

TERMO DE CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE Nº 307/2025
PROCESSO Nº 561/2025

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

O objeto do presente procedimento é a locação do imóvel localizado na Rua Conrado Hoffmann 287 bairro Nossa Senhora de Lourdes, registrado sob a matrícula nº 33.301 no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Maria/RS, para sediar as instalações do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal), conforme Termo de Referência.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

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

3. JUSTIFICATIVA PARA A INEXIGIBILIDADE

Contratação de imóvel por meio de locação para o funcionamento do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal) atende crianças em vulnerabilidade sociais diversas, que apresentam dificuldades ou transtornos de aprendizagem, as quais são encaminhadas pelas escolas durante o ano letivo para inúmeros serviços.

A contratação permitirá manter o atendimento aos alunos da Rede Municipal de Ensino, vislumbrando ampliar qualificar, *proporcionando condições e ambiente de trabalhos voltados para valorização e atendimento às necessidades das pessoas, tendo em vista a saúde e o desenvolvimento integral do ser humano.*

Com a continuidade da locação do imóvel, situado na rua Conrado Hoffmann 287, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, CEP 97060-140 pretende-se assegurar o atendimento ampliado e com qualidade das crianças, com possibilidade de expansão conforme a demanda. O objetivo é garantir o direito das crianças ao atendimento especializado.

1.Finalidade da Contratação:

Locação de imóvel destinado ao funcionamento do e PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal) - situado à Rua Conrado Hoffmann nº 287, Bairro Nossa Senhora de Lourdes, Santa Maria – RS

2. Requisitos Gerais do Imóvel:

Localização em área de acessível;

Facilidade de acesso por transporte público ou vias urbanas pavimentadas

Acesso em área Central da cidade.

3.Requisitos Estruturais e Técnicos:

Imóvel com área construída compatível com a capacidade de atendimento prevista para os seguintes atendimentos:

Apoio Pedagógico;

Educação Parental;

Serviço de Fonoaudiologia;

Serviço de Psicologia;

Serviço de Terapia Ocupacional;

Serviço de Atenção à Dislexia;

Serviço de Atenção à Discalculia;

Grupo de Apoio aos Estudantes com Indicadores Sugestivos e com diagnóstico Transtorno de Déficit de Atenção/Hiperatividade.

Salas individuais, espaço externo para atividades

Espaços adequados para:

Área externa para recreação e atividades Instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em bom estado de funcionamento;

Condições de acessibilidade (rampas, banheiros acessíveis, sinalização tátil, conforme legislação);

Sistema de prevenção e combate a incêndios conforme PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) aprovado e atualizado.

4.Documentação Obrigatória para Habilitação do Imóvel:

Matrícula atualizada do imóvel (comprovando propriedade ou posse legal);

Certidão negativa de débitos municipais e federais do proprietário;

Certidão negativa de ônus reais e ações reais ou reipersecutórias;

Laudo técnico de habitabilidade emitido por engenheiro ou arquiteto;

Aprovação do PPCI junto ao Corpo de Bombeiros;

Alvará de localização e funcionamento (ou possibilidade de emissão);

Declaração do proprietário concordando com as adaptações, caso necessárias.

5.Critérios de Seleção:

Atendimento integral aos requisitos estruturais e técnicos;

Localização estratégica em relação à demanda da população;

Condições legais e documentais regulares;

Custo mensal compatível com os parâmetros orçamentários da Secretaria Municipal de Educação;

Análise de custo-benefício frente a outras alternativas (construção, reforma ou locação de outros imóveis).

6. Condições Contratuais:

O contrato de locação terá duração de 5 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação por período equivalente, conforme disposto nos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133/2021;

Pagamento mensal mediante apresentação de nota fiscal e comprovação da regularidade do imóvel;

Responsabilidade do locador por manutenções estruturais e regularização documental;

Vistoria técnica prévia e periódica por parte da Secretaria Municipal de Educação.

4. ESCOLHA DO FORNECEDOR E HABILITAÇÃO

A locação será realizada por meio da empresa **ALMEIDA IMÓVEIS LTDA; CNPJ nº 41.313.186/0001-16**, representando a proprietária, Guinot Incorporações e Participações Ltda, pelo valor mensal de **R\$ 10.000,00** (dez mil reais) pelo período de 60 (sessenta meses), totalizando o valor de **R\$ 600.000,00** (seiscentos mil reais).

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PREÇO

A presente contratação visa à locação de imóvel urbano para o funcionamento do PRAEM (Programa de Atendimento Especializado Municipal).

O imóvel proposto é único na região que atende aos requisitos técnicos, legais e pedagógicos exigidos, não existindo outras opções disponíveis no mercado local com as mesmas condições de estrutura, localização e acessibilidade.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Secretaria de Município da Educação

Solicitação nº. 965/2025

Projeto Atividade: 2116

Inexigibilidade nº 307/2025 - Ticket nº 359299

Elemento de Despesa: 33.90.39.10
Recurso: 1500

ANEXOS AO PROCESSO:

Solicitação nº. 965/2025;
ETP;
Termo de Referência;
Proposta;
Documentos do imóvel e do proprietário.

Santa Maria, 06 de novembro de 2025.