



Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) 004/2026

RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO ETP

Nome: Marcos de Carvalho Fernandes

Telefone: (51) 98273-0128 / (51) 3288-5667

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

I. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel comercial não residencial, com área privativa aproximada de 140 m², localizado no município de Passo Fundo/RS (especificamente o imóvel situado na Rua Benjamin Constant, n.º 729, Centro), destinado à instalação e funcionamento da sede da 7ª Coordenadoria Regional de Obras Públicas (7ª CROP).

A necessidade desta locação é de extrema urgência e justifica-se pela inabitabilidade da antiga sede da 7ª CROP (Rua Nascimento Vargas, 153), que sofreu reiterados episódios de invasão, vandalismo, furtos de instalações elétricas e depredação do patrimônio, conforme atesta o Relatório de Vistoria para Desafetação. Adicionalmente, restou tecnicamente comprovada a inviabilidade de utilização de outros imóveis próprios do Estado na região (prédio do DAER e edifício na Av. Presidente Vargas, 100), os quais exigiriam reformas estruturais profundas, incompatíveis com a urgência de reinstalação da equipa.

A locação visa abrigar adequadamente uma equipa de 10 servidores públicos, proporcionando-lhes condições seguras, salubres e funcionais para a continuidade do acompanhamento de mais de 49 frentes de obras na região, garantindo acessibilidade ao público e cumprimento pleno das normas de prevenção contra incêndios.

II. PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não aplicável. Os serviços estão dispensados de registo no Plano de Contratações Anual, nos termos do normativo vigente, considerando a

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





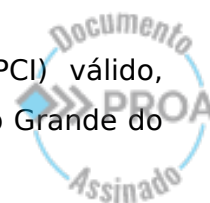
Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos
natureza emergencial decorrente da desocupação forçada e a modalidade de contratação direta por inexigibilidade.

III. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para atender plenamente às necessidades de reinstalação urgente da 7ª CROP, garantindo a continuidade dos serviços prestados ao Estado e o atendimento ao público com segurança, o imóvel a ser locado deve preencher, obrigatoriamente, os seguintes requisitos mínimos:

1. **Localização:** Estar situado na região central do município de Passo Fundo/RS, facilitando o acesso ao público, a logística de deslocamento das equipes de fiscalização e o acesso a outros órgãos públicos.
2. **Área Física:** Possuir área privativa útil de, aproximadamente, 140 m² (cento e quarenta metros quadrados), dimensionamento considerado ideal para acomodar a equipe técnica e administrativa.
3. **Pronto Uso:** Tendo em vista a urgência decorrente da desocupação do prédio anterior, o imóvel deve apresentar condições de ocupação imediata, dispensando reformas estruturais pelo Estado. Deve contemplar mobiliário básico, ar condicionado instalado, divisórias de ambientes, copa montada e banheiros em plenas condições de uso.
4. **Acessibilidade:** Cumprir com as normas de acessibilidade vigentes, dispondo de elevador (em caso de andar elevado) e instalações sanitárias adaptadas para Pessoas com Deficiência (PCD), garantindo o livre acesso a todos os cidadãos e servidores.
5. **Infraestrutura Complementar:** Oferecer vagas de estacionamento gratuitas para os servidores, visando a segurança dos veículos utilizados nos deslocamentos e apoio às atividades de fiscalização.
6. **Regularidade Documental:** O imóvel deve estar em situação regular perante os órgãos competentes, com comprovação obrigatória de:
 - Carta de Habite-se expedida pela Prefeitura Municipal.
 - Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndios (APPCI) válido, expedido pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul (CBMRS).

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

IV. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A presente contratação contempla a locação de **01 (um) imóvel comercial**, com área privativa em torno de 140 m².

O dimensionamento da área justifica-se tecnicamente pela necessidade de acomodação de uma equipa fixa de **10 (dez) servidores públicos**. A relação resultante de 14 m² por servidor mostra-se perfeitamente alinhada aos parâmetros de mercado e às normas de ergonomia e acessibilidade no serviço público, uma vez que esta métrica já engloba não apenas a estação de trabalho individual, mas também o rateio das áreas de circulação comum, espaço para arquivamento de processos físicos, sanitários, copa e espaço destinado ao atendimento ao público e realização de reuniões de alinhamento com fiscais e empreiteiras.

V. LEVANTAMENTO DE MERCADO

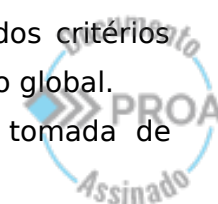
O levantamento de alternativas para a instalação da 7ª CROP foi realizado de forma abrangente, priorizando inicialmente a busca por património próprio do Estado. Procedeu-se à vistoria técnica de duas opções de imóveis públicos:

- **Prédio do DAER:** Descartado por apresentar fissuras estruturais (possível recalque de fundação) e exigir reformas drásticas nas redes elétrica e hidrossanitária.
- **Imóvel na Av. Presidente Vargas, 100:** Descartado por não possuir disponibilidade imediata de salas e pelas dimensões desproporcionais face à procura da CROP, o que também exigiria elevados investimentos em adequação.

Constatada a inviabilidade técnica e económica da utilização de imóveis próprios a curto prazo, a Administração procedeu à pesquisa no mercado imobiliário privado. Conforme detalhado no documento "Propostas de Locação de Salas Comerciais para Sede 7ª CROP", foram mapeadas e analisadas três opções de mercado (Opções A, B e C), avaliadas sob a ótica dos critérios técnicos essenciais à instalação do órgão e do seu custo-benefício global.

Abaixo, apresenta-se o quadro comparativo que embasou a tomada de decisão:

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

Critérios Técnicos e Financeiros	Opção A (Rua Benjamin Constant, nº 729)	Opção B	Opção C
Área Física (Aprox. 140 m²)	Atende perfeitamente à demanda.	Atende (100 m²).	Atende (108 m²).
Pronto Uso (Ocupação Imediata)	Atende. Possui divisórias, ar-condicionado e mobiliário básico.	Não atende. Exigiria tempo e investimento em reformas e adequações.	Não atende plenamente. Demanda ajustes de iluminação para uso imediato.
Acessibilidade (Elevador/PCD)	Atende. Edifício com andar elevado acessível.	Não atende / Parcial.	Atende.
Estacionamento (Viaturas)	Atende. Vagas disponíveis aos servidores.	Não atende.	Atende.
Regularidade Documental	Atende. Possui APPCI válido até 2030 e Carta de Habite-se.	Não atende (pendências ou irregularidades).	Não atende (pendências documentais).
Custos Mensais (Aluguel + Condomínio)	R\$ 4.500,00 (Imóvel ISENTO de Condomínio)	R\$ 5.200,00 (Aluguel R\$ 4.500 + Condomínio R\$ 700)	R\$ 4.280,00 (Aluguel R\$ 3.500 + Condomínio R\$ 780)
IPTU (Anual Estimado)	R\$ 1.080,00	Isento	R\$ 1.225,00
Custo Global Estimado (12 meses)	R\$ 55.080,00	R\$ 62.400,00	R\$ 52.585,00
PARECER FINAL	SELECIONADA		

Nota: Embora a Opção C apresente um custo global minimamente inferior, as Opções B e C foram desclassificadas por não reunirem a cumulatividade dos requisitos obrigatórios, especialmente no que tange ao "pronto uso" associado

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128



Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos
à disponibilidade de estacionamento e à regularidade documental exigida por lei.

A partir dessa análise comparativa, a **Opção A** revelou-se a única alternativa capaz de conciliar a necessidade de ocupação imediata, o espaço adequado, a isenção de despesas condominiais e o estrito cumprimento das exigências de acessibilidade e regularidade documental, pressupostos inafastáveis para a Administração Pública Estadual.

VI. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

A demonstração da compatibilidade do valor da locação com os preços praticados no mercado foi aferida através de um **Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel**, subscrito por profissional tecnicamente habilitada (Arquiteta Luana Pasquetti, CAU A 2786443), elaborado com estrita observância aos parâmetros da Norma Brasileira NBR 14.653.

De acordo com o referido Laudo, após pesquisa de mercado na região para imóveis semelhantes, apurou-se que o valor locativo da sala comercial está inserido num intervalo entre R\$ 3.500,00 (mínimo) e R\$ 12.000,00 (máximo).

O valor locativo proposto para a presente contratação é de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais. Sendo o imóvel isento de taxa condominial e possuindo um custo anual de IPTU na ordem de R\$ 1.080,00, o custo global da contratação para o período de 12 (doze) meses totaliza o montante de **R\$ 55.080,00 (cinquenta e cinco mil e oitenta reais)**. Sendo assim, atesta-se inequivocamente que os valores pretendidos se encontram dentro da faixa de avaliação de mercado, sendo considerados justos, económicos e vantajosos para a Administração Pública Estadual.

VII. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na contratação, por meio de Inexigibilidade de Licitação (Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021), da locação do imóvel comercial situado na Rua Benjamin Constant, nº 729, Centro, Passo Fundo/RS.

O imóvel atende à necessidade da 7ª CROP por oferecer área aproximada de

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128



Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos
140 m², instalações prontas para uso imediato (com mobiliário básico, climatização, divisórias e copa), acessibilidade plena (elevador e banheiros adaptados para PCD) e regularidade técnica (Alvará PPCI e Carta de Habite-se). O valor global anual estimado da contratação (aluguel e taxas incidentes) é de R\$ 55.080,00.

VIII. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não se aplica. Trata-se da locação de um único imóvel para abrigar de forma contígua a totalidade da equipa da 7ª CROP. O parcelamento do objeto (locação de múltiplas salas menores em locais distintos) comprometeria a logística, a segurança, o fluxo de comunicação da equipa e o atendimento ao público, caracterizando-se como técnica e economicamente inviável.

IX. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a presente locação, a Administração Pública alcançará os seguintes resultados:

- Restabelecimento imediato das atividades presenciais da 7ª CROP em ambiente seguro e adequado.
- Garantia de salubridade e ergonomia para os 10 servidores lotados na unidade.
- Disponibilização de um espaço acessível e digno para o atendimento aos cidadãos e empresas prestadoras de serviço.
- Eficiência e continuidade no acompanhamento das mais de 49 frentes de obras públicas da região.
- Evitação de gastos desproporcionais e morosos com reformas emergenciais no antigo prédio depredado ou em outros prédios próprios sem condições de uso.

X. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para o pleno êxito e formalização da contratação, deverão ser adotadas as seguintes providências:



Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128



Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos

1. Ratificação da Inexigibilidade de Licitação por parte da Autoridade Competente da SOP.
2. Comprovação da regularidade fiscal e trabalhista por parte do proprietário/locador e sua representante legal.
3. Obtenção de dotação orçamentária prévia (SRO) para custear a despesa global estimada (12 meses).
4. Elaboração e assinatura do Termo de Contrato de Locação.

XI. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

A ocupação do imóvel demandará a articulação de contratações ou aditamentos contratuais acessórios, tais como:

- Ativação e transferência de links de internet e telefonia.
- Ligação ou transferência de titularidade de serviços de energia elétrica (CEEE Equatorial/RGE) e água/esgoto (Corsan).
- Serviços de limpeza, conservação e vigilância (podendo ser incluídos nas despesas condominiais ou absorvidos por contratos guarda-chuva vigentes na SOP).

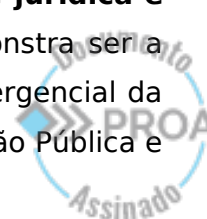
XII. IMPACTOS AMBIENTAIS

A presente contratação gera impacto ambiental reduzido, por consistir no uso de instalação predial já existente e em situação regular. A ocupação observará as boas práticas de sustentabilidade aplicáveis ao serviço público, fomentando a redução do consumo de papel (uso intensivo do sistema PROA), o aproveitamento da iluminação natural, a utilização racional do sistema de ar-condicionado e a correta separação dos resíduos sólidos recicláveis.

XIII. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando todo o exposto, declara-se a **viabilidade técnica, jurídica e econômica** da contratação. A locação do referido imóvel demonstra ser a única alternativa viável no momento para suprir a demanda emergencial da 7ª CROP, cumprindo todos os rigorosos requisitos da Administração Pública e

Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128





26220000003351



Departamento Administrativo – Divisão de Aquisições e Contratos
amparando-se nos ditames da Lei nº 14.133/2021 para a contratação direta
por inexigibilidade.

Unidade Orçamentária: 22.01 SEC OBRAS PUBLICAS

Atividade/Projeto: 6089 – APOIO ADM SOP

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

Recurso: 0001 – REC TESOURO-LIVRES

Marcos de Carvalho Fernandes
Chefe de Divisão de Aquisições e Contratos

Thayse Lopes Reinheimer
Diretora Administrativa Adjunta



Departamento Administrativo
DIVISÃO DE AQUISIÇÕES E CONTRATOS
compras@sop.rs.gov.br | (51) 3288-5667 | (51) 9 8273-0128



26220000003351

Nome do documento: ETP 004-2026 - LOCACAO DE IMOVEL 7a CROP PASSO FUNDO.docx

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Marcos de Carvalho Fernandes
Thayse Lopes Reinheimer

SOP / DMP / 487246001
SOP / DA / 455615104

05/03/2026 10:35:26
05/03/2026 10:36:58

