



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

TERMO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 016/2025
PROCESSO Nº 132/2025
EDITAL Nº 096/2025

OBJETO: Aquisição de um prédio comercial destinado ao atendimento do Conselho Tutelar e do Setor de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, bem como à guarda e ao adequado armazenamento dos documentos pertencentes ao Centro Administrativo Municipal.

CONTRATADA: MILTON MARTINS DE SOUZA
CPF n.º 305.664.950-15

JUSTIFICATIVA: A presente proposta tem por finalidade a aquisição de um prédio comercial destinado à implantação e ao pleno funcionamento de setores essenciais da Administração Municipal, notadamente o Conselho Tutelar, o Setor de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, bem como espaço específico para armazenamento e guarda de documentos pertencentes à Centro Administrativo Municipal.

Ressalta-se, inicialmente, que o Município atualmente arca com despesas de locação para garantir o funcionamento do Conselho Tutelar, situação que acarreta custos contínuos aos cofres públicos e não oferece solução definitiva para a demanda estrutural do órgão. A aquisição do imóvel permitirá a fixação de sede própria, proporcionando maior estabilidade, redução de despesas recorrentes e melhores condições de acolhimento às situações sensíveis tratadas diariamente pela equipe. Considerando a natureza das atribuições do Conselho Tutelar, que envolvem atendimento imediato e sigiloso a crianças e adolescentes em situação de vulnerabilidade, torna-se imprescindível a disponibilização de ambiente adequado, seguro e funcional.

No mesmo sentido, o Setor de Habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social necessita de infraestrutura capaz de atender de forma eficiente às atribuições relativas à implementação de políticas habitacionais, análise de demandas sociais e acompanhamento de famílias. O volume crescente de atendimentos e atividades exige espaço que assegure organização administrativa, acessibilidade e condições adequadas de trabalho aos servidores.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

Ademais, o Centro Administrativo Municipal necessita de local apropriado para a guarda, preservação e organização de documentos administrativos. O acervo existente demanda condições específicas de armazenamento, tais como segurança física, proteção contra intempéries, ventilação adequada e espaço compatível com o volume crescente de documentos. Importa registrar que os arquivos mortos atualmente instalados na Prefeitura Municipal encontram-se totalmente ocupados, sem capacidade para absorver novos documentos, o que dificulta a correta organização e impõe riscos à integridade dos materiais. A ausência de espaço adicional compromete não apenas a preservação documental, mas também a continuidade e a eficiência dos serviços administrativos.

Diante desse cenário, a aquisição do imóvel revela-se medida indispensável para suprir as necessidades estruturais dos órgãos envolvidos, garantindo instalações permanentes, seguras e economicamente mais vantajosas em comparação às despesas com locações contínuas. A iniciativa observa os princípios da eficiência, economicidade, continuidade do serviço público e proteção do patrimônio documental, assegurando melhores condições de trabalho aos servidores e aprimorando o atendimento prestado à população.

À vista do exposto, a providência em questão foi regularmente autorizada pelo Poder Executivo Municipal, culminando na edição da Lei nº 3.074, de 13 de novembro, que autorizou a aquisição do referido imóvel.

RAZÃO DA ESCOLHA DO IMÓVEL: O terreno possui área total de **1.482,25 m²**, dimensão esta que se mostra adequada não apenas para o uso imediato da edificação atualmente existente, mas também para permitir eventuais ampliações, adaptações estruturais ou adequações futuras, garantindo flexibilidade administrativa e otimização do investimento público.

Ademais, o imóvel encontra-se localizado em zona urbana, dispondo de fácil acesso à população, característica essencial para assegurar a adequada prestação dos serviços públicos que serão ali instalados, especialmente aqueles destinados ao atendimento direto ao público. Ressalta-se, ainda, que o bem situa-se próximo ao Centro Administrativo Municipal, facilitando a integração entre setores, a tramitação de documentos, a comunicação institucional e a operacionalização das atividades rotineiras.

Importa frisar que, após a realização de pesquisa de mercado, não foram identificados outros imóveis disponíveis na região com características técnicas e locacionais equivalentes,



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

especialmente no que se refere à metragem compatível, à possibilidade de futura expansão, à localização estratégica e à infraestrutura existente. A inexistência de alternativas que atendam simultaneamente a tais requisitos demonstra que o imóvel ora selecionado é o único que satisfaz integralmente as necessidades apresentadas pela Administração.

Registre-se, por fim, que a escolha do fornecedor pauta-se nos princípios da economicidade, eficiência e interesse público, revelando-se a solução mais adequada para assegurar a continuidade e a melhoria dos serviços a serem executados no local.

JUSTIFICATIVA DO MÉTODO DE PESQUISA DE PREÇOS: Para avaliação do terreno, adotou-se o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, que é método que define o valor de avaliação de um bem através de comparação com outro semelhantes a este.

Para a avaliação do prédio de alvenaria, utilizou-se o MÉTODO DE AVALIAÇÃO PELO CUSTO DE REPRODUÇÃO DO BEM, isto é, considerando-se o imóvel como novo, seu padrão construtivo e suas características. Com esse valor como novo, aplicou-se o método de depreciação física de Ross-Heidecke, onde se obteve o valor atual do bem.

Adotou-se este método avaliativo, isto é, avaliar o terreno separadamente do prédio de alvenaria, devido à dificuldade de se encontrar um imóvel semelhante para comparação. Ou seja em Pinhal Grande existem poucos imóveis semelhantes ao imóvel objeto deste laudo, dificultando a comparação em suas características construtivas e outros semelhantes detalhes que levam à convicção do valor

VALOR: O valor a ser pago para a aquisição do imóvel será de **R\$ 280.000,00** (duzentos e oitenta mil reais).

PERÍODO: 31/12/2025 até 31/12/2026.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021.

V - **aquisição** ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAL GRANDE

Despesa: 47898

06.01.04.122.0002.2158 - Manutenção Conservação de Prédios e Áreas Públicas

3.4.4.9.0.61.0.0.00.00.00 – Aquisição de Imóveis

Despesa: 47897

06.01.04.122.0002.2158 – Manutenção e Conservação de Prédios e Áreas Públicas

3.4.4.9.0.61.0.0.00.00.00 – Aquisição de Imóveis

BASE DO RELATÓRIO: Documentos juntados aos autos do processo.

Pinhal Grande/RS, 31 de dezembro de 2025.

LUCAS MICHELON
Prefeito Municipal