



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 do imóvel destinado a sediar a Inspeção de Defesa Agropecuária (IDA), no município de Arroio Grande. 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, Produção 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: Laura Silva da Rosa

Telefone: 55 996181734

E-mail: laura-rosa@agricultura.rs.gov.br

#### I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda em análise refere-se à necessidade de encontrar um imóvel no município de Arroio Grande que possa abrigar, de forma adequada, as instalações da Inspeção de Defesa Agropecuária.

É de suma importância ressaltar o papel fundamental desempenhado pela Inspeção de Arroio Grande 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. Vale destacar que a inspeção de Arroio Grande realiza atendimentos a alguns produtores vinculados às inspeções de Jaguarão, Pedro Osorio, Cerrito e Herval, devido a sua localização central. 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 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.



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

### 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 Inspeção, assim como os deslocamentos necessários as atividades de fiscalização e suporte técnico de defesa agropecuária.

**Características específicas do imóvel:**

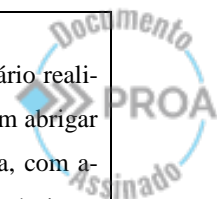
- Possui área suficiente para acomodar as atividades administrativas e técnicas da SEAPI, que totalizam 04 trabalhadores;
- Atende aos padrões mínimos de habitabilidade e segurança, incluindo infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;
- Dispõe de sistema de climatização (ar-condicionado) em duas das dependências;
- É acessível a pessoas com deficiência;
- Possui área externa para estacionamento de veículos oficiais.
- O imóvel em questão, já serve de sede para a inspeção há mais de 40 anos, consolidando-se como um ponto de referência na região.

### 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.

### V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Dada a importância estratégica da IDA ARROIO GRANDE para a região, foi necessário realizar diligências aprofundadas para identificar possíveis opções de imóveis que pudessem abrigar suas operações. Uma busca minuciosa foi conduzida pela responsável pela Inspeção, com apoio da Supervisão Regional de Pelotas, abrangendo todos os imóveis estaduais disponíveis no





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

município de Arroio Grande, 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 Arroio Grande.

Somado às diligências realizadas junto aos imóveis estaduais, uma consulta foi realizada à prefeitura de Arroio Grande, 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 Inspeção.

Apesar dos esforços empreendidos, a resposta da prefeitura de Arroio Grande revelou que, infelizmente, não há disponibilidade de imóveis para instalação da Inspeção no município.

Esse cenário evidencia a dificuldade em encontrar um imóvel, no âmbito dos bens públicos, para abrigar as instalações da IDA de Arroio Grande.

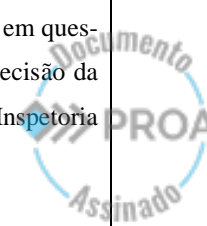
Diante dessa realidade, considerando a falta de sucesso na identificação de imóveis públicos disponíveis para abrigar a Inspeção de Arroio Grande, a opção mais adequada para resolver o problema enfrentado pela SEAPI seria a de manter o aluguel do imóvel que já abriga a IDA Arroio Grande. Medida que visa garantir a continuidade das operações da SEAPI em um ambiente adequado e funcional para as atividades da Inspeção de Defesa Agropecuária.

**VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

Considerando as dificuldades em localizar imóveis públicos disponíveis para abrigar a Inspeção de Arroio Grande, optou-se por buscar outros 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, identificamos que apenas um imóvel no município de Arroio Grande atende adequadamente às necessidades desta Pasta.

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 Inspeção de Defesa Agropecuária de Arroio Grande.





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

**VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

Após uma análise detalhada das opções disponíveis, a solução mais vantajosa identificada foi a manutenção da locação do imóvel privado, localizado no centro da cidade, que já é a sede da Inspeção de Defesa Agropecuária de Arroio Grande há mais de 40 anos. O imóvel atende plenamente às exigências da SEAPI quanto a espaço, infraestrutura e localização estratégica.

O imóvel possui uma área total de 79,20 m<sup>2</sup>, compreendendo sala para atendimento ao público, duas salas para reunião e almoxarifado, cozinha, banheiro e garagem para um veículo oficial. 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. Como exemplo, o Sindicato dos Trabalhadores Rurais que situa-se em frente ao imóvel, reforçando a sua posição privilegiada. 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 manutenção da locação deste imóvel, se mostra como a solução mais adequada para atender às necessidades da SEAPI e garantir o funcionamento eficiente da Inspeção de Arroio Grande.

**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 continuidade de locação do imóvel, espera-se alcançar diversos resultados positivos em termos de economicidade e aproveitamento de recursos. A redução total e significativa nos gastos com mudanças constitui um dos principais benefícios dessa escolha. Como locatários, seremos responsáveis principalmente pela conservação das condições de habitabilidade e higiene, enquanto questões estruturais continuarão 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, sua localização estratégica contribui significativamente para as operações da SEAPI. A proximidade a importantes vias de acesso, serviços públicos e áreas de interesse para a Pasta garantem uma maior eficiência nas atividades desenvolvidas pela Inspeção de Arroio Grande. Essa posição central facilita o deslocamento dos funcionários e o acesso dos cidadãos aos servi-



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

ços 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 da renovação 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 de qualquer 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 inclui 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 de novos imóveis. Com a manutenção do aluguel do imóvel em questão, **não se faz necessário esta análise de viabilidade**, visto que neste imóvel, já funciona há muitos anos a rede da PROCERGS, com todas as instalações prontas e em total funcionamento.

### **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 manutenção da locação do imóvel é 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, garantindo um espaço adequado e funcional para a continuidade da sede da Inspeção de Defesa Agropecuária de Arroio Grande.

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.



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

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 a continuidade das atividades desenvolvidas pela SEAPI, sem a necessidade de mudanças e de investimentos em infraestrutura. Isso garante que a Inspeção de Arroio Grande continue suas atividades no imóvel durante o processo de locação, até 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. Além disso, os custos associados à manutenção do imóvel são reduzidos, uma vez que a responsabilidade por questões estruturais fica 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.





25150000292400

**Nome do documento:** ETP Aluguel ARROIO GRANDE.pdf

**Documento assinado por**

**Órgão/Grupo/Matrícula**

**Data**

LAURA SILVA DA ROSA

SEAPI / SRPELOTAS / 446125801

28/10/2025 17:19:00

