



25220000009117



Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) 017/2025

Processo Administrativo nº 25/2200-0000911-7

ENQUADRAMENTO LEGAL: Art. 74, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021.

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;

Este documento constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação.

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria de Obras Públicas do Rio Grande do Sul (SOP) necessita locar um imóvel para abrigar a 4ª Coordenadoria Regional de Obras Públicas (4ª CROP) em Caxias do Sul. A necessidade surge em decorrência dos recorrentes incidentes de invasões, furtos e depredações ocorridos na atual sede, localizada na Rua Augusto Piccoli, nº 1137, Bairro Marechal Floriano, conforme registrado nos Boletins de Ocorrência Policial nº 4117/2024/150402, nº 20271/2024/151008 e nº 387199/2024/400010.

Os danos causados ao imóvel comprometeram a segurança dos servidores e a funcionalidade do espaço, tornando-o inadequado para a continuidade das atividades da 4ª CROP. A falta de energia elétrica, portas, janelas e fiação, além dos riscos à segurança dos servidores, exigem a mudança imediata para um local que ofereça condições adequadas de trabalho e segurança.



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



Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

II. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A locação do imóvel está prevista no Plano de Contratações Anual da SOP para o exercício de 2025.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O imóvel a ser locado deve atender aos seguintes requisitos:

Localização estratégica em Caxias do Sul/RS, com fácil acesso e boa infraestrutura no entorno.

Área útil de, no mínimo, 120 m², para acomodar as equipes e equipamentos da 4ª CROP.

Instalações que incluam, no mínimo, 2 banheiros, copa/cozinha e acessibilidade.

Disponibilidade de 2 vagas de garagem para os veículos da CROP.

Condições de conservação e segurança adequadas para o desempenho das atividades administrativas e técnicas.

IV. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação consiste na locação de 1 (um) imóvel com as características descritas no item III. O prazo de locação será de 12 (doze) meses, podendo ser prorrogado conforme a legislação vigente.

V. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender à necessidade de locação de imóvel para a 4ª CROP em Caxias do Sul, RS, foi realizado um levantamento de mercado em março de 2025, onde foram obtidas as seguintes propostas:

Proposta 1: Imobiliária Bassanesi Ltda. (Oferta 1)

Tipo de Imóvel: Sala Comercial.

Localização: Edifício Centro Comercial Carlos Giessen, Rua Carlos Giessen, 1297, Sala 503.

Características: Piso Laminado, rede elétrica, iluminação, copa, ar-condicionado.



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



25220000009117



Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

Metragem: Aproximadamente 120 m² de área total.

Garagem: 2 boxes (30 e 43).

Banheiros: 2.

Valor de Locação: R\$ 7.000,00 (sete mil reais) mensais, mais encargos.

Prazo de Contrato: 36 meses, com reajuste anual.

Remetente: Imobiliária Bassanesi Ltda., CRECI 592J.

Proposta 2: Imobiliária Bassanesi Ltda. (Oferta 2)

Tipo de Imóvel: Conjunto de Salas Comerciais.

Localização: Edifício W Tower, Rua Alfredo Chaves, 1208, salas 508/509/510.

Características: Frente para a Avenida, piso em porcelanato, rede elétrica e iluminação, copa, ar-condicionado, sala de reunião. Pronta para uso.

Metragem: Aproximadamente 108 m² de área total.

Valor de Locação: R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais) mensais, mais encargos.

Prazo de Contrato: A combinar, com reajuste anual.

Remetente: Imobiliária Bassanesi Ltda., CRECI 592J.

Contato: Jonk Carlos Bassanesi, Rua Bento Gonçalves, 1635, Fone (54) 3220.1955, bassanesi@bassanesi.com.br, www.bassanesi.com.br.

Proposta 3: FULCHER Imóveis

Tipo de Imóvel: Sala.

Localização: Ed. Mont Blanc Premier, Avenida Independência, nº 2393, Sala 11, boxes nº 4 e 5.

Características: 3 esperas para aparelhos de ar-condicionado e iluminação instalada e apta para uso.

Valor de Locação: R\$ 10.000,00 mensais por 12 meses. Ou R\$ 11.000,00 mensais com desconto de R\$ 3.000,00 pelo período de 6 meses.

Reajuste: Anual pelo índice do IGPM.

Valor Atual do Condomínio: R\$ 645,00.

Inclusos no Condomínio: Água, taxa administrativa, honorários síndico e jardinagem.

Custos Adicionais para Condôminos: Auditório: R\$ 100,00 o turno. Sala de reuniões: R\$ 10,00 a hora.

Encargos Adicionais: Seguro incêndio e IPTU serão cobrados.

Remetente: FULCHER Imóveis.



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



Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

Contato: Ana Cláudia Pereira Ricchetti, (54) 99684 5869.

Link para mais informações: <https://www.fulcherimoveis.com.br/imovel/1499606>.

VI. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor total da locação é estimado em R\$ 112.320,00 (cento e doze mil, trezentos e vinte reais) para o período de 12 meses. Este valor é composto pelos seguintes custos mensais e anuais:

Aluguel: R\$ 7.000,00 (mensal) / R\$ 84.000,00 (anual).

Condomínio: R\$ 1.300,00 (mensal) / R\$ 15.600,00 (anual).

IPTU: R\$ 890,00 (mensal) / R\$ 10.680,00 (anual).

Seguro Incêndio: R\$ 170,00 (mensal) / R\$ 2.040,00 (anual).

Total Mensal: R\$ 9.360,00.

Total Anual: R\$ 112.320,00.

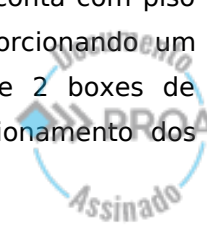
O preço foi estimado com base em pesquisa de mercado, considerando os valores de aluguel, condomínio, IPTU e seguro incêndio praticados na região para imóveis com características semelhantes. A pesquisa de preços, realizada conforme a IN CELIC/SPGG nº 007/2023, atesta a compatibilidade do valor da locação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

VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução para atender à necessidade da 4ª CROP é a locação do imóvel da Proposta 1, localizado no Edifício Centro Comercial Carlos Giessen, Rua Carlos Giessen, 1297, Sala 503. Este imóvel se destaca por apresentar o menor custo fixo (R\$ 7.000,00 mensais) e uma estrutura física adequada às necessidades da CROP.

O imóvel possui uma área total de aproximadamente 120 m², que é suficiente para acomodar as equipes e equipamentos da coordenadoria. Além disso, conta com piso laminado, rede elétrica e iluminação, copa e ar-condicionado, proporcionando um ambiente de trabalho confortável e funcional. A disponibilidade de 2 boxes de garagem (30 e 43) é um fator importante, pois permitirá o estacionamento dos

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





Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

veículos utilizados pela CROP. Os 2 banheiros atendem à demanda da equipe, e o edifício possui controle de acesso, garantindo a segurança das instalações.

A opção por este imóvel, portanto, representa o melhor equilíbrio entre custo, estrutura física e localização, atendendo de forma satisfatória às necessidades da 4ª CROP e proporcionando economia aos cofres públicos.

VIII. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação será realizada de forma integral, com a locação do imóvel por completo, não havendo parcelamento do objeto.

IX. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a locação do imóvel, espera-se alcançar os seguintes resultados:

- Melhoria da segurança dos servidores: O novo imóvel oferecerá um ambiente de trabalho mais seguro, com menor risco de incidentes.
- Continuidade das atividades: A mudança para um novo imóvel permitirá a continuidade das atividades da 4ª CROP sem interrupções.
- Melhoria do atendimento ao público: O novo espaço oferecerá melhores condições para o atendimento ao público.
- Otimização dos recursos: A locação de um imóvel adequado evitará gastos com reformas e manutenções na antiga sede.

X. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da celebração do contrato de locação, serão realizadas as seguintes providências:

Elaboração e aprovação do Termo de Inexigibilidade de Licitação, conforme o Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Verificação da regularidade jurídica, fiscal e trabalhista do locador.

Elaboração e aprovação da minuta do contrato de locação.

Emissão da nota de empenho para garantir os recursos orçamentários.



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



Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

XI. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há outras contratações correlatas ou interdependentes a esta locação.

XII. IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação do imóvel não gera impactos ambientais significativos. A SOP 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.

XIII. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação é viável técnica, jurídica e economicamente. O imóvel atende aos requisitos da 4ª CROP, o processo de inexigibilidade de licitação está fundamentado na legislação, e o valor da locação é compatível com os preços de mercado. A disponibilidade orçamentária para a locação está assegurada pela SRO nº 042790, que destina R\$ 30.180,00 para a cobertura das despesas.

Unidade Orçamentária: 22.01 SEC OBRAS PUBLICAS GABINETE E ORGAOS CENTRAIS

Atividade/Projeto: 6089 APOIO ADM - SOP

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

Recurso: 0001 REC TESOIRO-LIVRE

RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO ETP

Nome: Marcos de Carvalho Fernandes

Telefone: (51) 3288-5667

E-mail: marcos-fernandes@sop.rs.gov.br / compras@sop.rs.gov.br

Marcos de Carvalho Fernandes – 4872460/01

Chefe de Divisão de Aquisições e Contratos



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



25220000009117



Governo do Estado
Rio Grande do Sul

SECRETARIA DE
OBRAS PÚBLICAS

Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

Thayse Lopes Reinheimer – 4556151/04

Diretora Administrativa Adjunta



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



25220000009117

Nome do documento: ETP 017 2025 - LOCACAO DE IMOVEL CXS DO SUL V2.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Marcos de Carvalho Fernandes	SOP / DMP / 487246001	10/06/2025 14:16:18
Thayse Lopes Reinheimer	SOP / DA / 455615104	10/06/2025 15:30:00

