

**TERMO DE CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE Nº 105/2025
PROCESSO Nº 187/2025**

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

O objeto do presente procedimento é a locação de espaço comercial totalizando 330,56m² de área privativa, situada Rua André Marques, nº 820, Edifício Comercial Office Tower, de propriedade Lucas Ariel Nogueira Ruppelt, registrado sob o CPF n.º 009.309.830-84 e RG n.º 6065436245, representante da MRU Construções LTDA, registrada sob o CNPJ n.º 13.692.493/0001-10, para a instalação do setor de Arquivo da Secretaria de Licenciamento e Desburocratização.

- imóvel cadastro número **530221470180533**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 75 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180534**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 76 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180535**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 77 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180536**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 78 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180551**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 93 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180552**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 94 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180553**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 95 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180554**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 96 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180555**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 97 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180556**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 98 - CENTRO - Santa Maria/RS;
- imóvel cadastro número **530221470180557**, Nº Matrícula CRI **164.805**, data da escritura **12/06/2019**, localizado em ANDRE MARQUES, Nº. 820, BOX 99 - CENTRO - Santa Maria/RS.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

Art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

3. JUSTIFICATIVA PARA A INEXIGIBILIDADE

A locação deste espaço comercial visa abrigar o setor de Arquivo da Secretaria de Município de Licenciamento e Desburocratização, e se justifica pela necessidade de fornecer um espaço adequado, onde se localiza toda a massa documental, de caráter corrente, pertencentes à Superintendência de Alvarás e Licenças, à Superintendência de Análise e Aprovação de Projetos, à Superintendência de Regularização de Edificações e à Superintendência de Fiscalização, totalizando, aproximadamente 5.000 (cinco mil) caixas de arquivo permanente, 82 (oitenta e duas) prateleiras de aço e 60 (sessenta) arquivos de aço. Considerando que a locação em questão está sendo formalizada com base na **Inexigibilidade de Licitação**, conforme prevê a Lei das Licitações nº 14.133/2021, as razões que fundamentam essa escolha são as seguintes:

*** Localização Estratégica e Acessibilidade:** A locação desse espaço comercial visa garantir que o setor de Arquivos da Secretaria de Município de Licenciamento e Desburocratização esteja localizado em um ponto central e de fácil acesso, tanto para os

servidores municipais quanto para os cidadãos e contribuintes que necessitam utilizar os serviços prestados. A proximidade com áreas comerciais e centros urbanos facilita a mobilidade, otimiza o tempo de atendimento e proporciona maior comodidade ao público, especialmente aos mais vulneráveis ou com dificuldades de locomoção.

*** Disponibilidade e Condições do Imóvel:** O imóvel escolhido oferece infraestrutura necessária para o funcionamento das atividades deste setor, com características que atendem às especificações de segurança, acessibilidade e conforto exigidas para o bom desempenho das funções do órgão. Considerando que a demanda por esse tipo de espaço é específica e, no local em questão, há imóveis com características que atendem aos requisitos da Administração Pública, a licitação se torna desnecessária por ser **inexigível**.

*** Atendimento ao Interesse Público:** A escolha do imóvel está pautada no interesse público de proporcionar um ambiente funcional e bem localizado para o setor de Arquivos. A locação do espaço é fundamental para o cumprimento da missão da Secretaria, que precisa operar em um local adequado e de fácil acesso ao público, incluindo pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, em conformidade com a legislação de acessibilidade.

*** Motivo da Inexigibilidade:** A inexigibilidade da licitação fundamenta-se no fato de que o imóvel escolhido possui características únicas que atendem às necessidades específicas da Secretaria, e sua locação se dá de forma direta com o proprietário do imóvel, sem possibilidade de concorrência viável, dado que as condições da localização e da infraestrutura são fundamentais para a operação do setor.

*** Economia e Eficiência:** A locação do imóvel específico permitirá à Administração Municipal otimizar os recursos públicos, uma vez que o espaço foi selecionado com base na necessidade de garantir um funcionamento ágil e adequado do setor de Arquivos, evitando custos com reformas ou adaptações que poderiam ocorrer caso outra locação fosse considerada. Além disso, a proximidade com outros órgãos municipais e o acesso direto ao público contribuem para a melhoria da eficiência no atendimento e no fluxo de serviços.

Dessa forma, a locação deste espaço comercial para o setor de Arquivos desta Secretaria, por meio de inexigibilidade de licitação, representa uma solução que atende a critérios de conveniência administrativa, eficiência no uso de recursos públicos, e acesso adequado aos serviços essenciais, em conformidade com a legislação vigente.

Além disso, a SELD encaminha justificativa complementar para a locação.

4. ESCOLHA DO FORNECEDOR E HABILITAÇÃO

O espaço locado atende a uma série de requisitos que garantem a funcionalidade, segurança e conforto para os servidores e demais usuários. A seguir, estão os principais aspectos que a solução contempla:

- **Localização:** O imóvel está situado em uma área de fácil acesso, próxima a centros administrativos com boa conectividade para facilitar o deslocamento de servidores e visitantes.

- **Tamanho e Layout:** A área a ser locada é suficientemente ampla para acomodar as instalações do setor de Arquivo da Secretaria de Licenciamento e Desburocratização.

- **Infraestrutura e Acessibilidade:** O prédio é adequado para receber servidores públicos e cidadãos, com acessibilidade garantida, atendendo às normas de segurança e saúde no trabalho. A infraestrutura inclui:

- Boa iluminação e ventilação natural.
- Sistema de ar-condicionado ou ventilação adequada.

- Equipamentos de segurança (extintores de incêndio, alarmes, saídas de emergência).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PREÇO

Com o objetivo de embasar a estimativa de valores e assegurar a viabilidade econômica da contratação, foi realizada pesquisa de mercado, conforme previsto nas normativas aplicáveis.

Fontes Consultadas

Fonte/Empresa	Tipo de Imóvel Cotado	Valor do Aluguel (R\$)	Data da Cotação	Meio Utilizado
Empresa A	Sala Comercial	19.833,60	29/01/2025	Proposta comercial
Empresa B	Sala Comercial	21.486,40	27/01/2025	Proposta comercial
Empresa C	Sala Comercial	10.700,00	25/03/2025	Proposta comercial
Empresa D	Sala Comercial	21.486,40	27/01/2025	Proposta comercial

Critérios de Escolha

A pesquisa considerou os seguintes critérios para a comparação dos valores e a análise de viabilidade da locação:

- Localização do imóvel (acesso a transporte público, proximidade de serviços essenciais);
- Tamanho do imóvel e adequação às necessidades do contrato;
- Estado de conservação do imóvel;
- Valor do aluguel mensal;
- Conformidade com as exigências legais (documentação e contrato padrão);
- Reputação das imobiliárias consultadas.

Justificativa da Escolha

A pesquisa de mercado demonstrou que a **Empresa C – MRU CONSTRUÇÕES LTDA – CNPJ nº: 13.692.493/0001-10** apresentou o valor mais competitivo para a locação de um imóvel que atende às necessidades do contratante, sendo o valor de **R\$ 10.700,00 (dez mil e setecentos reais) mensais, pelo período de 60 (sessenta) meses**. O imóvel possui uma boa localização, adequado em termos de metragem e com um bom estado de conservação. Além disso, a empresa tem um histórico positivo de prestação de serviços e está em conformidade com as exigências legais. Dessa forma, a escolha pela proposta da **Empresa C** foi justificada não apenas pelo valor mais acessível, mas também pela adequação do imóvel e pela experiência da empresa, o que garante maior segurança e tranquilidade para a execução do contrato.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Secretaria de Município de Licenciamento e Desburocratização

Solicitação nº. 371/2025

Projeto Atividade: 2020
Elemento de Despesa: 33.90.39.10
Recurso: 2500

ANEXOS AO PROCESSO:

Solicitação nº. 371/2025;
ETP;
Termo de Referência;
Avaliações do imóvel;
Proposta;
Documentos do imóvel e da imobiliária;

Santa Maria, 05 de março de 2025.