



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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Este estudo técnico representa a primeira etapa do planejamento para a locação de um imóvel destinado a sediar a Supervisão Regional e Inspetoria de Defesa Agropecuária (IDA), no município de Santa Maria. 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 PELO PREENCHIMENTO DO ETP

Nome: Gisane Lanes de Almeida

Telefone: (55)99159-1397

E-mail: gisane-almeida@agricultura.rs.gov.br

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda em análise refere-se à necessidade de encontrar um imóvel no município de Santa Maria que possa abrigar, de forma adequada, as instalações da Supervisão Regional e Inspetoria de Defesa Agropecuária.

É de suma importância ressaltar o papel fundamental desempenhado pela Supervisão Regional e Inspetoria de Santa Maria 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, pois além de atender às necessidades locais, a Supervisão Regional e Inspetoria de Santa Maria estende sua cobertura para outros vinte e cinco municípios (Agudo, Dilermando de Aguiar, Dona Francisca, Faxinal do Soturno, Formigueiro, Itaara, Ivorá, Jaguari, Jari, Júlio de Castilhos, Mata, Nova Esperança do Sul, Nova Palma, Paraíso do Sul, Pinhal Grande, Quevedos, Restinga Seca, São João do Polêsine, São Martinho da Serra, São Pedro do Sul, São Sepé, São Vicente do Sul, Silveira Martins, Toropi e Tupanciretã), 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.

II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Plano anual de contratações da SEAPI prevê apenas itens de aquisição, seja de consumo ou



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

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 específicas 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.

Características específicas do imóvel:

- Possuir uma área suficiente para acomodar as atividades administrativas e técnicas da SEAPI, que totalizam 31 trabalhadores¹ (servidores, colaboradores terceirizados e estagiários);
- Atender os padrões mínimos de habitabilidade e segurança, incluindo infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;
- Possuir sistema de climatização (ar-condicionado);
- 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 treze 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, buscamos garantir a eficiência na escolha, considerando aspectos como custo-benefício, adequação às necessidades e integração entre os departamentos da Pasta.

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

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dada a importância estratégica da Supervisão Regional e IDA de Santa Maria 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 Supervisão Regional, abrangendo todos os imóveis estaduais disponíveis no município de Santa Maria, 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 Supervisão Regional e IDA de Santa Maria.

Somado às diligências realizadas junto aos imóveis estaduais, uma consulta foi realizada à prefeitura de Santa Maria, 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 Supervisão Regional e Inspetoria.

Apesar dos esforços empreendidos, a resposta da prefeitura de Santa Maria revelou que, infelizmente, não há disponibilidade de imóveis para instalação da Supervisão Regional e Inspetoria no município.

Esse cenário evidencia a dificuldade em encontrar um imóvel, no âmbito dos bens públicos, para abrigar as instalações da Supervisão Regional e IDA de Santa Maria.

Diante dessa realidade, considerando a falta de sucesso na identificação de imóveis públicos disponíveis para abrigar a Supervisão Regional e Inspetoria de Santa Maria, 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 Supervisão Regional e Inspetoria de Defesa Agropecuária.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Considerando as dificuldades em localizar imóveis públicos disponíveis para abrigar a Supervisão Regional e Inspetoria de Santa Maria, 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 Santa Maria que atendia adequadamente às necessidades desta Pasta.

Nesse contexto, foi fundamental realizar uma avaliação do valor de locação do imóvel



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

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 Supervisão Regional e Inspeção de Defesa Agropecuária de Santa Maria.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O imóvel selecionado para locação está situado em área central da cidade e possui uma área total de 575,91 m², oferecendo uma configuração que atende plenamente às necessidades da SEAPI para o funcionamento eficiente da Supervisão Regional e Inspeção de Santa Maria. Ao adentrar o imóvel, encontra-se uma recepção espaçosa, com 21,00 m², que garante conforto e organização no atendimento ao público. Os ambientes internos são distribuídos em diversas salas de equipe, com áreas que variam entre 8,40 m² e 55,90 m², além de uma sala de reuniões principal localizada no segundo pavimento, com 26,50 m², ideal para encontros, apresentações e decisões estratégicas.

O imóvel conta ainda com um almoxarifado de 19,50 m² para armazenamento de materiais, e um espaço de convivência integrado, composto por copa de 11,23 m², churrasqueira de 5,90 m² e telheiro de 13,15 m², proporcionando ambiente adequado para alimentação, descanso e interação dos servidores. As áreas de circulação e espera são amplas, totalizando mais de 100 m², facilitando o fluxo de pessoas e promovendo conforto no dia a dia.

No quesito acessibilidade e conforto, o imóvel dispõe de dois lavabos adaptados para pessoas com deficiência, cada um com área de 2,64 m², além de um lavabo feminino e um masculino, ambos com 2,64 m², e dois banheiros, um feminino e um masculino, cada qual com 3,35 m², garantindo privacidade e comodidade para servidores e usuários. Externamente, há uma área aberta destinada ao estacionamento, com capacidade para a guarda de até treze veículos oficiais, atendendo à demanda operacional da SEAPI e proporcionando segurança e praticidade para o deslocamento dos servidores.

A infraestrutura do imóvel contempla portas de vidro de segurança, corrimãos e guarda-corpos em conformidade com as normas técnicas vigentes, como a NBR 7199/2020 e a RT 11/2016, assegurando acessibilidade e segurança para todos os usuários. Dessa forma, o imóvel oferece ambientes adequados para o atendimento ao público, realização de atividades administrativas e operacionais, além de garantir acessibilidade, segurança e conforto para servidores e usuários, consolidando-se como a solução mais eficiente para a Supervisão Regional e Inspeção de Santa Maria.



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

Maria.

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, espera-se alcançar resultados expressivos em termos de economicidade e otimização dos recursos da SEAPI. Um dos principais benefícios é a redução significativa dos gastos com manutenção, já que, como locatários, a responsabilidade da SEAPI se restringe à conservação das condições de habitabilidade e higiene, enquanto as questões estruturais permanecem sob responsabilidade do proprietário. Essa divisão de responsabilidades contribui para uma gestão mais eficiente dos recursos públicos, promovendo economia e previsibilidade orçamentária.

Outro aspecto fundamental é a localização estratégica do imóvel, que favorece as operações da Supervisão Regional e Inspeção de Santa Maria. A proximidade com vias de acesso, serviços públicos e áreas de interesse para a Pasta facilita o deslocamento dos servidores e o atendimento aos cidadãos, promovendo uma prestação de serviços mais ágil e eficiente.

Destaca-se, ainda, a disponibilidade de vagas suficientes para acomodar toda a frota oficial da SEAPI, garantindo segurança e praticidade para os deslocamentos necessários às atividades institucionais. Além disso, o imóvel oferece espaço adequado para abrigar confortavelmente os 31 funcionários, proporcionando ambientes funcionais e bem distribuídos, que favorecem o trabalho colaborativo e o bem-estar dos servidores.

Dessa forma, a locação do imóvel representa uma solução que alia economia, eficiência operacional e qualidade no atendimento, atendendo plenamente às demandas da SEAPI e promovendo o melhor aproveitamento 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.



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

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.

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 Supervisão Regional e Inspetoria de Defesa Agropecuária de Santa Maria.

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 Supervisão Regional e Inspetoria de Santa Maria possam iniciar suas atividades no imóvel logo após a publicação do contrato de locação no 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. 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.