

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA/RS

Estudo Técnico Preliminar 289/2025

1. Informações Básicas

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

1. OBJETO:

O presente Parecer Técnico visa respaldar 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, conforme especificações e exigências constantes no Termo de Referência.

2. JUSTIFICATIVA:

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**.

* **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.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
-------------------	-------------

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O imóvel comercial situado na Av. Hélyvio 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. 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;

- A vigência máxima permitida é de 10 anos, incluindo a prorrogação, conforme disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133 /2021.

5. Levantamento de Mercado

Conforme pesquisa realizada no mercado imobiliário de Santa Maria e apresentadas no quadro abaixo, verifica-se que o imóvel localizado na Av. Hélyvio 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. Hélyvio Basso, 1281	Rua Vale Machado, 1571	Av. Medianeira, 1900		
ITEM	QUANT.	UN	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
CATSER - 4316 (Similar)								

O imóvel comercial situado na Av. Hélyvio 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.

6. Descrição da solução como um todo

O espaço locado atende a uma série de requisitos que garantem a funcionalidade e segurança 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, em uma das principais avenidas do município, próxima a centros administrativos com boa conectividade para facilitar o deslocamento dos servidores/contribuintes.
- **Tamanho e Layout:** A área a ser locada é suficientemente ampla para acomodar toda a Secretaria de Segurança e Ordem Pública e suas atividades, incluindo espaços internos e externos, bem como banheiros.
- **Infraestrutura:** O pavilhão é adequado para receber toda a estrutura da Secretaria de Segurança e Ordem Pública, atendendo às necessidades das demandas no momento.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O quantitativo das unidades previstas no termo de referência é suficiente e visa atender toda demanda da Secretaria de Segurança e Ordem Pública.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 28.127,25

Considerando a proposta de valor de locação apresentada pela senhor Elso Germano Silva da Cunha, proprietário do imóvel, estimada em R\$ 28.127,25 (vinte e oito mil e cento e vinte e sete reais)/mês, a mais vantajosa para a Administração por vários motivos, descritos no item 6 (seis) deste Estudo Técnico Preliminar, bem como na justificativa encaminhada.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Para atender à demanda da Secretaria de Município de Segurança e Ordem Pública, visando garantir a adequada instalação da sede desta Secretaria. O processo de locação estará vigente durante todo o período estabelecido em contrato correspondente, assegurando assim a locação do imóvel, conforme solicitado para atendimento da demanda prevista.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Para esta solução não há contratações que guardam relação/afinidade/dependência com o objeto da locação/contratação pretendida para essa finalidade, especificamente.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação está alinhada ao planejamento da Secretaria e prevista na Lei Orçamentária Anual.

12. Parecer

Após a análise das opções disponíveis para a locação de um imóvel comercial para a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública, é recomendado que a escolha deste imóvel é a que melhor atenda aos seguintes critérios de:

- **Localização estratégica**, com boa acessibilidade para servidores/contribuintes.
- **Infraestrutura**, com espaços adequados para as atividades dos Setores.
- **Custo compatível** com o orçamento da Secretaria, com previsões claras de reajustes no valor da locação.
- **Contrato de locação claro**, com prazos, condições e responsabilidades bem definidos.
- **Laudo Técnico de Engenheiro da Prefeitura de Santa Maria/RS.**

Este é o parecer.

13. Especificação

Trata-se de locação de 1 (um) imóvel comercial para abrigar a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

A locação do imóvel para abrigar a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública pode trazer uma série de benefícios tanto para a gestão pública quanto para os servidores em geral e contribuintes. Aqui estão alguns dos principais benefícios que podem ser alcançados com essa locação:

Espaço Adequado

- **Capacidade de armazenamento de materiais:** Os pavilhões oferecem espaço amplo e adequado para armazenar bens móveis de forma organizada.
- **Estrutura espaçosa:** Os pavilhões possuem características como bastante espaço, ventilação, e acesso para veículos.
- **Capacidade para atendimento:** Espaço amplo e adequado para as atividades dos servidores e para recepção dos contribuintes.

Economia

- **Custo-benefício:** A locação pode ser mais econômica do que a construção ou aquisição de um imóvel, especialmente para necessidades temporárias ou de médio prazo.
- **Manutenção reduzida:** O proprietário do imóvel geralmente é responsável por grandes manutenções estruturais, reduzindo custos para o município.

Flexibilidade

- **Prazo de uso:** Contratos de locação permitem maior flexibilidade em relação ao tempo de uso, possibilitando ajustes conforme a necessidade do município.
- **Possibilidade de expansão ou redução:** Se o espaço necessário mudar, é possível buscar outro imóvel sem os custos associados à venda ou reforma de um prédio próprio.

Organização e Gestão

- **Centralização:** A estrutura permite concentrar a Secretaria de Segurança e Ordem Pública e a Superintendência de Trânsito em um único local, facilitando o controle de inventário e a gestão patrimonial.
- **Acessibilidade:** A locação em área estratégica pode facilitar a locomoção dos servidores públicos e dos contribuintes.

Preservação dos Bens

- **Proteção contra intempéries:** Pavilhões geralmente oferecem proteção contra chuva, sol e outros fatores climáticos que podem danificar os bens patrimoniais.

Agilidade no Atendimento às Necessidades

- **Rapidez na implementação:** Alugar uma sede existente é mais rápido do que construir ou reformar um espaço, permitindo atender demandas urgentes do município.
- **Redução de burocracias:** A locação evita os processos demorados e custos elevados associados a obras públicas.

Conformidade Legal

- **Regularização:** Contratos de locação garantem que o espaço utilizado esteja em conformidade com as exigências legais e regulamentares.
- **Responsabilidade compartilhada:** Questões como manutenção estrutural e seguros podem ser divididas entre locador e locatário, conforme contrato.

Em resumo, a locação do imóvel para abrigar a sede da Secretaria de Segurança e Ordem Pública do Município oferece uma série de benefícios que vão desde a melhoria da gestão pública, até responsabilidade compartilhada do espaço, por estar localizado em lugar de fácil acesso e relativamente próximo ao Centro Administrativo.

15. Providências a serem Adotadas

- Elaboração de Termo de Referência;
- Elaboração de Requisição para a Contratação;
- Receber, avaliar e atestar a prestação dos serviços de aluguel, através da nota fiscal e conforme o empenho;
- Fiscalizar e gerenciar o contrato;
- Prestar esclarecimentos quando necessário, para garantir o cumprimento integral do contrato.

16. Possíveis Impactos Ambientais

Não se aplica.

17. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

17.1. Justificativa da Viabilidade

Contratação viável por estar de acordo com o ETP E TR.

18. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

RODNEI PEREIRA MARCUSO

AGENTE ADMINISTRATIVO



Assinou eletronicamente em 06/08/2025 às 18:12:53.

Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Laudo_imovel_assinado.pdf (1.93 MB)
- Anexo II - 02- ORÇAMENTO ALUGUEL SEDE DA SECRETARIA - Copia.pdf (53.29 KB)
- Anexo III - SOLICITAÇÃO RENOVAÇÃO ALUGUEL COM VALOR NEGOCIADO.pdf (101.92 KB)