GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

Of. nº. 026/2025 IDA SLS/SEAPDR.

São Lourenço do Sul, RS, 23 de julho de 2025.

Assunto: ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Este estudo técnico, no modelo solicitado, representa a primeira etapa do planejamento para a locação de um imóvel destinado a sediar a Inspetoria de Defesa Agropecuária (Inspetoria Veterinária de São Lourenço do Sul), no município de São Lourenço do Sul. Tem como objetivo detalhar a funcionalidade do imóvel, o dimensionamento dos ambientes e o quantitativo de servidores.

Seu propósito é demonstrar a melhor opção para atender às necessidades da Secretaria da Agricultura, Pecuária, Desenvolvimento Sustentável e Irrigação (SEAPI), por meio da análise do conjunto de características e condições necessárias ao desenvolvimento das atividades da Pasta.

RESPONSÁVEL(EIS) PELO PREENCHIMENTO DO ETP

Nome: Débora de Moura Ponsati
Telefone: 53 32511332
E-mail: debora-ponsati@agricultura.rs.gov.br

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda em análise refere-se à necessidade de encontrar um imóvel no município de São Lourenço do Sul que possa abrigar, de forma adequada, as instalações da Inspetoria de Defesa Agropecuária.

É de suma importância ressaltar o papel fundamental desempenhado pela Inspetoria de São Lourenço do Sul no contexto das demandas de defesa sanitária na região. Como uma peça fundamental do sistema de controle e prevenção de doenças, essa unidade desempenha uma função crucial na proteção da saúde pública, garantindo uma ampla cobertura em matéria de defesa sanitária e inspeção agropecuária. Portanto, seu papel vai além das fronteiras municipais, desempenhando uma função essencial na preservação da saúde e bem-estar da região.

Documento PROA Assinado

GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano anual de contratações da SEAPI prevê apenas itens de aquisição, seja de consumo ou de capital, sem incluir a previsão de contratação de serviços. A opção pela inclusão apenas das aquisições foi tomada visando garantir a disponibilidade de recursos essenciais para o cumprimento das metas e objetivos da SEAPI.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender às necessidades especificas da SEAPI, é imprescindível estabelecer requisitos mínimos que devem ser atendidos, garantindo a eficácia na escolha do imóvel. A seleção desses requisitos visa orientar de forma clara e objetiva a escolha do imóvel, possibilitando identificar a opção que melhor atenda as necessidades da SEAPI.

Localização: O imóvel deve estar localizado na região central do município, em uma área estratégica que permita fácil acesso dos produtores rurais e esteja próximo de outros serviços públicos ligados à agricultura. Essa localização facilitará o acesso do público à Inspetoria, assim como os deslocamentos necessários as atividades de fiscalização e suporte técnico de defesa agropecuária.

Caracteristicas específicas do imóvel:

- Possuir uma área suficiente para acomodar as atividades administrativas e técnicas da SEAPI, que totalizam 6 trabalhadores[1] (servidores, colaboradores terceirizados e estagiários);
- Atender os padrões mínimos de habitabilidade e segurança, incluindo infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;
- Possuir sistema de climatização (ar-condiconado);
- Ser acessível para pessoas com deficiência e possuir alvará dos bombeiros, garantindo a segurança e conformidade com as normas vigentes;
- Possuir área externa para estacionamento de veículos oficiais (no mínimo duas vagas).

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A quantidade estimada refere-se a um único imóvel, selecionado com base no histórico de necessidades relatadas pelos departamentos finalísticos da SEAPI, o Departamento de Vigilância e Defesa Sanitária Animal e o Departamento de Defesa Vegetal, que justificam o quantitativo do

[1] Áreas de escritório não superiores a 9,00m² (nove metros quadrados) por posto de trabalho para servidor, colaborador, terceirizado de escritório ou estagiário em dia normal de atividade, conforme disposto na INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº 103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022.

Documento PROA Assinado

imóvel pretendido, considerando a área necessária, infraestrutura requerida e localização estratégica. Embora apenas um imóvel esteja sendo alugado, buscamos garantir a eficiência na escolha, considerando aspectos como custo-benefício, adequação às necessidades e integração entre os departamentos da Pasta.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dada a importância estratégica da Inspetoria Veterinária de São Lourenço do Sul para a região, foi necessário realizar diligências aprofundadas para identificar possíveis opções de imóveis que pudessem abrigar suas operações. Uma busca minuciosa foi conduzida pelo responsável pela Inspetoria, com apoio da Supervisão Regional de Pelotas, abrangendo todos os imóveis estaduais disponíveis no município de São Lourenço do Sul, inclusive com registro fotográfico dos imóveis localizados em área urbana, com o objetivo de encontrar uma solução adequada às necessidades da Inspetoria Veterinária de São Lourenço do Sul.

Após essa análise, constatou-se a inexistência de imóveis estaduais disponíveis para abrigar a Inspetoria Veterinária de São Lourenço do Sul.

Somado às diligências realizadas junto aos imóveis estaduais, uma consulta foi realizada à prefeitura de São Lourenço do Sul, visando verificar a disponibilidade de imóveis municipais que pudessem atender às necessidades da SEAPI. Essa iniciativa teve como objetivo explorar todas as possibilidades locais para encontrar um imóvel adequado para a Inspetoria.

Apesar dos esforços empreendidos, a resposta da prefeitura de São Lourenço do Sul revelou que, infelizmente, não há disponibilidade de imóveis para instalação da Inspetoria no município.

Esse cenário evidencia a dificuldade em encontrar um imóvel, no âmbito dos bens públicos, para abrigar as instalações da Inspetoria Veterinária de São Lourenço do Sul.

Diante dessa realidade, considerando a falta de sucesso na identificação de imóveis públicos disponíveis para abrigar a Inspetoria de São Lourenço do Sul, a opção mais adequada para resolver o problema enfrentado pela SEAPI foi buscar imóveis priva-

Documento PROA Assinado

GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

dos. Medida que visa garantir a continuidade das operações da SEAPI e proporcionar um ambiente adequado e funcional para as atividades da Inspetoria de Defesa Agropecuária.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Considerando as dificuldades em localizar imóveis públicos disponíveis para abrigar a Inspetoria de São Lourenço do Sul, optou-se por buscar imóveis privados para atender a demanda da SEAPI.

No entanto, mesmo a busca por imóveis privados apresentou desafios significativos, uma vez que a maioria dos imóveis disponíveis não atendia aos requisitos mínimos estabelecidos pela SEAPI. Apesar das dificuldades encontradas, foi possível identificar apenas um imóvel no município de São Lourenço do Sul que atendia adequadamente às necessidades desta Pasta.

Nesse contexto, foi fundamental realizar uma avaliação do valor de locação do imóvel encontrado. Para isso, a SEAPI solicitou um Laudo Técnico de Avaliação de Valor de Locação, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela NBR 14653 - Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos. Esse laudo foi elaborado por um Engenheiro Civil qualificado e registrado no respectivo conselho de classe (CREA), com o objetivo de estimar o valor locativo do imóvel em questão. Essa análise detalhada do mercado imobiliário foi fundamental para embasar a decisão da SEAPI e garantir a melhor escolha na busca por um imóvel adequado para abrigar a Inspetoria de Defesa Agropecuária de São Lourenço do Sul.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Após uma análise detalhada das opções disponíveis, a solução mais vantajosa identificada foi a locação de um imóvel privado localizado no centro da cidade. Esse imóvel atende plenamente às exigências da SEAPI em termos de espaço, infraestrutura e localização estratégica.

O imóvel possui uma área total de 99 m², distribuídos em 11 peças, nas quais estao incluídas garagem, área de almoxarifado de materias de emergência, sala de atendimento e arquivo, entre outras. Sua localização central facilita o acesso dos produtores rurais e demais usuários dos serviços prestados pela SEAPI, garantindo também a proximidade com outros órgãos públicos e serviços essenciais. Além disso, o imóvel apresenta condições adequadas de conservação e manutenção, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e de segurança em pleno funcionamen-

Documento PROA Assinado

GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

to.

Com base nessas características, a locação deste imóvel se mostra como a solução mais adequada para atender às necessidades da SEAPI e garantir o funcionamento eficiente da Inspetoria de São Lourenço do Sul.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Diante da escolha da locação de um imóvel privado como a opção mais vantajosa, é essencial levar em conta as particularidades dessa forma de contratação. Neste contexto, entende-se pela inviabilidade do parcelamento da solução encontrada.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a decisão pela locação de um imóvel, esperamos alcançar diversos resultados positivos em termos de economicidade e aproveitamento de recursos. A redução significativa nos gastos com manutenção é um dos principais benefícios dessa escolha. Como locatários, seremos responsáveis principalmente pela conservação das condições de habitabilidade e higiene, enquanto questões estruturais serão de responsabilidade do proprietário. Essa distribuição de responsabilidades tem o potencial de gerar economia para a SEAPI, garantindo uma gestão mais eficiente dos recursos disponíveis.

Além disso, como bem evidenciado nos requisitos essenciais que resultaram na escolha deste imóvel, a localização estratégica do imóvel contribuirá significativamente para as operações da SEAPI. A proximidade a importantes vias de acesso, serviços públicos e áreas de interesse para a Pasta garantirá uma maior eficiência nas atividades desenvolvidas pela Inspetoria de São Lourenço do Sul. Essa localização estratégica facilitará o deslocamento dos funcionários e o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos pela SEAPI, promovendo, assim, uma melhor prestação de serviços e um aproveitamento mais eficaz dos recursos disponíveis.

X – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da efetivação do contrato de locação, é imperativo que a SEAPI realize uma minuciosa verificação de todas as condições indispensáveis para a formalização do contrato, incluindo a análise e verificação da documentação exigida. Essa etapa é crucial para assegurar que todas as exigências legais e administrativas estejam devidamente atendidas, garantindo assim a regularidade e segurança do processo de contratação.

Documento PROA Assinado

GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Como o prédio ja abriga a Inspetoria Veterinária atualmente, as instalações de rede já estao prontas e em pleno funcionamento. Desta forma não são necessários investimentos nesse sentido.

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS

As atividades conduzidas no imóvel alugado não resultarão em poluição ou danos ambientais. O compromisso da SEAPI é promover o uso consciente de recursos e equipamentos, evitando desperdícios e minimizando a geração de resíduos. Essas práticas refletem a responsabilidade ambiental da SEAPI para contribuir com a preservação do meio ambiente.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a conclusão desse estudo técnico, concluímos que a locação do imóvel se mostra viável para atender às necessidades da SEAPI. Tanto do ponto de vista técnico quanto operacional, a escolha dessa solução apresenta-se como a melhor alternativa para garantir um espaço adequado e funcional para sediar a Inspetoria de Defesa Agropecuária de São Lourenço do Sul. Como grande facilitador, ressalta-se que não haverá mudança de endeeço, nao sendo necessário investimentos em instalações eletricas, adaptaçõe estruturais tampouco transporte de bens, uma vez qeu a repartição já ocupa o referido imível ha 5 anos, necessiatando apenas a formalização de um novo contrato devido ao vencimento do atual.

Do ponto de vista técnico, o imóvel selecionado atende a todos os requisitos estabelecidos, proporcionando ambientes adequados para as atividades desempenhadas pela equipe da SEAPI. Além disso, a localização estratégica do imóvel facilita o acesso dos usuários e a realização das atividades de fiscalização e suporte técnico.

Operacionalmente, as condições do imóvel permitem uma rápida implementação das atividades desenvolvidas pela SEAPI, sem a necessidade de investimentos em infraestrutura. Isso garante que a Inspetoria de São Lourenço do Sul possa iniciar suas atividades no imóvel logo após a publicação do contrato de locação do Diário Oficial do Estado.

No que diz respeito à viabilidade orçamentária, a locação do imóvel se mostra economicamente vantajosa, uma vez que o valor do aluguel está em conformidade com os padrões do mercado

Documento PROA Assinado

GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA, PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

imobiliário da região. Além disso, os custos associados à manutenção do imóvel são reduzidos, uma vez que a responsabilidade por questões estruturais ficará a cargo do locador e não heverao custos de mudança de bensm tampouco adaptaç~eos estruturais e necessiade de instalaçções de rede, uma vez que a IDA ja funciona no referido endereço.

Portanto, a locação do imóvel não apenas atende às necessidades da SEAPI em termos de infra-estrutura, mas também se mostra como uma escolha financeiramente responsável.

Respeitosamente,

_____

DÉBORA DE MOURA PONSATI

Fiscal Estadual Agropecuário

IDA São Lourenço do Sul

IF: 389584001

Documento PROA Assinado

Nome do documento: 1 Of 026 25 Estudo tecnico preliminar no modelo.pdf

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
DEBORA DE MOURA PONSATI	SEAPI / SRPELOTAS / 389584001	24/07/2025 09:14:17

Documento PROA Assinado