

TERMO DE CONTRATAÇÃO DIRETA - INEXIGIBILIDADE Nº 279/2026

PROCESSO Nº 535/2026

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO DIRETA

O objeto do presente procedimento é a locação de um imóvel de características residencial unifamiliar, em dois pavimentos, o qual necessita de processo de troca de uso do solo, tornando-o comercial, com suas adequações e adaptações ao uso, no que diz respeito às questões de acessibilidade, para a instalação e funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial Prado Veppo, pertencente à Secretaria de Município da Saúde. O referido imóvel está localizado na Avenida Presidente Vargas n.º 767, no Município de Santa Maria – RS, é de propriedade da empresa Nice Empreendimentos e Participações Ltda, representada pela empresa **AVANTOR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 18.268.552/0001-40, com procuração e responsabilidade legal do Sr. Cláudio Francisco Marconato, com área aproximada de 1.080,00m², conforme Termo de Referência.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO

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

3. JUSTIFICATIVA PARA A INEXIGIBILIDADE

Esta solicitação de locação de imóvel comercial adaptado com a finalidade de se ter um local adequado para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial Prado Veppo, se faz necessária em virtude de o mesmo atender as necessidades das atividades pretendidas, e atender as necessidades operacionais de atendimento à saúde da população da região.

Justifica-se ainda, a escolha do Imóvel, pelas condições de localização, instalação, estrutura e espaço físico que se mostram perfeitamente adequados às necessidades da Secretaria de Município da Saúde, permitindo o acesso facilitado da população usuária aos serviços de saúde disponibilizados naquele local.

A Secretaria de município da Saúde não possui edificação com capacidade de abrigar este tipo de serviço. É importante frisar que o imóvel, objeto da locação, atende às finalidades precípuas da administração, visto que dispõe de espaço, condições ambientais internas e localização extremamente favoráveis para a instalação e o desenvolvimento das atividades finalísticas. Desta feita, tendo por base as informações da demandante faz-se imprescindível a referida locação, a fim de que se possam dar continuidade aos serviços de atendimento de saúde pública à população usuária do serviço.

4. ESCOLHA DO FORNECEDOR E HABILITAÇÃO

Por se tratar de imóvel localizado hoje em área com características de uso comercial e de prestação de serviço, em que os espaços disponíveis para locação são lojas, salas e prédios comerciais não foi possível, por meio de pesquisas, identificar naquela região, casas comerciais, térreas ou em dois pavimentos, com área, estrutura e instalações semelhantes a que se pretende alugar para a instalação do Centro de Atenção Psicossocial (CAPS) Prado Veppo.

Justifica-se desta forma a impossibilidade de realização de levantamento de mercado devido à inexistência, naquela região, de imóveis similares ao que se pretende locar para a instalação do serviço.

Resta assim demonstrado, ser vantajoso para a administração, sob o aspecto da conveniência (localização e estrutura existente), a pretensa contratação, desde que realizadas, pelo proprietário, todas as adaptações necessárias, apontadas em vistoria técnica realizada no local e mantido o valor mensal de locação.

Considerando as observações acima descritas, considerando RDC-50 e NBR-9050 e, considerando ainda relatório técnico de vistoria nº 10/2026, concluímos pela seguinte solução: Locação de imóvel destinado a abrigar as instalações do Centro de Atenção Psico Social (CAP'S Prado Veppo).

A locação será realizada por Inexigibilidade de Licitação, utilizando-se o critério de singularidade do imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando vantagem para ela, conforme o art. 74, inc. V, da Lei nº 14.133/2021.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E PREÇO

A SMS apresentou três avaliações realizadas e sites para imóveis semelhantes ao pretendido.

Desta maneira o imóvel será locado por um valor mensal de **R\$ 16.500,00 (dezesseis mil e quinhentos reais)** pelo período de 60 (sessenta) meses, pagos a **AVANTOR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 18.268.552/0001-40, imobiliária representante dos proprietários do referido imóvel.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Secretaria de Município da Saúde (SMS)

Solicitação nº. 1043/2026

Projeto Atividade: 2047

Elemento de Despesa: 33.90.39.10

Recurso: 1600 4501

ANEXOS AO PROCESSO:

Solicitação nº. 1043/2026; ETP; Termo de Referência; Pesquisa por locações semelhantes em sites; Proposta; Documentos do imóvel, dos proprietários e da imobiliária; Minuta de Contrato.

Santa Maria, 14 de outubro de 2026.

SOLANGE
MEDINA
CUNHA:417
28599091

