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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Este estudo técnico representa uma etapa do planejamento para a locação de um imóvel destinado a sediar a Inspetoria de Defesa Agropecuária (IDA), no município de São Martinho. 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: FERNANDA HAMMES STROEHER

Telefone: 55-99997-6848

E-mail: fernanda-stroeher@agricultura.rs.gov.br

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda em análise refere-se à necessidade de encontrar um imóvel no município de São Martinho que possa abrigar, de forma adequada, as instalações da Inspetoria de Defesa Agropecuária, pois o atual imóvel não atende requesitos fundamentais como: espaço fisíco adequado e privado para poder conversar com os produtores que procuram a inspetoria muitas vezes para tratarem de assuntos delicados, garagem para o veículo oficial fechada (atualmente a garagem onde o veículo fica é somente de baixo de um telhado e de livre acesso para qualquer pessoa) e ambiente adequado para desempenho das atividades da IDA (pois o atual espaço está com várias infiltrações além de ser muito pequeno (52m²), e contar somente com a sala e um banheiro).

É de suma importância ressaltar o papel fundamental desempenhado pela Inspetoria de São Martinho no contexto das demandas de defesa sanitária na região, pois abriga um relativo número de animais, principalmente bovinos de leite e suínos que são de extrema importancia na economia regional, além de um grande número de pequenas propriedades do RS. Ainda, como uma peça fundamental do sistema de controle e prevenção de doenças, essa unidade desempenha uma função crucial na proteção da saúde pública, pois além de atender às necessidades locais, a Inspetoria de São Martinho estende sua cobertura para outros três municípios Braga, Campo Novo e Sede Nova, garantindo uma ampla cobertura em matéria de defesa sanitária e inspeção agropecuária. Portanto, seu papel vai além dos limites 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 03 trabalhadores[1] (servidores e colaboradores terceirizados), mínimo de 70 m² de área;
- Atender os padrões mínimos de habitabilidade e segurança, incluindo infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;
- Ser ventilado, arejado, iluminado e de fácil limpeza.
- Ser acessível para pessoas com deficiência garantindo segurança e conformidade com as normas vigentes;
- Possuir garagem para estacionamento de 1 (um) veículo oficial.
- Possuir localização central de fácil acesso aos produtores rurais.

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Documento PROA Assinado

[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.

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

A quantidade estimada refere-se a um único imóvel, selecionado com base no histórico de necessidades relatadas pelos o Departamento de Vigilância e Defesa Sanitária Animal e o Departamento de Defesa Vegetal, que justificam o quantitativo do imóvel pretendido, considerando a área necessária, infraestrutura requerida e localização estratégica. Na escolha do imóvel pretendido, buscamos garantir a eficiência considerando aspectos como custo-benefício e adequação às necessidades da IDA de São Martinho.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dada a importância estratégica da IDA de São Martinho 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 Santa Rosa, abrangendo todos os imóveis estaduais disponíveis no município de São Martinho, inclusive com registro fotográfico dos imóveis localizados em área urbana, com o objetivo de encontrar uma solução adequada às necessidades da IDA.

Após essa análise, constatou-se a inexistência de imóveis estaduais disponíveis para abrigar a IDA de São Martinho.

Somado às diligências realizadas junto aos imóveis estaduais, uma consulta foi realizada à prefeitura de São Martinho, 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 Martinho 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 IDA de São Martinho.

Diante dessa realidade, considerando a falta de sucesso na identificação de imóveis públicos disponíveis para abrigar a Inspetoria de São Martinho, a opção mais adequada para resolver o problema enfrentado pela SEAPI foi buscar imóveis privados. 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 Martinho, optou-se por buscar imóveis privados para atender a demanda da SEAPI.

Documento PROA Assinado

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

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 Martinho que atenda adequadamente às necessidades da Inspetoria Veterinária.

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 Martinho.

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, garagem e localização estratégica.

O imóvel possui uma área total de 72,09 m² que será utilizada pela IDA distribuidos em duas sala (uma para o atendimento ao público e outra para o escritório da FEA), almoxarifado, banheiro e cozinha , mais 1 garagem com portão eletrônico para o veículo oficial aos fundos do imóvel. 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 (Prefeitura, Posto de Saúde, Registro de Imóveis e CRVA). Além disso, o imóvel apresenta condições adequadas de conservação e manutenção, com todas as instalações elétricas, hidráulicas e de segurança em pleno funcionamento.

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 Martinho.

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.

Documento PROA Assinado

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

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

Com a decisão pela locação de um imóvel, esperamos alcançar diversos resultados positivos em termos de economicidade, aproveitamento de recursos e ambiente adequado de trabalho para os servidores da IDA e produtores na a prestação do serviço. 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 Martinho. 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.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Antes da concretização do contrato de locação, é necessário que a SEAPI realize uma análise de viabilidade para a instalação dos serviços de internet, utilizando a rede da PROCERGS. Essa avaliação é fundamental para garantir a infraestrutura de comunicação necessária para o pleno funcionamento das atividades da Pasta. A análise de viabilidade incluirá a verificação da cobertura e disponibilidade da rede da PROCERGS na região. Essa etapa é essencial para garantir a eficiência e eficácia das operações da SEAPI após a ocupação do novo imóvel.

Sendo assim, devido aos cabos da Rede Procergs passarem em frente ao novo imóvel a instalação da internet não terá empecilhos.

Documento PROA Assinado

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS

As atividades conduzidas no imóvel alugado não resultarão em poluição ou danos ambientais.

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

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 Martinho.

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 Martinho 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 imobiliário da região e abaixo do valor pago por m² do imóvel atual (que não atende as necessidades da IDA São Martinho). Além disso, os custos associados à manutenção do imóvel são reduzidos, uma vez que a responsabilidade por questões estruturais ficará a cargo do locador.

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

_____
Fernanda Hammes Stroeher
IF: 4463927-01
Fiscal Estadual Agropecuário
IDA São Martinho

Documento PROA Assinado

Nome do documento: ETP - IDA SAO MARTINHO.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Fernanda Hammes Stroeher	SEAPI / SRSANTAROSA / 446392701	18/08/2025 14:50:08

Documento PROA Assinado