

**TERMO DE CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE Nº 214/2025**  
**PROCESSO Nº 357/2025**

**1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA**

O objeto do presente procedimento é a locação por processo de Inexigibilidade, de imóvel comercial destinado a abrigar as instalações da sede da Secretaria de Município de Segurança e Ordem Pública, Órgão da Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS, acompanhado da Superintendência de Trânsito, Programa Vida no Trânsito e demais órgãos auxiliares. O referido imóvel está localizado na Avenida Hélvio Basso, 1281, Medianeira, no Município de Santa Maria/RS, matrícula nº 147.199. Trata-se de um imóvel com área total de 2.815,54 metros quadrados composto de um Prédio Comercial, com área total 644,01 metros quadrados, sendo que no andar térreo composto de um banheiro masculino, um banheiro feminino, seis salas amplas, uma cozinha, dois vestiários (um masculino e outro feminino). No andar superior constituído por quatro banheiros, uma cozinha, sete salas e uma sala de espera. Sendo, que no último andar junto ao telhado consta como local para caixa d'água. Podemos dizer que o estado de conservação enquadra-se como bom. Faz parte ao lote do prédio comercial dois pavilhões um fechado e outro aberto e uma edificação com garagem aparte com área total de 375,72 metros quadrados. Esses espaços necessitam de manutenção previa em virtude da existência de infiltrações em seu interior. O imóvel possui amplo espaço externo para estacionamento junto ao pátio interno e na parte externa do imóvel. O imóvel avaliado localiza-se em bairro dotado de excelente infraestrutura, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto, rede telefônica, linhas de transporte público, serviço de coleta de lixo, pavimentação, conforme Termo de Referência.

**2. DA FUNDAMENTAÇÃO**

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

**3. JUSTIFICATIVA PARA A INEXIGIBILIDADE**

A locação do imóvel comercial visa a locação, por processo de **Inexigibilidade**, de imóvel comercial destinado a abrigar as instalações da sede da Secretaria de Município de Segurança e Ordem Pública, Órgão da Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS, acompanhado da Superintendência de Trânsito, Programa Vida no Trânsito e demais órgãos auxiliares, e se justifica pela necessidade de fornecer um espaço adequado e funcional para atender as demandas dos setores relacionados com a finalidade da Secretaria referida. 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, e as razões que fundamentam essa escolha são as seguintes:

**\* Localização Estratégica e Acessibilidade:** A locação desse imóvel comercial visa garantir que a Secretaria do Município, esteja localizada em uma das principais avenidas do município, com fácil acesso para os servidores municipais e para os contribuintes que necessitam utilizar o espaço destinado. A proximidade com áreas comerciais e centros urbanos facilita a mobilidade, otimiza o tempo de atendimento e proporciona maior comodidade aos servidores e à população.

**\* Disponibilidade e Condições do Imóvel:** O imóvel escolhido oferece infraestrutura necessária para o funcionamento das atividades, com características que atendem às especificações de segurança e funcionalidade exigidas para o bom desempenho das funções do órgão. Considerando que a demanda por esse tipo de espaço é específica e com características que atendem aos requisitos da Administração Pública, a licitação se torna desnecessária por ser **inexigível**.

**Inexigibilidade nº 214/2025 - Ticket nº 336071**

\* **Atendimento ao Interesse Público:** A escolha do imóvel está pautada no interesse público de proporcionar um ambiente funcional para atender as demandas da Secretaria do Município, garantindo a continuidade dos serviços prestados, sem prejuízo das condições de atendimento e eficiência. A locação do espaço é fundamental para o bom funcionamento dos Setores desta Secretaria de Segurança e Ordem Pública.

\* **Motivo da Inexigibilidade:** A inexigibilidade da licitação fundamenta-se no fato de que o imóvel escolhido possui características únicas que atendem às necessidades específicas do Setor, sem possibilidade de concorrência viável, dado que as condições da localização e da infraestrutura são fundamentais para a operação dos serviços oferecidos pela Secretaria de Segurança e Ordem Pública, pela Superintendência de Trânsito e demais Órgãos auxiliares.

\* **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, evitando custos com reformas ou adaptações que poderiam ocorrer caso outra locação fosse considerada.

Dessa forma, a locação do imóvel comercial para as instalações da sede da Secretaria de Município de Segurança e Ordem Pública, Órgão da Prefeitura Municipal de Santa Maria/RS, acompanhado da Superintendência de Trânsito, Programa Vida no Trânsito e demais órgãos auxiliares, 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.

#### **4. ESCOLHA DO FORNECEDOR E HABILITAÇÃO**

O imóvel comercial situado na Av. Hélio Basso, 1281, Bairro Medianeira, Santa Maria - RS, objeto da matrícula nº. 147.199, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria - RS, com área total de 2.815,54 m<sup>2</sup>, para abrigar a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública da Prefeitura de Santa Maria/RS. O imóvel é composto de um prédio comercial, com área de 644,01 metros quadrados, sendo que no térreo existem dois banheiros, um masculino e um feminino, seis salas amplas, uma cozinha, dois vestiários, sendo um masculino e outro feminino. No andar superior há quatro banheiros, uma cozinha, sete salas e uma sala de espera. Junto ao telhado consta caixa d' água. Também faz parte do imóvel, dois pavilhões e uma edificação com garagem com área total de 375,72 metros quadrados, além de um amplo estacionamento externo e interno. Tem como locador o senhor Elso Germano Silva da Cunha, PF, CPF 225.410.630-91 e sua esposa a senhora Lucia Isabel Cassol da Cunha, PF, CPF 245.194.480-34, casados pelo regime de comunhão universal de bens.

Em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, solicitamos a abertura do processo para abrigar a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública da Prefeitura de Santa Maria/RS. O processo será conduzido mediante a inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, inciso V, § 5º, incisos I, II e III, da referida lei. O contrato de locação terá: Duração de 24 (vinte e quatro) meses, **a contar de 14/08/2025.**

#### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PREÇO**

Conforme pesquisa realizada no mercado imobiliário de Santa Maria e apresentadas no quadro abaixo, verifica-se que o imóvel localizado na Av. Hélio Basso, 1281, tem a melhor proposta de valor. O local é estruturado de forma que atende as necessidades de funcionamento do depósito de bens móveis.

| PESQUISA DE VALORES |        |         |                   |                      |                        |                     |                        |                                                |
|---------------------|--------|---------|-------------------|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------|
|                     |        |         |                   | Proposta 1           | Proposta 2             | Proposta 3          |                        |                                                |
|                     |        |         |                   | Av Hélió Basso, 1281 | Rua Vale Machado, 1571 | Av Medianeira, 1900 |                        |                                                |
| Item                | Quant. | Unidade | Descrição         | Valor/mês (R\$)      | Valor/mês (R\$)        | Valor/mês (R\$)     | Média de Valores (R\$) | Valor Total para 24 meses do menor valor (R\$) |
| 1                   | 24     | Mês     | Locação de Imóvel | 28.127,25            | 34.000,00              | 40.000,00           | 34.042,41              | 675.054,00                                     |

O imóvel comercial situado na Av. Hélió Basso, 1281, Bairro Medianeira, Santa Maria - RS, objeto da matrícula nº. 147.199, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria - RS, com área total de 2.815,54 m², para abrigar a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública da Prefeitura de Santa Maria/RS. O imóvel é composto de um prédio comercial, com área de 644,01 metros quadrados, sendo que no térreo existem dois banheiros, um masculino e um feminino, seis salas amplas, uma cozinha, dois vestiários, sendo um masculino e outro feminino. No andar superior há quatro banheiros, uma cozinha, sete salas e uma sala de espera. Junto ao telhado consta caixa d' água. Também faz parte do imóvel, dois pavilhões e uma edificação com garagem com área total de 375,72 metros quadrados, além de um amplo estacionamento externo e interno.

O valor mensal da locação será de R\$ 28.127,25 (vinte e oito mil cento e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos) pelo período de 24 (vinte e quatro) meses pago aos proprietários Sr. Elso Germano Silva da Cunha, PF, CPF 225.410.630-91 e sua esposa a Sr.<sup>a</sup> Lucia Isabel Cassol da Cunha, PF, CPF 245.194.480-34.

### **DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Solicitação nº. 724/2025  
Projeto Atividade: 2058  
Elemento de Despesa: 33.90.36.15  
Recurso: 1752

ANEXOS AO PROCESSO:  
Solicitação nº. 724/2025;  
ETP 289/2025;  
Termo de Referência 173/2025;  
Avaliações do imóvel;  
Proposta;  
Documentos do imóvel e dos proprietários.

Santa Maria, 08 de agosto de 2025.