



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

O presente estudo técnico representa a primeira etapa do planejamento para a efetivação do contrato de locação de um imóvel destinado a abrigar as atividades da Inspetoria de Defesa Agropecuária (IDA), no município de Bom Jesus/RS.

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.

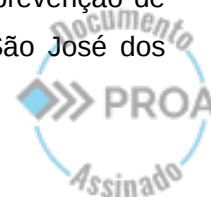
Importante destacar que os itens deste Estudo Técnico Preliminar, apresentados a seguir, classificam-se, nos termos do § 2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, da seguinte maneira:

- (i) de preenchimento obrigatório: itens I, IV, VI, VIII, XIII;
- (ii) de preenchimento facultativo, desde que justificado: itens II, III, V, VII, IX, X, XI e XII.

I – Descrição da Necessidade

A demanda em análise refere-se à necessidade de dispor de um imóvel no município de Bom Jesus/RS, destinada a abrigar, de forma adequada, as instalações da Inspetoria de Defesa Agropecuária.

Ressalta-se a relevância da unidade de Bom Jesus no atendimento às demandas de defesa sanitária e inspeção agropecuária, bem como no controle e na prevenção de doenças nos municípios sob sua abrangência: Bom Jesus, Jaquirana e São José dos Ausentes.





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

II – Plano de Contratações

O Plano Anual de Contratações (PAC) da SEAPI contempla apenas itens de aquisição para consumo, sem prever a contratação de serviços.

Essa opção foi adotada com o objetivo de assegurar a disponibilidade de recursos essenciais ao cumprimento das metas e objetivos institucionais da SEAPI.

Em síntese, a priorização recai sobre bens de consumo considerados indispensáveis, de modo a garantir o pleno desenvolvimento das atividades finalísticas da SEAPI.

III – Requisitos da Contratação

Para atender às necessidades específicas da SEAPI, é imprescindível estabelecer quais são os requisitos mínimos que devem ser atendidos na seleção e escolha do imóvel, a fim de que esse processo seja eficiente e eficaz.

Esses requisitos serão descritos a seguir:

a) 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 Inspeção, assim como os deslocamentos necessários às atividades de fiscalização e suporte técnico de defesa agropecuária.

b) Características específicas do imóvel

- 1) O imóvel deve possuir uma área suficiente para acomodar as atividades administrativas e técnicas da SEAPI que, atualmente, totalizam 04 funcionários efetivos, além de possibilitar que mais dois ou três colaboradores terceirizados também possam realizar suas atividades;
- 2) Deve atender padrões mínimos de habitabilidade e segurança, incluindo infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;



25150000217327



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

- 3) Deve possibilitar a instalação/uso de sistema de climatização (ar-condicionado);
- 4) Deve ser acessível para pessoas com deficiência e possuir alvará dos bombeiros, garantindo a segurança e conformidade com as normas vigentes;
- 5) Deve 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 imóvel pretendido, considerando a área necessária, infraestrutura requerida e localização estratégica.

Embora apenas um imóvel esteja sendo alugado, busca-se garantir a eficiência na escolha, considerando aspectos como custo-benefício, adequação às necessidades e integração entre os departamentos da Pasta.

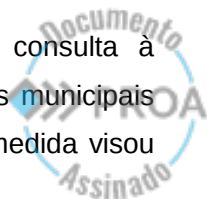
V – Levantamento de Mercado

Considerando a importância estratégica da Inspeção de Defesa Agropecuária (IDA) de Bom Jesus, foram realizadas diligências aprofundadas para identificar possíveis imóveis capazes de abrigar suas operações.

A Supervisora Regional de Lagoa Vermelha/RS, conduziu uma busca minuciosa, abrangendo todos os imóveis estaduais disponíveis no município de Bom Jesus/RS.

O levantamento incluiu registro fotográfico dos imóveis situados em área urbana (fotografias em anexo), com o objetivo de encontrar uma solução adequada às necessidades da IDA. Após essa análise, constatou-se a inexistência de imóveis estaduais disponíveis para utilização pela Inspeção.

Além das diligências junto ao patrimônio estadual, foi realizada consulta à Prefeitura de Bom Jesus/RS, a fim de verificar a disponibilidade de imóveis municipais que pudessem atender às necessidades da SEAPI, a título gratuito. Essa medida visou





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

explorar todas as alternativas locais para viabilizar um espaço adequado para a Inspeção. Entretanto, a resposta do município confirmou a inexistência de imóveis disponíveis para essa finalidade.

Diante da ausência de imóveis públicos, pertencentes tanto ao Estado quanto ao Município, constatou-se que a solução mais adequada é a continuidade da utilização de imóvel particular, mediante contrato de locação.

Essa alternativa garante a manutenção das atividades da SEAPI em Bom Jesus, assegurando ambiente adequado e funcional para o pleno exercício das atribuições da Inspeção de Defesa Agropecuária.

VI – Estimativa do Preço da Contratação

A hipótese de locação de imóvel privado também apresenta desafios significativos, uma vez que a maioria dos imóveis disponíveis para locação não atende aos requisitos mínimos estabelecidos pela SEAPI.

Para superar essa limitação, foi realizada a avaliação do valor de locação do único imóvel considerado viável, situado na Rua Luiz Inácio Dutra, nº 445, Centro, no município de Bom Jesus/RS.

Com essa finalidade, a SEAPI solicitou a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação de Valor de Locação, em conformidade com a NBR 14653 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos.

O laudo, obtido de forma gratuita, por meio de cooperação com a Prefeitura Municipal de Bom Jesus/RS, foi elaborado por engenheiros civis vinculados ao município, devidamente registrados no CREA.

Na elaboração do laudo de valor locatício, os engenheiros utilizaram a média aritmética simples obtida pela comparação de três aluguéis na mesma região, apresentados da seguinte forma:

$$\text{R\$ 4.000,00 (imóvel 1) + R\$ 1.500,00 (imóvel 2) + R\$ 1.750,00 (imóvel 3) } \div 3 = \text{R\$ } \\ \mathbf{2.416,67.}$$

Assim, considerando a área construída, a idade aparente do imóvel e os preços



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

praticados na região, concluiu-se, com base na média aritmética, que o valor de até R\$ 2.450,00 seria razoável a título de aluguel.

Paralelamente ao trabalho dos engenheiros vinculados ao município de Bom Jesus/RS, a Supervisão Regional realizou consulta de valores junto a um corretor de imóveis que atua no município e que ofertou um imóvel para locação pelo valor de R\$ 2.250,00. Importante destacar que esse imóvel não possui a mesma localização estratégica do anteriormente mencionado.

Dessa forma, tomando por base o trabalho técnico dos engenheiros, que forneceu documento com estimativa do valor locativo do imóvel, e o levantamento realizado pela Supervisão Regional de Lagoa Vermelha, tem-se elementos concretos para a decisão administrativa da SEAPI, assegurando fundamentação técnica e transparência na escolha da alternativa mais adequada para abrigar a Inspetoria de Defesa Agropecuária.

VII – Descrição da Solução

Após uma análise detalhada das opções disponíveis, a solução mais vantajosa identificada foi optar pelo aluguel de um imóvel privado localizado no centro da cidade de Bom Jesus/RS, o qual já vem sendo utilizado para as atividades da SEAPI e cujo contrato de aluguel expira em 16/11/2025.

O imóvel possui uma área de 85,52 m² e encontra-se em boas condições de conservação, manutenção e segurança, além de contar com todas as instalações de rede de água, telefone, internet e coleta de resíduos sólidos, todas em pleno funcionamento.

A localização central constitui diferencial relevante, por facilitar o acesso dos produtores rurais e demais usuários aos serviços prestados, além de garantir a proximidade com outros órgãos públicos e serviços essenciais, otimizando a eficiência do atendimento e a integração institucional.

Dessa forma, atende integralmente às exigências da SEAPI no que se refere a espaço físico, infraestrutura e localização estratégica.





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

VIII – Justificativa para o Parcelamento

O art. 18 da Lei 14.133/2021 prevê a obrigatoriedade de parcelar o objeto da contratação sempre que possível, de forma a ampliar a competitividade. Porém o § 2º estabelece que, quando não for possível o parcelamento, a Administração deve justificar de forma técnica e econômica a inviabilidade do parcelamento

Considerando que a opção pela locação de um imóvel privado é a melhor alternativa e, considerando, também, que o objeto do presente estudo técnico está relacionado ao uso de um bem indivisível, que praticamente não existem fornecedores/locadores e imóveis em condições de uso, na cidade de Bom Jesus, conforme levantamento realizado, entende-se pela inviabilidade do parcelamento da solução encontrada, tanto técnica quanto economicamente.

Assim sendo, não é possível dividir o imóvel para contratar frações com diferentes fornecedores; a baixa disponibilidade de imóveis adequados e de potenciais locadores inviabiliza a possibilidade prática de competição por partes.

IX – Demonstrativo dos Resultados Alcançados

Com a decisão pela locação de um imóvel, espera-se alcançar diversos resultados positivos em termos de economicidade e aproveitamento de recursos. A redução significativa nos gastos com depreciação, conservação estrutural são alguns dos 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 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 contribuirá significativamente para as operações da SEAPI. A proximidade a importantes vias de acesso, serviços públicos e áreas de interesse para a Pasta garantem eficiência nas atividades desenvolvidas pela Inspeção de Bom Jesus/RS. Essa localização estratégica facilita o deslocamento dos funcionários e o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos pela SEAPI, promovendo,



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

assim, uma melhor prestação de serviços e um aproveitamento mais eficiente dos recursos disponíveis.

X – Providências Prévias ao Contrato

Antes da formalização do contrato de locação, é imprescindível a realização de verificação minuciosa de todas as condições necessárias, incluindo a análise detalhada da documentação exigida. Essa etapa é essencial para assegurar o cumprimento integral das exigências legais e administrativas, garantindo a regularidade e a segurança jurídica do processo de contratação.

XI – Contratações Correlatas/Interdependentes

Os serviços de conectividade, especialmente o acesso à internet, são fundamentais para garantir a infraestrutura de comunicação necessária ao pleno funcionamento das atividades da Pasta. A rede da PROCERGS na região é reconhecida pelo seu bom desempenho, condição imprescindível para assegurar a eficiência e a eficácia das operações da SEAPI. Essa etapa foi considerada superada, uma vez que o sistema de internet da IDA Bom Jesus apresenta funcionamento satisfatório.

XII – Impactos Ambientais

As atividades desenvolvidas no imóvel locado não acarretarão poluição nem danos ambientais. A SEAPI mantém o compromisso de promover o uso consciente de recursos e equipamentos, evitando desperdícios e minimizando a geração de resíduos.

Tais práticas refletem a responsabilidade ambiental da Pasta e sua contribuição para a preservação do meio ambiente.

Além disso, a SEAPI adota como diretriz o cumprimento das normas ambientais vigentes, alinhando suas ações aos princípios da sustentabilidade, de forma a garantir que as atividades institucionais sejam realizadas de forma responsável, equilibrando as demandas administrativas com a proteção dos recursos naturais e o bem-estar coletivo.



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

XIII – Viabilidade da Contratação

Conclui-se, ao término deste estudo técnico, que a locação do imóvel mostra-se plenamente viável para atender às necessidades da SEAPI sob o ponto de vista técnico quanto operacional.

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

Sob o aspecto operacional, as condições do imóvel permitem a continuidade da realização das atividades desenvolvidas pela SEAPI, sem a necessidade de investimentos em infraestrutura.

Dessa forma, a Inspeção de Bom Jesus/RS poderá dar prosseguimento imediato às suas atribuições após a publicação do contrato de locação no Diário Oficial do Estado.

No que se refere à viabilidade orçamentária, a locação revela-se economicamente vantajosa, visto que o valor do aluguel está em conformidade com os padrões do mercado imobiliário local. Além disso, os custos associados à manutenção do imóvel serão reduzidos, uma vez que a responsabilidade por questões estruturais caberá aos locadores.

Portanto, a locação do imóvel não apenas supre de forma adequada as demandas de infraestrutura da SEAPI, como também se apresenta como uma decisão financeiramente responsável.

RESPONSÁVEIS PELO PREENCHIMENTO

Dorival Morbach de Aguirra

APPGG Administração

Rachel Acunha Rigon

Supervisora da SR Lagoa Vermelha





25150000217327

Nome do documento: 11 - ETP Bom Jesus - 2025 10 13 - 1138.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Dorival Morbach da Aguirra
Rachel Acunha Rigon

SEAPI / SRLAGOVERME / 4721640
SEAPI / SRLAGOVERME / 396891001

16/10/2025 17:14:48
16/10/2025 17:17:04

