fornecimento de equipamentos de proteção individual (EPI); (OBS: Irrelevante para locação, mas mantido por solicitação.)

VI - Responsabilizar-se por todos os danos causados por seus funcionários à CONTRATANTE e/ou terceiros, decorrentes de culpa ou dolo, devidamente apurados mediante processo administrativo, quando da execução do objeto contratado; (OBS: Aplicável a ações de manutenção do locador.)

VII - Reparar e/ou corrigir, às suas expensas, vícios, defeitos ou incorreções no imóvel (estruturais) que se verificar vício, defeitos ou incorreções que sejam de responsabilidade do locador.

VIII - Executar as obrigações assumidas no presente contrato por seus próprios meios, não sendo admitida a subcontratação não prevista em edital e no presente contrato.

### **3.5. Das Penalidades e Extinção**

3.5.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

3.5.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021, seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

3.5.3. As hipóteses que constituem motivo para extinção contratual estão elencadas no art. 137 da Lei nº 14.133/2021, a extinção do contrato poderá ser:





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

I - determinada por ato unilateral e escrito da Administração, exceto no caso de descumprimento decorrente de sua própria conduta;

II - consensual, por acordo entre as partes, por conciliação, por mediação ou por comitê de resolução de disputas, desde que haja interesse da Administração;

III - determinada por decisão arbitral, em decorrência de cláusula compromissória ou compromisso arbitral, ou por decisão judicial.

#### **4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A estimativa de quantitativos para a contratação de locação de imóvel se refere ao número de meses necessários para atender a finalidade da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE).

Neste sentido, segue memória de cálculo para o período de 12 (doze) meses de vigência contratual:

<b>Descrição</b>	<b>Quant. (Meses)</b>	<b>Valor Unitário Mensal (R\$)</b>	<b>Valor Total Estimado (R\$)</b>
<b>Locação do Pavilhão na Rua Barão do Rio Branco, nº 835</b>	12	R\$ 7.900,00	R\$ 94.800,00

**Estimativa Total da Contratação (12 meses):**

**R\$ 94.800,00 (Noventa e quatro mil e oitocentos reais).**

O valor mensal de **R\$ 7.900,00** (Sete mil e novecentos reais) é o valor de locação sugerido pela proprietária **Maria Loeci Limas Devit**, e foi comprovado como vantajoso, pois está abaixo do valor de mercado (R\$ 9.500,00), conforme Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária anexo ao processo.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRq0n\\_1\\_8](https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRq0n_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

## **5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO**

### **5.1. Análise das Alternativas Possíveis para Atendimento da Demanda da DMPE**

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, foi realizado levantamento de mercado com a finalidade de identificar as possíveis soluções para suprir a necessidade de espaço físico destinado à Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE), considerando os requisitos técnicos, operacionais, logísticos e orçamentários definidos pela Administração.

Foram analisadas as seguintes alternativas:

#### **a) Construção ou Aquisição de Imóvel Próprio**

Embora juridicamente possível, a alternativa de construção ou aquisição de imóvel próprio mostrou-se inadequada para atender à necessidade administrativa atual, pelos seguintes motivos:

- Elevado investimento inicial de capital, incompatível com a disponibilidade orçamentária imediata;
- Necessidade de elaboração de estudos técnicos, projetos, licenciamento e procedimento licitatório para execução de obra;
- Prazo estimado incompatível com a urgência operacional da DMPE;
- Risco de descontinuidade das atividades logísticas durante o período de implantação.

Trata-se, portanto, de solução estrutural de médio ou longo prazo, que não atende à necessidade concreta e imediata da Administração.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRfg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRfg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

**b) Utilização de Imóvel Público Existente**

Foi realizado levantamento junto ao setor responsável pelo patrimônio municipal, visando identificar a existência de imóvel público vago e disponível apto a atender à demanda.

A análise técnica constatou que:

- Não há imóvel público com área aproximada de 500,00 m<sup>2</sup> disponível para uso imediato;
- Os imóveis existentes não apresentam pé-direito adequado para armazenamento vertical;
- Não possuem acesso compatível com caminhões e veículos de carga;
- Alguns encontram-se afetados a outras finalidades públicas.

Assim, restou certificada a inexistência de bem público que atenda cumulativamente aos requisitos logísticos e estruturais indispensáveis às atividades da DMPE, nos termos do art. 74, §5º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

**c) Locação de Imóvel no Mercado**

A alternativa de locação mostrou-se a única solução capaz de atender, de forma imediata e proporcional, às necessidades da Administração.

Durante o levantamento de mercado, foram analisados imóveis disponíveis no Município, sendo considerados os seguintes critérios técnicos essenciais:

- Área mínima aproximada de 500 m<sup>2</sup>;
- Pé-direito elevado;
- Espaço interno amplo e contínuo;
- Acesso adequado para carga e descarga;
- Localização com inserção urbana compatível com operações logísticas.

Verificou-se que o imóvel situado na Rua Paulo do Rio Branco, nº 835, é o único que reúne cumulativamente os requisitos técnicos indispensáveis ao funcionamento da



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)



**PREFEITURA**  
**Sapucaia do Sul**  
**CIDADE DAS OPORTUNIDADES**



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

DMPE, não havendo equivalência estrutural e logística entre os demais imóveis avaliados.

## **5.2. Justificativa Técnica da Escolha da Solução**

A locação do pavilhão comercial localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 835, constitui a solução tecnicamente adequada, necessária e proporcional para atendimento da demanda pública.

A inviabilidade de competição decorre da singularidade das características de instalação e localização do imóvel, que o tornam indispensável à finalidade administrativa pretendida. Não se trata de mera preferência da Administração, mas de escolha motivada por critérios técnicos objetivos.

A solução atende aos seguintes parâmetros:

- Adequação técnica às atividades logísticas da DMPE;
- Possibilidade de operacionalização imediata;
- Ausência de necessidade de adaptações estruturais relevantes;
- Compatibilidade urbanística e logística;
- Atendimento às normas de segurança e estabilidade estrutural.

Tais elementos configuram a hipótese de inexigibilidade prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

## **5.3. Justificativa Econômica e Demonstração de Vantajosidade**

A vantajosidade econômica da contratação foi aferida mediante avaliação imobiliária técnica e pesquisa de mercado, em conformidade com o art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e com o Decreto Municipal nº 4.820/2022.

O laudo técnico de avaliação imobiliária apurou valor médio de mercado de R\$ 9.500,00 mensais para imóvel com características equivalentes. Após negociação, o valor proposto à Administração foi fixado em R\$ 7.000,00 mensais, montante inferior ao valor de referência apurado.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NAZM7GxoVnaxlRg0n\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NAZM7GxoVnaxlRg0n_1_8)





**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

Tal circunstância evidencia:

- Compatibilidade com os valores praticados no mercado;
- Ausência de sobrepreço;
- Observância dos princípios da economicidade e eficiência;
- Adequação ao interesse público.

Adicionalmente, a solução locatícia evita imobilização de capital público, reduz riscos financeiros e assegura flexibilidade administrativa, mantendo controle previsível de despesas mensais.

#### **5.4. Conclusão da Análise das Alternativas**

Diante da análise técnica e econômica realizada, conclui-se que:

- A construção ou aquisição é incompatível com a necessidade imediata;
- Não há imóvel público disponível que atenda aos requisitos cumulativos;
- O imóvel identificado é o único apto sob os critérios técnicos definidos;
- O valor proposto é compatível e vantajoso;
- A competição é inviável em razão da singularidade do bem.

Assim, a locação por inexigibilidade de licitação configura-se juridicamente adequada, tecnicamente justificada e economicamente vantajosa, atendendo aos princípios do planejamento, motivação, eficiência, economicidade e supremacia do interesse público.

#### **6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

Estima-se para a contratação almejada o valor total de **R\$ 94.800,00 (Noventa e quatro mil e oitocentos reais)**, referente a 12 (doze) meses de locação, conforme a memória de cálculo.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)



Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul  
Secretaria Municipal de Educação

Item	Descrição	Quant. (Meses)	Valor Unitário Mensal (R\$)	Valor Total Estimado (R\$)
01	Locação do Pavilhão na Rua Barão do Rio Branco, nº 835, para a DMPE.	12	R\$ 7.900,00	R\$ 94.800,00

**Total Estimado da Contratação (12 meses): R\$ 94.800,00**

O valor de locação de **R\$ 7.900,00 mensais** é considerado **compatível e vantajoso** para o Município, conforme disposto no Decreto Municipal n.º 4820 de 05 de agosto de 2022. O valor está justificado pela **avaliação prévia do imóvel** (Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária anexo), que demonstrou que o valor de mercado é superior (R\$ 9.500,00), comprovando a vantajosidade da proposta da proprietária **Maria Loeci Limas Devit** para fins de Inexigibilidade.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

### 7.1. Solução e Finalidade

A solução proposta é a **locação do imóvel** na Rua Barão do Rio Branco, nº 835, pelo valor mensal de **R\$ 7.900,00**, para uso exclusivo como sede e depósito central da **Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE)**.

Esta locação visa garantir que a DMPE possa:

- **Armazenar e Organizar:** Centralizar o estoque de materiais de consumo e mobiliário permanente de forma segura e organizada, em um espaço adequado (500 m<sup>2</sup>) e compatível com a logística da Secretaria.
- **Operacionalizar:** Assegurar a continuidade e a eficiência dos serviços de manutenção e distribuição de materiais para toda a rede municipal de ensino.

#### 7.1.1. Descrição Integrada da Solução e sua Finalidade Pública

A solução proposta consiste na **locação do imóvel urbano localizado na Rua Barão do Rio Branco, nº 835, Bairro Santa Catarina, com área aproximada de 500,00 m<sup>2</sup>**, pelo valor mensal de **R\$ 7.900,00** (sete mil e novecentos reais), destinado ao uso exclusivo como sede operacional e depósito central da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE), unidade integrante da Secretaria Municipal de Educação.

**Sapucaia do Sul**  
CIDADE DAS OPORTUNIDADES



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

A presente solução foi definida após análise técnica das alternativas disponíveis, considerando critérios de adequação estrutural, viabilidade logística, proporcionalidade financeira e atendimento ao interesse público, configurando-se como a alternativa necessária, adequada e economicamente compatível para suprir a demanda administrativa.

### **7.1.2. Estrutura Funcional da Solução**

O imóvel locado permitirá a implementação de estrutura logística centralizada, destinada a:

#### **I – Armazenamento e Organização**

- Centralização do estoque de materiais de consumo, mobiliário escolar e equipamentos permanentes;
- Acondicionamento seguro em espaço compatível com volume e rotatividade de itens;
- Organização interna racional, permitindo controle físico e patrimonial adequado;
- Redução de riscos de deterioração, extravio e perdas.

A área aproximada de 500 m<sup>2</sup>, aliada ao pé-direito elevado e à configuração interna ampla, possibilita estocagem vertical e circulação segura de cargas, elementos essenciais à eficiência logística da Secretaria.

#### **II – Operacionalização e Distribuição**

- Recebimento de materiais provenientes de fornecedores;
- Separação e expedição para as unidades escolares;
- Apoio às atividades de manutenção predial;
- Atendimento célere às demandas emergenciais da rede municipal de ensino.

A localização estratégica do imóvel e o acesso facilitado para caminhões e veículos utilitários garantem fluidez nas operações de carga e descarga, reduzindo tempo de deslocamento e custos operacionais indiretos.

### **7.1.3. Resultados Esperados**

A solução proposta proporcionará:

- Maior eficiência na gestão de estoques;
- Redução de tempo de atendimento às escolas;



**Sapucaia do Sul**



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

- Melhor controle patrimonial;
- Racionalização de espaço e logística;
- Continuidade dos serviços públicos educacionais;
- Redução de riscos administrativos e operacionais.

Tais resultados estão alinhados aos princípios da eficiência, economicidade e planejamento previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021.

#### **7.1.4. Adequação e Proporcionalidade da Solução**

A locação do imóvel mostra-se proporcional e adequada diante:

- Da inexistência de imóvel público apto;
- Da inviabilidade técnica e temporal de construção ou aquisição;
- Da compatibilidade do valor locatício com o mercado;
- Da ausência de necessidade de adaptações estruturais relevantes.

A solução não representa expansão desnecessária da estrutura administrativa, mas medida essencial à manutenção e melhoria da logística da Secretaria Municipal de Educação.

#### **7.1.5. Conclusão Técnica da Solução**

A locação do imóvel constitui solução integrada, suficiente e adequada ao atendimento da necessidade pública identificada, atendendo aos requisitos de:

- Necessidade administrativa comprovada;
- Singularidade das características do imóvel;
- Inviabilidade de competição;
- Compatibilidade econômica;
- Atendimento ao interesse público.

A medida assegura a plena funcionalidade da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares e a regularidade das atividades de suporte à rede municipal de ensino.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.mulfiz4h.com.br/NazM7GxoVnaxlRfg0nn\\_1\\_8](https://r.mulfiz4h.com.br/NazM7GxoVnaxlRfg0nn_1_8)



Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul  
Secretaria Municipal de Educação

## 7.2. Obrigações do Locador (Proprietário)

O Locador, **Maria Loeci Limas Devit**, fica obrigado a:

1. **Garantia de Disponibilidade:** Manter o imóvel à disposição da Contratante (Município) em plenas condições de uso para a finalidade de depósito e escritório da DMPE durante toda a vigência do contrato.
2. **Reparos Estruturais:** Responsabilizar-se por todos os **vícios ou defeitos estruturais** pré-existentes ou que surjam no imóvel durante a locação (ex: telhado, fundação, paredes mestras), que não sejam decorrentes do mau uso por parte da Contratante.
3. **Encargos do Imóvel:** Arcar com o pagamento de quaisquer impostos, taxas ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e que sejam de responsabilidade do proprietário, conforme a legislação.

## 7.3. Legislação Aplicável

Para a perfeita execução do objeto deste contrato de locação, aplicam-se, no que couber, as disposições da **Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)** e da **Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos)**.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio, o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que devam ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Em vista disto, o princípio do **parcelamento não deverá ser aplicado** à presente contratação.

### Justificativa de Não Parcelamento:

A locação de imóvel para a Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE) tem como objeto um **bem singular e indivisível** (o pavilhão de 500 m<sup>2</sup> na Rua Barão do Rio Branco, nº 835).

A natureza do objeto inviabiliza o **parcelamento**.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

- **Inviabilidade Técnica e Operacional:** O parcelamento (divisão em lotes) resultaria na necessidade de locação de múltiplos imóveis menores em localizações distintas. Isso geraria **inviabilidade técnica** e logística para a DMPE, pois o objetivo precípua é a centralização da armazenagem e da operação em um único ponto estratégico, com as dimensões necessárias.
- **Perda de Vantagem:** O fracionamento da locação anularia a vantagem da Inexigibilidade, a qual se baseia nas **características singulares e na localização** do imóvel único escolhido.

Ademais, a existência de mais de uma empresa contratada (locador), caso fosse possível o fracionamento físico, poderia trazer uma série de transtornos quanto à eventual responsabilização por eventuais sinistros ou problemas estruturais ocorridos.

## **9. RESULTADOS PRETENDIDOS**

Nos termos do art. 18, §1º, inciso IX, da Lei nº 14.133/2021, a presente contratação visa produzir resultados administrativos concretos, mensuráveis e alinhados ao planejamento da Secretaria Municipal de Educação, não se limitando à mera disponibilização de espaço físico, mas à implementação de solução logística estruturante.

A locação do imóvel destina-se a viabilizar a reorganização operacional da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE), com reflexos diretos na eficiência administrativa, na economicidade da gestão de recursos e na continuidade do serviço público educacional.

### **9.1. Resultado Estrutural – Consolidação da Infraestrutura Logística**

A contratação permitirá a consolidação de infraestrutura física compatível com as atribuições da DMPE, assegurando:



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

- Instalação imediata da unidade em espaço com aproximadamente 500 m<sup>2</sup>;
- Condições técnicas adequadas à armazenagem vertical e circulação de cargas;
- Ambiente único e centralizado para controle de estoque;
- Redução de improvisações estruturais atualmente existentes.

Resultado esperado:

Regularização definitiva da estrutura logística da Secretaria, com adequação física compatível às atividades permanentes da DMPE.

## **9.2. Resultado Operacional – Eficiência na Manutenção da Rede Escolar**

A estruturação do depósito central permitirá:

- Redução do tempo médio de atendimento às escolas;
- Maior previsibilidade no abastecimento de materiais;
- Organização padronizada dos fluxos de recebimento e expedição;
- Melhoria no controle de inventário.

Impacto direto:

Maior agilidade na execução de reparos emergenciais e manutenção preventiva nas unidades escolares, garantindo a continuidade das atividades pedagógicas.

## **9.3. Resultado Patrimonial – Mitigação de Riscos e Controle de Bens**

A centralização do armazenamento possibilitará:

- Redução de riscos de extravio e deterioração de bens;
- Melhor rastreabilidade de materiais permanentes;
- Conformidade com normas de controle patrimonial;
- Organização sistematizada de estoques.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NazMZ7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NazMZ7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

Esse resultado reduz potenciais apontamentos de controle interno e externo relacionados à guarda inadequada de bens públicos.

#### **9.4. Resultado Econômico – Vantajosidade e Racionalidade do Gasto Público**

A contratação pelo valor mensal de R\$ 7.900,00 demonstra compatibilidade com o mercado, considerando avaliação técnica que apurou valor médio de referência de R\$ 9.500,00.

Evidencia-se:

- Economia mensal em relação ao valor médio apurado;
- Ausência de sobrepreço;
- Custo previsível e controlado;
- Não imobilização de capital público com construção ou aquisição.

Resultado econômico esperado:

Solução adequada com menor impacto orçamentário no curto e médio prazo, preservando capacidade de investimento da Administração.

#### **9.5. Resultado Sistêmico – Planejamento e Sustentabilidade Administrativa**

A contratação promove:

- Racionalização da logística hoje dispersa;
- Redução de deslocamentos desnecessários;
- Otimização de recursos humanos e operacionais;
- Melhor planejamento de compras e reposições;
- Integração da política de manutenção escolar.

A solução adotada está alinhada aos princípios do planejamento, eficiência, economicidade e interesse público previstos nos arts. 5º e 11 da Lei nº 14.133/2021.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

### **9.6. Indicadores de Resultado (Parâmetros de Avaliação)**

Para fins de controle e acompanhamento contratual, poderão ser utilizados os seguintes indicadores:

- Tempo médio de atendimento às escolas;
- Índice de perdas ou extravios de materiais;
- Taxa de organização e inventário atualizado;
- Redução de dispersão logística;
- Controle de custos operacionais indiretos.

A mensuração desses indicadores permitirá demonstrar objetivamente os ganhos administrativos decorrentes da contratação.

### **Conclusão Técnica**

Os resultados pretendidos extrapolam a simples locação de espaço físico, configurando medida estruturante para reorganização logística da Secretaria Municipal de Educação.

A solução:

- É necessária;
- É proporcional;
- É tecnicamente adequada;
- É economicamente vantajosa;
- E assegura a continuidade do serviço público educacional.

Dessa forma, a contratação atende integralmente aos requisitos legais e às exigências de motivação reforçada.



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlRg0nn_1_8)



Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul  
Secretaria Municipal de Educação

## 10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida, não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração que impactem o objeto (imóvel). Entretanto, o gestor e fiscal do contrato devem ter ciência do que aborda a instrução normativa SCI nº 03 que disciplina os procedimentos para fiscalização dos contratos administrativos e decreto nº 4874 de 31 janeiro de 2023 que regulamenta a gestão do contrato, vide Art. 92, inciso XVIII.

A Secretaria requisitante indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

### Fiscal do Contrato:

Secretaria	Nome	Cargo	Matrícula
SME	Loiva Maria Bernardes da Silva	Diretora de Manutenção de Prédios Escolares	93281-1

### Gestor do Contrato:

Secretaria	Nome	Cargo	Matrícula
SME	Juliano Carvalho Rodrigues	Secretário de Educação	7817

Ademais, para que a pretendida contratação, por **Inexigibilidade de Licitação**, tenha sucesso, é preciso que as seguintes etapas sejam concluídas no processo administrativo:

- Realização de certificação de disponibilidade orçamentária** (Emissão da Reserva Orçamentária/Pré-empenho);
- Elaboração de minuta do Contrato de Locação;**
- Encaminhamento do processo para Análise Jurídica** (Parecer sobre o ETP, Termo de Referência, Avaliação de Imóvel e Minuta de Contrato);



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRg0hn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

d) **Análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos** constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;

e) **Emissão da Nota de Empenho** (após aprovação jurídica);

f) **Assinatura do Contrato de Locação** e publicação de seu extrato no Diário Oficial.

## **11. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

À vista dos elementos constantes neste Termo de Referência, do Estudo Técnico Preliminar (ETP), do Laudo de Avaliação Imobiliária e dos demais documentos que instruem o processo, bem como da comprovação de disponibilidade orçamentária para suporte da despesa, resta formalmente demonstrada a adequação jurídica, técnica e econômica da contratação pretendida.

A fase preparatória evidenciou que:

- A demanda administrativa é concreta, atual e permanente, vinculada às atividades logísticas da Diretoria de Manutenção de Prédios Escolares (DMPE);
- Não há imóvel público disponível que atenda cumulativamente aos requisitos estruturais e operacionais necessários;
- As alternativas de construção ou aquisição revelam-se desproporcionais e incompatíveis com a necessidade imediata da Administração;
- O imóvel situado na Rua Barão do Rio Branco, nº 835 reúne características específicas de localização e instalações que o tornam indispensável ao atendimento das finalidades precípuas da Secretaria Municipal de Educação.

A contratação enquadra-se, portanto, na hipótese de inexigibilidade de licitação prevista no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, estando igualmente atendidos os requisitos previstos no §5º do referido dispositivo legal, quais sejam:

I – avaliação prévia do bem e de seu estado de conservação;

II – certificação da inexistência de imóvel público apto;

III – justificativa técnica demonstrando a singularidade do imóvel e a vantagem para a Administração.



**PREFEITURA**  
**Sapucaia do Sul**  
CIDADE DAS OPORTUNIDADES

A singularidade do imóvel decorre da conjugação de fatores objetivos, especialmente:



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlIRg0nn\\_1\\_8](https://r.muit24h.com.br/NaZM7GxoVnaxlIRg0nn_1_8)



**Prefeitura Municipal de Sapucaia do Sul**  
**Secretaria Municipal de Educação**

- Área aproximada de 500,00 m<sup>2</sup> compatível com a centralização logística;
- Configuração interna adequada à armazenagem e movimentação de cargas;
- Pé-direito compatível com estocagem vertical;
- Acesso facilitado para veículos de transporte e operações de carga e descarga.

Tais características não se encontram reunidas de forma equivalente em outros imóveis identificados no levantamento de mercado, configurando a inviabilidade de competição exigida pelo dispositivo legal.

Sob o aspecto econômico, a contratação demonstra vantajosidade comprovada. O valor mensal pactuado de R\$ 7.900,00 encontra-se inferior ao valor médio apurado em avaliação técnica (R\$ 9.500,00), atendendo aos parâmetros do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 e afastando qualquer indício de sobrepreço. Ademais, a solução locatícia evita imobilização de recursos públicos em investimento estrutural de elevado custo, garantindo racionalidade financeira e previsibilidade orçamentária.

Ressalta-se que a decisão administrativa não decorre de conveniência subjetiva, mas de análise técnica estruturada, fundamentada em critérios objetivos, comparativos e documentados na fase preparatória, em observância aos princípios da legalidade, motivação, planejamento, eficiência e economicidade.

Diante do conjunto probatório e da fundamentação apresentada, conclui-se pela viabilidade técnica, jurídica e econômica da contratação por inexigibilidade de licitação, a qual se mostra necessária, adequada e proporcional ao interesse público envolvido, assegurando a continuidade, a eficiência e a qualidade dos serviços de suporte à rede municipal de ensino do Município de Sapucaia do Sul.

Sapucaia do Sul, 23 de Fevereiro de 2025.

**Alexanderson Paixão de Moraes**

Diretor Administrativo – Matrícula 93873-1  
Responsável pela Elaboração do ETP



**Juliano Carvalho Rodrigues**

Secretário Municipal de Educação

**Sapucaia do Sul**  
Município de 1917  
Gestão de Contrato



Para verificar a autenticidade das assinaturas, leia o QR Code ao lado ou acesse o link abaixo:  
[https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRfg0nn\\_1\\_8](https://r.mulf24h.com.br/NazM7GxoVnaxlRfg0nn_1_8)