



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

### PROCESSO ADMINISTRATIVO N°. 027/2025 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO N°. 003/2025

**OBJETO:** Locação de imóvel (galpão) com área de 300 m<sup>2</sup> para servir de depósito para a Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

**LOCATÁRIO: MUNICÍPIO DE RONDA ALTA – RS;**

**CNPJ: 87.711.503/0001-53.**

**LOCADOR: ODIR DOMINGOS FACCHI**

**CNPJ/CPF: 213.\*\*\*.270-\*\***

**ENDERECO IMÓVEL:** Rua Juvêncio Rodrigues da Silva, nº 374, Bairro São Cristóvão, Ronda Alta— RS CEP: 99670-000.

**VALOR:** R\$ 3.036,00 (três mil e trinta e seis reais) mensais.

#### LOCAÇÃO – SERVIÇO OU FORNECIMENTO – RESUMO:

O presente instrumento de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO tem por objetivo a Locação de imóvel (galpão) com área de 300 m<sup>2</sup> para servir de depósito para a Secretaria Municipal de Educação e Desporto.

O imóvel a ser locado é o constante na Matrícula nº 008, parte Lote Rural INCRA 868.167.017.825, com Carta de Habite-se nº 110/2022, localizado na Rua Juvêncio Rodrigues da Silva, nº 374, em Ronda Alta/RS, pertencente ao Sr. Odir Domingos Facchi, conforme Carta de Habite-se.

A locação será pelo prazo de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado nos termos da Lei Federal nº 14.1333/2021, havendo interesse de ambas as partes.

#### **FUNDAMENTO DA DISPENSA - JUSTIFICATIVA:**

As compras e contratações das entidades públicas seguem obrigatoriamente um regime regulamentado por Lei. O fundamento principal que reza por esta iniciativa é o artigo. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988, no qual determina que as obras, os serviços, compras e alienações devem ocorrer por meio de licitações.

Para melhor entendimento, vejamos o que dispõe o inciso XXI do Artigo 37 da CF/1988:

(...)

*“XXI - ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.”*



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

A licitação foi o meio encontrado pela Administração Pública, para tornar isonômica a participação de interessados em procedimentos que visam suprir as necessidades dos órgãos públicos acerca dos serviços disponibilizados por pessoas físicas e/ou pessoas jurídicas nos campos mercadológicos distritais, municipais, estaduais e nacionais, e ainda procurar conseguir a proposta mais vantajosa às contratações.

Para regulamentar o exercício dessa atividade foi então criada a Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993, mais conhecida como Lei de Licitações e Contratos Administrativos. Agora está em vigor a Lei Federal nº 14.133 de 1º de abril de 2021, a qual vem para substituir a antiga lei.

O objetivo da licitação é contratar a proposta mais vantajosa, primando pelos princípios da legalidade, imparcialidade, igualdade, moralidade e publicidade. Licitar é regra. Entretanto, há aquisições e contratações que possuem caracterizações específicas tornando desnecessárias e/ou inviáveis as licitações nos trâmites usuais, frustrando a realização adequada das funções estatais.

Na ocorrência de licitações desnecessárias e/ou inviáveis, a lei previu exceções à regra, as chamadas Dispensas de Licitações e a Inexigibilidade de Licitação.

A Inexigibilidade de Licitação para realizar a Locação de imóvel (galpão) com área de 300 m<sup>2</sup> para servir de depósito para a Secretaria Municipal de Educação e Desporto, encontra amparo legal no art. 74, inciso V da Lei nº. 14.133/2021.

### **FUNDAMENTO LEGAL:**

Trata-se de certame realizado sob a obediência ao estabelecido na Seção II, art. 74, inciso V da Lei n. 14.133/2021, onde se verifica ocasião em que é cabível a dispensa de licitação:

*“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:  
[...]  
V – aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha;”*

### **RAZÕES:** **DA ESCOLHA DO FORNECEDOR:**

Lei 14.133/21:

*“É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:  
[...]  
§5º Nas contratações com fundamento no inciso V do caput deste artigo, devem ser observados os seguintes requisitos:  
[...]*



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

*III – justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.”*

### **A escolha do imóvel foi pautada nos seguintes critérios:**

- Localização estratégica: O imóvel está situado em área de fácil acesso, facilitando a logística de transporte e distribuição de materiais. Está localizado próximo ao Ginásio Municipal, Emef Alderi Facchi e Emei Arco Íris, além de estar no caminho de acesso a Secretaria Municipal de Infraestrutura, que é responsável pelo transporte da maioria dos materiais, principalmente os de maior peso e volume.
- Adequação às necessidades: O espaço atende aos requisitos técnicos exigidos para depósito, como área útil compatível, estrutura adequada para armazenamento seguro e acesso para carga e descarga dos materiais/decorações.
- Inexistência de imóveis similares disponíveis: Foi realizada pesquisa de mercado e constatou-se que não há outros imóveis disponíveis na região que atendam plenamente às necessidades da Secretaria.
- Razoabilidade do valor locatício: O valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme avaliação imobiliária anexada ao processo.
- Tendo em vista que o Município não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar todo esse material e atenda às necessidades da secretaria.

### **DO PREÇO:**

Lei 14.133/21:

*“Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos:*

*[...]*

*VII – justificativa de preço;”*

Foi realizada uma avaliação através de imobiliárias para se obter uma média de mercado que vem sendo praticada no município, dessa forma, entende-se que o preço proposto está compatível com a realidade do mercado em se tratando de aluguéis, podendo a Administração realizar a contratação sem qualquer afronta à lei de regência dos certames licitatórios.

### **JUSTIFICATIVA DA LOCACÃO:**

Considerando, que na Administração Pública em regra todas as contratações devem ser precedidas de processos licitatórios, no entanto, a Lei nº. 14.133/21, em seu artigo 74, V, trata da inexigibilidade de licitação para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

A Secretaria Municipal de Educação e Desporto necessita de um espaço físico adequado para a instalação de um depósito centralizado destinado ao armazenamento e distribuição de materiais, equipamentos esportivos, mobiliários, decorações de Natal, Páscoa, Semana Farroupilha e demais materiais utilizados pelas Escolas Municipais, CMD e Secretaria Municipal de Educação e Desporto.



# ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

## PREFEITURA MUNICIPAL DE RONDA ALTA

Dada a natureza e o volume dos materiais/decorações a serem armazenados, o imóvel precisa atender a requisitos técnicos específicos, tais como:

- Área útil mínima de 300m<sup>2</sup> para acomodação segura dos bens;
- Pé-direito adequado para estocagem vertical de materiais;
- Estrutura que suporta carga e descarga frequente de volumes pesados;
- Localização estratégica, preferencialmente próxima à sede da Secretaria, próximo ao Ginásio Municipal e as Escolas e/ou vias de fácil acesso para logística eficiente;
- Condições estruturais específicas, garantindo a preservação dos materiais armazenados contra intempéries e fatores de entrega.

### A escolha do imóvel foi pautada nos seguintes critérios:

- Localização estratégica: O imóvel está situado em área de fácil acesso, facilitando a logística de transporte e distribuição de materiais. Está localizado próximo ao Ginásio Municipal, Emef Alderi Facchi e Emei Arco Íris, além de estar no caminho de acesso a Secretaria Municipal de Infraestrutura, que é responsável pelo transporte da maioria dos materiais, principalmente os de maior peso e volume.
- Adequação às necessidades: O espaço atende aos requisitos técnicos exigidos para depósito, como área útil compatível, estrutura adequada para armazenamento seguro e acesso para carga e descarga dos materiais/decorações.
- Inexistência de imóveis similares disponíveis: Foi realizada pesquisa de mercado e constatou-se que não há outros imóveis disponíveis na região que atendam plenamente às necessidades da Secretaria.
- Razoabilidade do valor locatício: O valor da locação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado, conforme avaliação imobiliária anexada ao processo.
- Tendo em vista que o Município não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar todo esse material e atenda às necessidades da secretaria.

A Administração Pública investe todo ano um valor considerável em decorações nas datas comemorativas na cidade e nas escolas municipais, além de decorações vários materiais são adquiridos para uso em atividades realizadas nas escolas e pelo CMD, todos esses materiais e essas decorações precisam de um armazenamento adequado para que a durabilidade dos mesmos seja maior, já que o investimento é público e são valores altos. E considerando que a Administração Municipal não possui espaço próprio para esse fim, necessitando assim da contratação de espaço adequado.

RONDA ALTA/RS, 04 de fevereiro de 2025.

**ANDREIA SCARPIN NOETZOLD**  
Secretaria Municipal de Educação e Desporto

**MARCOS MIGUEL BEUX**  
Prefeito Municipal  
Município de Ronda Alta – RS  
Praça Mose Missio S/N - Fone: (54)3364-5900 – [www.rondaalta.rs.gov.br](http://www.rondaalta.rs.gov.br)  
Centro Administrativo Derville Luiz Fachini