



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

RESPONSÁVEL(EIS) PELO PREENCHIMENTO DO ETP

Nome: Grazieli Testa

Telefone: (51) 3288-1397

E-mail: grazieli-testa@spgg.rs.gov.br

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Com a desestatização da Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE-D), alguns imóveis que pertenciam à então empresa pública foram transferidos ao Estado do Rio Grande do Sul, com o objetivo de viabilizar o encontro de contas relativo à dívida dos ex-autárquicos¹.

Entre esses imóveis está o denominado Horto Florestal Renner, localizado nas proximidades da BR-470, no Município de Triunfo/RS, cadastrado no sistema GPE sob o nº 34809 e matriculado sob o nº 1.900 no Registro de Imóveis da Comarca de Triunfo. O imóvel encontra-se em processo de incorporação ao acervo imobiliário estadual, tendo sua posse sido formalizada em março de 2023.

Ressalta-se que, no momento da transferência da posse ao Estado, o bem passou à condição de dominial. Dessa forma, compete à Subsecretaria de Patrimônio do Estado (SPE) a gestão e a administração do bem. Tal atribuição decorre do disposto na Lei Estadual nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021, cujo art. 10 estabelece:

Art. 10. Ao Órgão Executivo Central compete:

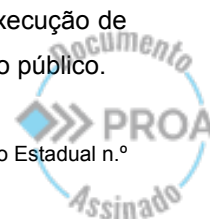
[...]

III - administrar os imóveis dominicais de propriedade do Estado, suas autarquias e fundações, promovendo o seu uso racional, catalogando-os e submetendo o respectivo rol para deliberação pelo Comitê Gestor de Ativos acerca de sua alienação, observado o interesse público;

Na mesma linha, o Regimento Interno da Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG) estabelece que compete à Subsecretaria de Patrimônio do Estado (SPE) a gestão do patrimônio imobiliário estadual.

Outrossim, destaca-se que essa atribuição inclui a responsabilidade de zelar pelos imóveis dominicais, isto é, aqueles que não estão destinados ou sendo utilizados por qualquer órgão ou entidade da Administração Pública. Para isso, torna-se necessária a execução de diversas ações voltadas à manutenção, conservação e preservação do patrimônio público.

¹ Nos termos do determinado pela Lei Estadual n.º 14.467, de 17 de janeiro de 2014, e pelo Decreto Estadual n.º 55.622, de 04 de dezembro de 2020.





Ocorre que, ainda quando era de propriedade da CEEE-D, foi identificada uma contaminação ambiental no Horto Florestal Renner, proveniente do enterramento de tambores que continham substâncias químicas utilizadas pela UPM. A informação relativa à existência dessa contaminação encontra-se registrada na Av. 4-1.900, conforme imagem apresentada a seguir.

Imagem 1 - Averbação Matrícula 1.900

Av.4-1.900. Protocolo nº 25996 de 06/07/2012.
Certifico que conforme requerimento assina pelo representante da proprietária do imóvel da presente matrícula, datado de 19 de junho de 2012, e Licença de Operação LO N.º 2961/2012-DL, oriundo do processo n.º 261-05.67/12-4, expedida pela FEPAM em data de 30 de maio de 2012, o imóvel da presente matrícula encontra-se cadastrado como **ÁREA CONTAMINADA SOB INTERVENÇÃO - ACI da FEPAM.**

Fonte

: Comarca do Registro de Imóveis de Triunfo

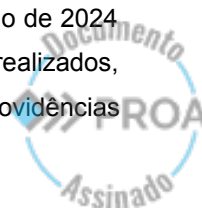
Igualmente, a recuperação ambiental é mencionada na Licença Única de Remediação – LU 438/2020-DL, emitida pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler (FEPAM), a qual prevê ações de intervenção na área da Usina de Preservação de Madeira (UPM), em um poço cacimba e na área denominada “Talhão 05”, localizada no Horto Florestal Renner.

Cumprе destacar que a área do Horto, embora lindeira, não abrange as áreas da UPM e do poço cacimba, que, a princípio, permanecem sob titularidade da CEEE-D. Apenas a parcela denominada “Talhão 05” integra o imóvel em processo de incorporação ao Estado.

No que se refere à destinação do talhão, registra-se que, em 11 de abril de 2025, aproximadamente 450 (quatrocentas e cinquenta) pessoas vinculadas ao Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) ocuparam o imóvel. A reivindicação consistia na utilização da área para reassentamento de famílias que tiveram suas propriedades atingidas pelo evento climático, bem como de outras que aguardam acesso à terra no Estado.

Ressalta-se, ainda, que esta e outras áreas contaminadas oriundas da antiga CEEE estão sob acompanhamento do Ministério Público, que já solicitou ao Estado manifestação sobre sua destinação e acerca das ações de remediação do dano ambiental.

Para viabilizar a destinação adequada do bem público, considerando o tempo decorrido (7 anos), desde o último diagnóstico realizado, e as inundações de maio de 2024, que afetaram a gleba, torna-se premente atualizar os estudos anteriormente realizados, visando identificar e caracterizar eventual contaminação, bem como definir as providências necessárias para a recuperação da qualidade ambiental da área.





Considerando o contexto, o Estado tem interesse na contratação de empresa especializada para a execução de serviços destinados à realização de investigação ambiental detalhada. Os serviços deverão atender a todas as etapas, conforme as exigências técnicas descritas no TR, visando tornar a área do antigo aterro de resíduos, no Talhão 5, segura para a saúde humana e para o meio ambiente.

II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A Subsecretaria de Patrimônio do Estado não possui, atualmente, um Plano Anual de Contratações, uma vez que elas realizadas exclusivamente sob demanda.

Todavia, cabe destacar que existem três instrumentos de programação específicos para a manutenção dos imóveis públicos estaduais: nº 8088 – Construção e Reforma de Prédios Públicos; nº 8089 – Gestão de Ativos de Imóveis do Estado; e nº 8103 – Apoio Administrativo/FEGEP. Esses instrumentos são financiados com recursos do Fundo Estadual de Gestão Patrimonial (FEGEP), criado pela Lei Estadual nº 12.144/2004, que tem como finalidade assegurar recursos destinados à manutenção e preservação dos bens imobiliários estaduais.

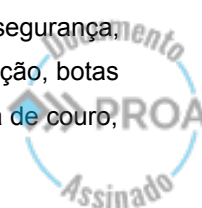
III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação pretendida terá seus trâmites fundamentados na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, sendo caracterizada como serviço de obra ou engenharia.

A empresa contratada deverá executar todos os serviços descritos no Termo de Referência, empregando mão de obra qualificada e os equipamentos necessários para a adequada execução da demanda. Caberá à contratada fornecer toda a mão de obra, materiais, máquinas, ferramentas e meios de transporte indispensáveis ao cumprimento do cronograma, prestar assistência técnica e administrativa para assegurar o andamento rápido e seguro dos serviços, e atender prontamente às exigências da Fiscalização, com base nas especificações técnicas, diretrizes e normas aplicáveis.

Os serviços deverão obedecer às Normas Regulamentadoras do Ministério do Trabalho relativas à Segurança e Saúde no Trabalho, especialmente a NR-18, que trata das condições e do meio ambiente de trabalho.

Compete à contratada disponibilizar aos trabalhadores todos os Equipamentos de Proteção Individual e Coletiva (EPIs e EPCs) necessários, tais como capacetes de segurança, protetores faciais, óculos de segurança contra impactos, luvas e mangas de proteção, botas de borracha, calçados de couro, cintos de segurança, máscaras, avental de raspa de couro, entre outros que se fizerem necessários.





Ressalta-se que a contratante não se responsabilizará pelo fornecimento de quaisquer equipamentos ou materiais destinados à execução dos serviços.

Ademais, a empresa contratada deverá possuir experiência comprovada na execução de estudos ambientais, conforme estabelecido nas normas técnicas que tratam sobre o tema. A equipe técnica deverá ser composta por profissionais habilitados, tais como geólogos, engenheiros ambientais ou químicos.

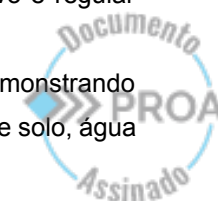
Os serviços deverão incluir:

- Elaboração do plano de trabalho;
- Execução da limpeza do terreno visando o acesso, a abertura e o desenvolvimento de poços, bem como a realização de sondagens;
- Melhorias na caixa de concreto, substituição do cap de pressão e desenvolvimento de dois poços (PM 78 e PM 80);
- Tamponamento do poço PM 79, conforme diretrizes do DRH;
- Instalação de novo poço a, no máximo, um metro do PM 79, conforme ABNT NBR 15495;
- Controle de qualidade – branco de campo, de equipamento, de viagem e duplicata (4 análises);
- Execução de quatro sondagens e amostragem de solos por *direct push* com *liners*;
- Realização de amostragem de águas subterrâneas por baixa vazão (PM 78, 79B e 80);
- Análises laboratoriais das amostras de solo e água;
- Elaboração de relatório técnico final contemplando todos os serviços executados.

A empresa deve apresentar metodologia detalhada para execução dos trabalhos, contemplando cronograma físico-financeiro, plano de segurança e ações de controle de qualidade.

A contratada deverá estar devidamente registrada nos órgãos competentes, incluindo o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou o Conselho Regional de Química (CRQ). Todos os profissionais envolvidos deverão possuir registro ativo e regular junto aos respectivos conselhos.

Será exigida a apresentação de atestados de capacidade técnica, demonstrando experiência em projetos similares, especialmente aqueles envolvendo análises de solo, água





e substâncias contaminantes. O contrato deverá prever a obrigatoriedade de apresentação de laudos técnicos e interpretação dos resultados conforme os parâmetros legais e técnicos vigentes.

Por fim, os serviços deverão ser executados com rigor técnico e científico, assegurando resultados confiáveis e aptos a embasar decisões administrativas e medidas corretivas. A empresa contratada deverá, ainda, garantir a confidencialidade das informações obtidas durante a realização dos estudos.

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A contratação deverá abranger a execução de investigação ambiental da área. A coleta de amostras deverá seguir critérios técnicos estabelecidos pelas normas aplicáveis descritas no edital.

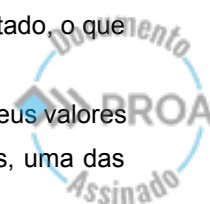
O cronograma de execução dos serviços deverá contemplar todas as etapas necessárias à execução do objeto. A empresa contratada deverá apresentar relatório técnico detalhado referente a cada fase da execução, conforme disposto no TR.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

A estimativa de valores foi estabelecida a partir de consulta direta ao mercado. Foram realizadas duas sondagens junto às empresas que prestam esse tipo de serviço. A primeira previa a contratação de empresa para elaborar estudos técnicos destinados a identificar, caracterizar e delimitar eventual área contaminada. Os serviços seriam executados em duas etapas: a primeira consistia na identificação da existência de contaminação ambiental e, em caso positivo, a segunda etapa compreenderia a delimitação da área contaminada. Nessa primeira busca por propostas, apenas duas empresas demonstraram interesse em apresentar orçamento, e somente uma delas cotou a fase dois.

Diante da dificuldade encontrada, os servidores da força-tarefa decidiram, em conjunto, alterar o escopo da contratação. No segundo Termo de Referência, solicitou-se orçamento apenas para a primeira etapa, isto é, para verificar se ainda há contaminação ambiental naquela parcela do imóvel. Em nova consulta ao mercado, após alguma insistência, foram recebidas quatro propostas, contudo, apenas uma delas atendia integralmente às condições do TR, especialmente porque algumas empresas indicaram que serviços como limpeza do terreno e análises laboratoriais ficariam sob a responsabilidade do Estado, o que contrariava as exigências do documento.

Considerando esse cenário, se propôs que as empresas apresentassem seus valores conforme a tabela apresentada na sequência. Na terceira busca por orçamentos, uma das

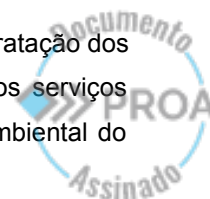




empresas optou por não apresentar proposta, restando três, cujos valores seguem descritos na mesma tabela.

Serviços	Propostas apresentadas			
	Geombiental	AtivaGEO	Fronteira	Média
Elaboração do plano de trabalho	R\$ 1.704,78	R\$ 2.460,00	R\$ 2.524,50	R\$ 2.229,76
Execução da limpeza do terreno visando o acesso, a abertura e o desenvolvimento de poços, bem como a realização de sondagens	R\$ 861,00	R\$ 3.025,80	R\$ 1.292,00	R\$ 1.726,27
Melhorias na caixa de concreto, substituição do cap de pressão e desenvolvimento de dois poços (PM 78 e PM 80)	R\$ 1.111,10	R\$ 3.412,02	R\$ 1.326,00	R\$ 1.949,71
Tamponamento do poço PM 79, conforme diretrizes do DRH	R\$ 733,90	R\$ 3.465,32	R\$ 2.231,25	R\$ 2.143,49
Instalação de novo poço a, no máximo, um metro do PM 79, conforme ABNT NBR 15495	R\$ 2.991,36	R\$ 4.897,98	R\$ 4.505,00	R\$ 4.131,45
Controle de qualidade – branco de campo, de equipamento, de viagem e duplicata (4 análises)	R\$ 826,56	R\$ 3.580,00	R\$ 3.808,00	R\$ 2.738,19
Execução de quatro sondagens e amostragem de solos por <i>direct push</i> com <i>liners</i>	R\$ 5.735,90	R\$ 15.946,70	R\$ 6.120,00	R\$ 9.267,53
Realização de amostragem de águas subterrâneas por baixa vazão (PM 78, 79B e 80)	R\$ 826,56	R\$ 3.850,00	R\$ 1.870,00	R\$ 2.182,19
Análises laboratoriais das amostras de solo e água	R\$ 10.911,47	R\$ 15.995,00	R\$ 12.478,00	R\$ 13.128,16
Elaboração de relatório técnico final contemplando todos os serviços executados	R\$ 2.134,46	R\$ 8.557,52	R\$ 7.365,25	R\$ 6.019,08
Outros custos (deslocamentos, diárias, etc.)	R\$ 5.372,91	R\$ 6.887,66	R\$ 3.060,00	R\$ 5.106,86
Impostos	R\$ 7.290,00	R\$ 15.822,00	R\$ 8.220,00	R\$ 10.444,00
Total:	R\$ 40.500,00	R\$ 87.900,00	R\$ 54.800,00	R\$ 61.066,67

Com base no levantamento de mercado, a estimativa de valor para a contratação dos serviços de estudo ambiental foi calculada considerando a descrição exata dos serviços necessários para a caracterização e identificação de eventual contaminação ambiental do





talhão 5 do Horto Florestal Renner.

A estimativa de valor inclui os custos de mobilização da equipe técnica, transporte, coleta de amostras, análises laboratoriais, interpretação dos resultados e elaboração do relatório técnico conclusivo, além dos impostos.

O valor estimado para a contratação foi fixado em aproximadamente R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais), com base na média dos preços praticados pelo mercado e considerando a abrangência do estudo.

A administração considerou a possibilidade de variação no valor da contratação em função de fatores externos, como oscilações no preço de insumos, transporte e serviços laboratoriais. Entretanto, os valores de referência utilizados são compatíveis com o orçamento público disponível e com os preços médios de mercado.

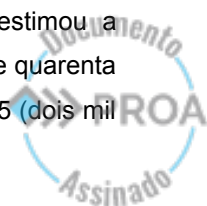
Por fim, a estimativa de valor foi definida de forma a garantir a execução de um estudo ambiental completo, com qualidade técnica e em conformidade com as normas vigentes, assegurando a obtenção de um diagnóstico preciso das condições ambientais da área investigada.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A estimativa de valor da contratação foi realizada por meio de pesquisa direta com três fornecedores, obtendo-se o valor médio de aproximadamente R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais).

Além da pesquisa direta, também foi efetuada consulta ao Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). Entretanto, devido à especificidade dos serviços, não foi possível identificar uma composição de itens e custos nas exatas condições da demanda existente no Horto Florestal Renner. Ainda assim, foi localizada uma concorrência eletrônica realizada pelo Município de Lorena - SP, cuja descrição dos serviços se assemelha a alguns elementos do TR, embora em quantidades distintas.

O objeto do Termo de Referência publicado pelo Município de Lorena refere-se à *“contratação de empresa especializada para execução de sondagens de solo, instalação de poços de monitoramento de água subterrânea, coleta de amostras de água subterrânea e análise laboratorial”*. O valor contratado para cada sondagem, coleta de amostras de solo e instalação de poço de monitoramento foi de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) por unidade, quantia próxima à média dos valores praticados no mercado gaúcho, que estimou a instalação de um novo poço em R\$ 4.131,45 (quatro mil cento e trinta e um reais e quarenta e cinco centavos) e a coleta de amostras de solo em valor inferior, de R\$ 2.316,75 (dois mil trezentos e dezesseis reais e setenta e cinco centavos).





O contrato firmado com a empresa encontra-se anexado às fls. 65/84, e os demais documentos relativos à referida concorrência podem ser acessados no seguinte endereço eletrônico: <https://pncp.gov.br/app/editais/47563739000175/2025/255>.

Os demais itens da contratação realizada pelo Estado do Rio Grande do Sul referem-se a condições específicas da área: dois poços que necessitam de recuperação, outro que, devido ao assoreamento, precisará ser tamponado, além das dificuldades de acesso ao terreno, atualmente tomado por vegetação secundária e, portanto, sujeito a serviços de limpeza. Também estão incluídas as análises necessárias para verificar a possibilidade de liberar o imóvel para uso agrícola.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação de empresa especializada para realização de estudo ambiental em área sob responsabilidade da administração pública, com o objetivo de investigar a existência de passivos ambientais.

Para realização de investigação confirmatória, a empresa deve realizar a coleta de amostras de solo e água, seguindo protocolos técnicos estabelecidos nas normas. As amostras serão submetidas a análises laboratoriais para identificação de substâncias contaminantes e avaliação de suas concentrações. Os resultados serão interpretados com base nos parâmetros de qualidade ambiental definidos na legislação vigente.

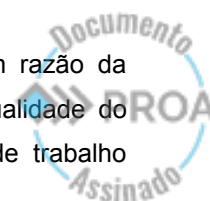
A contratada deverá apresentar um relatório técnico detalhado, contendo a descrição das atividades realizadas, os resultados das análises laboratoriais, a interpretação técnica dos dados e as recomendações para remediação ou monitoramento das áreas contaminadas, se necessário.

A solução proposta permitirá à administração obter um diagnóstico preciso das condições ambientais do espaço investigado, possibilitando a adoção de medidas de mitigação, remediação ou controle ambiental, conforme os resultados obtidos.

Por fim, a solução será implementada de forma a assegurar a conformidade com a legislação ambiental, garantindo que os resultados sejam tecnicamente embasados e juridicamente válidos para subsidiar futuras decisões administrativas no tocante à destinação a ser conferida ao imóvel.

VIII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

A contratação deverá ocorrer de forma global, sem parcelamento, em razão da natureza integrada dos serviços. O fracionamento poderia comprometer a qualidade do diagnóstico ambiental, já que diferentes empresas podem adotar métodos de trabalho





distintos, gerando resultados incompatíveis.

A execução por uma única empresa especializada assegura uniformidade metodológica e maior consistência nos dados e conclusões. Também facilita o controle do cronograma e evita atrasos decorrentes da necessidade de coordenação entre múltiplas contratadas, especialmente em etapas que dependem de continuidade técnica.

Além disso, a contratação global torna a gestão contratual mais eficiente, permitindo à administração acompanhar o desempenho de um único executor e adotar medidas corretivas de forma mais célere, quando necessário.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados esperados com a execução do estudo ambiental incluem a identificação de substâncias contaminantes e de suas respectivas concentrações. Esse diagnóstico fornecerá à administração subsídios técnicos e legais para a adoção de medidas de mitigação e remediação das áreas impactadas.

A contratação permitirá, ainda, a tomada de decisões fundamentadas sobre a destinação do imóvel, incluindo a definição de eventuais restrições de uso.

Como consequência direta do estudo, será possível elaborar e executar um plano de intervenção baseado nos resultados laboratoriais, voltado à recuperação das áreas contaminadas e à garantia de estabelecer um meio ambiente ecologicamente equilibrado, conforme preconiza o art. 225 da Constituição Federal.

X – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A administração designará servidores responsáveis pela gestão e pela fiscalização administrativa e técnica da contratação, com o objetivo de acompanhar sua execução, identificar eventuais desvios e adotar as correções necessárias, evitando impactos no cronograma estabelecido.

Não foram identificadas outras providências prévias relacionadas ao serviço a ser contratado. Ainda assim, considera-se prudente a realização de visita técnica ao imóvel pelos interessados, de modo a avaliar *in loco* as condições da estrutura e reduzir o risco de divergências após a celebração do contrato.

XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Até o momento, não foi identificada a necessidade de contratações acessórias, correlatas ou interdependentes para a execução do serviço a ser contratado.





XII – IMPACTOS AMBIENTAIS

O objetivo desta contratação é atender às exigências da FEPAM e do Ministério Público relativas à continuidade do gerenciamento da área do aterro de resíduos no Talhão 5, localizado no Horto Florestal Renner. As etapas de investigação devem ser rigorosamente observadas para viabilizar a recuperação da área para usos futuros, bem como para mitigar os impactos ambientais decorrentes da contaminação, contribuindo para a melhoria da qualidade ambiental daquele espaço.

Além disso, os materiais e insumos resultantes da execução dos serviços deverão ser descartados de forma adequada, exclusivamente em locais devidamente licenciados, em conformidade com as normas ambientais vigentes.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações apresentadas neste estudo, conclui-se que a contratação de empresa especializada para a elaboração de estudos destinados à identificação e caracterização de eventual área contaminada no Horto Florestal Renner é tecnicamente viável e essencial para a continuidade da investigação ambiental. A medida é necessária para garantir a recuperação e o uso futuro da área, atender às exigências da FEPAM e do Ministério Público e contribuir para a melhoria da qualidade ambiental do imóvel.





25130000092759

Nome do documento: ETP - HortoRenner_rev_24112025_rev1.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Grazieli Testa	SPGG / SPE / 352048001	24/11/2025 15:26:46
Éric Teixeira Ribeiro	SPGG / DICORP/DEAPE / 462373801	24/11/2025 15:40:14
Vinícius Oliveira Braz Deprá	SPGG / SPE / 3405141	24/11/2025 15:41:54

