



SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS



GOVERNO
DO ESTADO
**RIO
GRANDE
DO SUL**

O futuro nos une.

TERMO DE INEXIGIBILIDADE Nº 0001/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 26/2200-0000335-1

1. OBJETO

Locação de imóvel comercial não residencial, com área privativa aproximada de 140 m², localizado na Rua Benjamin Constant, n.º 729, bairro Centro, município de Passo Fundo/RS, destinado à instalação e funcionamento da sede da 7ª Coordenadoria Regional de Obras Públicas (7ª CROP).

2. BENEFICIÁRIO DA INEXIGIBILIDADE

Proprietário/Locador: JULIANO ANDRE PAVAN (*conforme Alvará PPCI e Carta de Habite-se*)

CPF: 926.536.420-34

Representante Legal/Administradora: BORTOLINI IMÓVEIS LTDA

CNPJ: 93.168.805/0001-20

Endereço da Administradora: Rua Morom nº 1270, Passo Fundo/RS

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

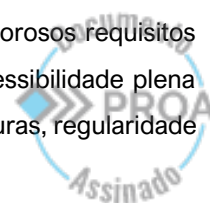
A presente contratação direta fundamenta-se no **Artigo 74, inciso V, da Lei Federal n.º 14.133/2021**, que estabelece a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis cujas características de instalações e de localização tornem necessária à sua escolha pela Administração Pública.

4. JUSTIFICATIVA

A contratação justifica-se pela inabitabilidade da antiga sede da 7ª CROP (Rua Nascimento Vargas, 153), a qual foi alvo de reiteradas invasões, furtos e depredação severa, conforme atestado no Relatório de Vistoria para Desafetação. Restou tecnicamente comprovada a inviabilidade de aproveitamento, a curto prazo, de outros imóveis próprios do Estado na região, devido à necessidade de reformas estruturais profundas e incompatíveis com a urgência da procura.

A escolha do imóvel situado na Rua Benjamin Constant, n.º 729, recai sobre o fato de ser a única opção de mercado levantada que atende cumulativamente e de imediato aos rigorosos requisitos da Administração: pronto uso (mobiliário básico, divisórias, ar condicionado), acessibilidade plena para Pessoas com Deficiência (PCD), disponibilidade de estacionamento para viaturas, regularidade

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS



GOVERNO
DO ESTADO
**RIO
GRANDE
DO SUL**

O futuro nos une.

documental exigida por lei (Carta de Habite-se n.º 11221/2016 e Alvará PPCI n.º 9616 válido até 2030) e a total isenção de taxas condominiais. Tais características conferem singularidade ao imóvel para o atendimento da necessidade pública urgente.

5. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta da seguinte dotação orçamentária:

Unidade Orçamentária: 22.01 SEC OBRAS PUBLICAS

Atividade/Projeto: 6089 – APOIO ADM SOP

Natureza da Despesa – NAD: 3.3.90.39 OUTROS SERV. DE TERCEIROS

Recurso: 0001 – REC TESOURO-LIVRES

6. JUSTIFICATIVA DO VALOR

A compatibilidade do valor locativo mensal principal de **R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais)** foi inequivocamente atestada por meio do Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel, elaborado sob os rigorosos parâmetros da Norma Brasileira NBR 14.653 pela Arquiteta Luana Pasquetti (CAU A 2786443). O laudo demonstra que o valor pleiteado se encontra dentro da margem praticada pelo mercado local para imóveis de padrão semelhante (cuja faixa varia entre R\$ 3.500,00 e R\$ 12.000,00). Adicionalmente, considerando a isenção absoluta de taxa condominial e o repasse do IPTU estimado em R\$ 1.080,00 anuais, o valor global estimado da contratação para o período de 12 (doze) meses perfaz a quantia de **R\$ 55.080,00 (cinquenta e cinco mil e oitenta reais)**, comprovando a vantajosidade econômica para o Estado frente a outras opções do mercado.

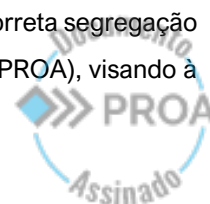
7. HABILITAÇÃO

Para a assinatura do contrato, o Beneficiário (por meio de sua representante legal) deverá comprovar a sua regularidade jurídica, fiscal, trabalhista e qualificação econômico-financeira, mediante a apresentação das certidões negativas de praxe da Administradora e do Proprietário, em estrito cumprimento às exigências da Lei Federal n.º 14.133/2021.

8. CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

A utilização do imóvel observará práticas de sustentabilidade, tais como o aproveitamento da iluminação e ventilação naturais, a gestão eficiente do sistema de climatização, a correta segregação de resíduos sólidos e a tramitação estritamente eletrônica de processos (Sistema PROA), visando à redução do consumo de recursos materiais.

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS



GOVERNO
DO ESTADO
**RIO
GRANDE
DO SUL**

O futuro nos une.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O pagamento será realizado mensalmente, após a atestação da regular fruição do imóvel (liquidação da despesa), mediante depósito em conta bancária indicada pela administradora do imóvel, respeitando a ordem cronológica de exigibilidade conforme o Decreto Estadual n.º 57.959/2024.

10. CONTRATAÇÃO

A presente contratação será formalizada por meio de Termo de Contrato de Locação, com vigência estipulada em conformidade com as normas aplicáveis da Lei n.º 14.133/2021. O respectivo instrumento contratual será assinado pela empresa administradora **BORTOLINI IMÓVEIS LTDA**, na qualidade de representante legal e bastante procuradora do proprietário, conforme Contrato de Administração e Procuração acostados aos autos.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (LOCADOR/ADMINISTRADORA)

- Entregar o imóvel em plenas condições de uso e gozo;
- Garantir a manutenção das condições de regularidade documental do edifício (notadamente o APPCI) durante toda a vigência contratual;
- Responder por eventuais vícios ocultos anteriores à locação que comprometam a estrutura ou a utilização do imóvel.

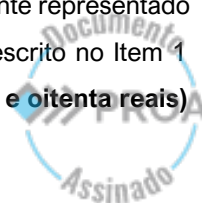
12. OBRIGAÇÕES DA SOP (LOCATÁRIA)

- Pagar pontualmente o valor do aluguel ajustado e do respectivo IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) incidente sobre o imóvel;
- Utilizar o imóvel estritamente para os fins previstos (sede da 7ª CROP);
- Arcar com as despesas ordinárias de consumo (energia elétrica, água/esgoto e telecomunicações) relativas ao período de ocupação;
- Restituir o imóvel, ao término da locação, nas mesmas condições em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações decorrentes do uso normal.

13. DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE

Com base nos elementos técnicos, mercadológicos e jurídicos acostados aos autos do Processo PROA n.º 26/2200-0000335-1, **DECLARO INEXIGÍVEL A LICITAÇÃO**, com fulcro no Art. 74, inciso V, da Lei n.º 14.133/2021, em favor de JULIANO ANDRE PAVAN, neste ato legalmente representado por sua administradora BORTOLINI IMÓVEIS LTDA, para a locação do imóvel descrito no Item 1 deste Termo, pelo valor global estimado de **R\$ 55.080,00 (cinquenta e cinco mil e oitenta reais)** para o período de 12 meses.

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS



GOVERNO
DO ESTADO
**RIO
GRANDE
DO SUL**

O futuro nos une.

14. RATIFICAÇÃO

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

Porto Alegre, 05 de março de 2026.

Marcos de Carvalho Fernandes
Chefe Da Divisão de Aquisições e Contratos

Thayse Lopes Reinheimer
Diretora Administrativa Adjunta



Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128



26220000003351

Nome do documento: TERMO DE INEXIGIBILIDADE 0001-2026.docx

Documento assinado por

Marcos de Carvalho Fernandes
Thayse Lopes Reinheimer

Órgão/Grupo/Matrícula

SOP / DMP / 487246001
SOP / DA / 455615104

Data

05/03/2026 10:57:01
05/03/2026 10:57:58

