



TERMO DE INEXIGIBILIDADE Nº 0010/2025

1. OBJETO:

Locação de imóvel para sediar a 4ª Coordenadoria Regional de Obras Públicas (CROP) da Secretaria de Obras Públicas do Rio Grande do Sul (SOP), em Caxias do Sul/RS.

2. BENEFICIÁRIO DA INEXIGIBILIDADE:

IMOBILIARIA BASSANESI LTDA

CNPJ: 89.278.683/0001-57

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4. JUSTIFICATIVA:

A presente inexigibilidade de licitação se fundamenta no Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inviabilidade de competição para a locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha.

No caso em questão, a escolha do imóvel localizado na **Rua Carlos Giesen, 1297, Sala 503, em Caxias do Sul/RS**, justifica-se pelas seguintes razões:

- Localização: O imóvel está situado em uma área estratégica de Caxias do Sul, que facilita o acesso e o deslocamento das equipes da 4ª CROP, otimizando o atendimento às demandas da região.
- Características das Instalações: O imóvel possui área útil de 120 m², 2 banheiros, copa/cozinha, acessibilidade e 2 vagas de garagem, atendendo às necessidades da 4ª CROP.
- Inexistência de Imóveis Públicos Adequados: Conforme a certificação de inexistência de próprios estaduais na localidade,

Divisão de Aquisição e Contratos - Diretoria Administrativa – Secretaria de Obras Públicas
Av. Borges De Medeiros, 1501 – 3º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-5667

Chave: 2522000008117008818842320250610
CRC: 8.3020.1239

Verificado em 11/06/2025 16:55:43

Página 1 de 6



não há imóveis públicos disponíveis que atendam aos requisitos da 4ª CROP.

- o Custo-Benefício: O valor da locação (R\$ 7.000,00 de aluguel + R\$ 1.300,00 de condomínio + R\$ 890,00 de IPTU + R\$ 170,00 de seguro incêndio) apresenta o melhor custo-benefício, considerando as características do imóvel e as necessidades da Administração Pública, conforme análise técnica.

A singularidade das características de localização e instalações do imóvel, aliada à inexistência de alternativas viáveis, torna inviável a competição para a locação do espaço, justificando a contratação direta com o proprietário/imobiliária.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

- o Unidade Orçamentária: 22.01 SEC OBRAS PUBLICAS GABINETE E ORGAOS CENTRAIS.
- o Atividade/Projeto: 6089 APOIO ADM - SOP
- o Natureza da Despesa: 3.3.90.39 OUTROS SERV. DE TERCEIROS
- o Recurso: 0001 REC TESOIRO-LIVRES
- o Valor: R\$ 30.180,00

6. JUSTIFICATIVA DO VALOR:

O valor total da locação é de R\$ 9.360,00 mensais, totalizando R\$ 112.320,00 anuais.

O preço foi estimado com base em pesquisa de mercado, considerando os valores de aluguel, condomínio, IPTU e seguro incêndio praticados na região para imóveis com características semelhantes. A pesquisa de preços, realizada conforme a IN CELIC/SPGG nº 007/2023, atesta a compatibilidade do valor da locação com os preços de mercado.

2. HABILITAÇÃO:

A IMOBILIARIA BASSANESI LTDA, CNPJ nº 89.278.683/0001-57, comprovou sua habilitação jurídica, fiscal e trabalhista mediante a apresentação dos seguintes documentos:

Divisão de Aquisição e Contratos - Diretoria Administrativa – Secretaria de Obras Públicas
Av. Borges De Medeiros, 1501 – 3º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-5667

Chave: 2522000008117008818842320250610
CRC: 8.3020.1239

Verificado em 11/06/2025 16:55:43

Página 2 de 6



- Certidão de Regularidade do FGTS, emitida pela Caixa Econômica Federal, válida de 30/04/2025 a 29/05/2025.
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, válida até 12/11/2025.
- Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), comprovando a situação cadastral ativa da empresa em 24/09/2005.
- Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, válida até 20/09/2025.
- Certidão Negativa de Débito da Fazenda Estadual do Rio Grande do Sul, válida até 14/07/2025.
- Certidão Positiva com Efeito de Negativa Nº 19069/2025 da Secretaria da Receita Municipal de Caxias do Sul, válida até 12/11/2025.
- Certidão Negativa Correccional - Entes Privados (ePAD, CGU-PJ, CEIS, CNEP e CEPIM) da Controladoria-Geral da União, válida até 15/06/2025.
- Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica do Tribunal de Contas da União, sem registros de penalidades vigentes ou procedimentos acusatórios em andamento.

7. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE:

O Locador deverá observar os critérios de sustentabilidade ambiental, conforme a legislação aplicável, no que couber, incluindo o uso racional de recursos e a gestão adequada de resíduos.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

O pagamento será realizado mensalmente, mediante a apresentação de nota fiscal/recibo, conforme as condições estabelecidas no contrato de locação.

9. CONTRATAÇÃO:

A contratação será formalizada mediante contrato de locação, precedido da emissão de nota de empenho.



Divisão de Aquisição e Contratos - Diretoria Administrativa – Secretaria de Obras Públicas
Av. Borges De Medeiros, 1501 – 3º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-5667

Chave: 2522000008117008818842320250610
CRC: 8.3020.1239

Verificado em 11/06/2025 16:55:43

Página 3 de 6



10. OBRIGAÇÕES DO LOCADOR:

O Locador será responsável por entregar o imóvel em condições adequadas de uso, realizar as manutenções necessárias e cumprir as demais obrigações estabelecidas no contrato de locação.

11. OBRIGAÇÕES DA SOP:

A SOP será responsável por realizar os pagamentos mensais, fiscalizar a execução do contrato e cumprir as demais obrigações estabelecidas no contrato de locação.

12. DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE:

Declaro a inexigibilidade de licitação para a contratação do serviço especificado no item 1, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, em razão da inviabilidade de competição.

13. RATIFICAÇÃO:

O presente Termo de Inexigibilidade está sujeito à ratificação pela autoridade competente da Secretaria de Obras Públicas (SOP).

Porto Alegre, 10 de junho de 2025.

Marcos de Carvalho Fernandes
Chefe de Divisão de Aquisições e Contratos

Thayse Lopes Reinheimer
Diretora Administrativa Adjunta

Izabel Christina Cotta Matte
Secretária De Obras Públicas



Divisão de Aquisição e Contratos - Diretoria Administrativa – Secretaria de Obras Públicas
Av. Borges De Medeiros, 1501 – 3º Andar – CEP: 90110-150 Fone: (51) 3288-5667

Chave: 25220000008117008818842320250610
CRC: 8.3020.1239

Verificado em 11/06/2025 16:55:43

Página 4 de 6





Nome do documento: TERMO DE INEXIGIBILIDADE 0010-2025 V2.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marcos de Carvalho Fernandes	SOP / DMP / 487246001	10/06/2025 14:27:25
Thayse Lopes Reinheimer	SOP / DA / 455615104	10/06/2025 15:30:08

Documento Assinado Digitalmente



Chave: 2522000008117008818842320250610
CRC: 8.3020.1239

Verificado em 11/06/2025 16:55:43

Página 5 de 6





Nome do arquivo: TERMO DE INEXIGIBILIDADE 0010-2025 V2.docx

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR	DATA	CPF/CNPJ	VERIFICAÇÃO
Izabel Christina Cotta Matte	11/06/2025 09:44:47 GMT-03:00	72763701000	

Documento Assinado Digitalmente

Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020. Para conferir a autenticidade do documento informe CHAVE 25220000008117008818842320250610 e CRC 8.3020.1239, em: <https://secweb.procergs.com.br/praj4/proaconsultapublica>.

