



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 Ibiraiaras/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 Ibiraiaras/RS, destinada a abrigar, de forma adequada, as instalações da Inspetoria de Defesa Agropecuária.

Ressalta-se a relevância da unidade de Ibiraiaras no atendimento às demandas de defesa sanitária e inspeção agropecuária, bem como no controle e na prevenção de doenças nos municípios sob sua abrangência: Guabijú, Muliterno e São Jorge.

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.





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

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 Inspetoria, assim como os deslocamentos necessários as 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 02 funcionários efetivos, além de possibilitar que mais um ou dois colaboradores terceirizados também possam realizar suas atividades;
- 2) Deve atender padrões mínimos de habitabilidade e segurança, incluindo infraestrutura elétrica e hidráulica adequada;
- 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 que possibilite o estacionamento de veículos oficiais.

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.



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

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 Inspetoria de Defesa Agropecuária (IDA) de Ibiraiaras, foram realizadas diligências aprofundadas para identificar possíveis imóveis capazes de abrigar suas operações.

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

O levantamento incluiu registro fotográfico dos imóveis situados em área urbana (fotografias em anexo) e buscas no Serviço de Registro de Imóveis do município de Lagoa Vermelha, 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 Inspetoria.

Além das diligências junto ao patrimônio estadual, foi realizada consulta à Prefeitura de Ibiraiaras/RS, a fim de verificar a disponibilidade de imóveis municipais que pudessem atender às necessidades da SEAPI, a título gratuito. Essa medida visou explorar todas as alternativas locais para viabilizar um espaço adequado para a Inspetoria. 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 Ibiraiaras, assegurando ambiente adequado e funcional para o pleno exercício das atribuições da Inspetoria 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 solicitado apoio técnico ao Município de Ibiraiaras, requerendo-se, a título gratuito, a emissão de laudo de valor locatício por arquiteto ou engenheiro



25150000344000



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA AGRICULTURA, PECUÁRIA,
PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

vinculado ao Município. Entretanto, a resposta obtida foi no sentido de que tal solicitação não poderia ser atendida, haja vista que os profissionais vinculados ao município realizam apenas avaliações destinadas à apuração do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis).

Diante dessa negativa, foi realizado levantamento junto a profissionais (arquitetos e engenheiros) atuantes no Município acerca da possibilidade de emissão do laudo de valor locatício. A escolha recaiu sobre arquiteta que se disponibilizou a realizar a emissão do laudo cobrando apenas o custo referente à emissão da RRT (Registro de Responsabilidade Técnica), no valor de R\$ 130,64 (cento e trinta reais e sessenta e quatro centavos).

O Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária elaborada pela arquiteta, observando as normas da ABNT NBR 14653 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, realizou análise comparativa de três imóveis. Desses, apenas dois encontravam-se disponíveis para locação, enquanto o terceiro já estava locado. A escolha dos imóveis utilizados como parâmetro decorreu do fato de apresentarem características semelhantes e estarem situados na mesma região central do Município, bem como a limitação do mercado imobiliário local.

O resultado da análise comparativa foi o seguinte:

Média aritmética simples:

$R\$ 2.430,00 \text{ (imóvel 1)} + R\$ 2.000,00 \text{ (imóvel 2)} + R\$ 2.200,00 \text{ (imóvel 3)} \div 3 = R\$ 2.210,00.$

Assim, considerando a área construída, o estado de conservação, a idade aparente do imóvel e os preços médios praticados na região, evidenciados pela análise comparativa apresentada, concluiu-se que o valor de até R\$ 2.210,00 mostra-se razoável a título de aluguel.

Dessa forma, tomando-se por base o trabalho técnico da arquiteta, que apresentou documento com estimativa do valor locativo do imóvel, bem como o levantamento realizado pela Supervisão Regional de Lagoa Vermelha, existem elementos concretos aptos a subsidiar a decisão administrativa da SEAPI, assegurando fundamentação técnica e transparência na escolha da alternativa mais adequada para abrigar a Inspeção de Defesa Agropecuária.

VII – Descrição da Solução

Após a análise detalhada das opções disponíveis, a solução mais vantajosa identificada foi optar pelo aluguel de um imóvel privado localizado no centro da cidade de Ibiraiaras/RS, o qual já vem sendo utilizado para as atividades da SEAPI e cujo contrato de aluguel expira em 04/07/2026.

O imóvel possui uma área de 62,75 m² e encontra-se em boas condições de conservação, manutenção e segurança, além de contar com todas as instalações de rede de água, telefone,



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

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.

VIII – Justificativa para o Parcelamento

O art. 18 da Lei 14.133/2021 prevê a obrigatoriedade de parcelar o objeto da contratação sempre que tecnicamente viável e economicamente vantajoso, de forma a ampliar a competitividade. Porém o § 2º do referido dispositivo estabelece que, quando não for possível o parcelamento, a Administração deverá apresentar justificativa técnica e econômica demonstrando a inviabilidade da divisão do objeto.

Considerando que a locação de imóvel privado se apresenta como a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa e que o objeto do presente Estudo Técnico Preliminar está relacionado ao uso de bem indivisível, bem como considerando a reduzida disponibilidade de imóveis em condições adequadas de uso e de potenciais locadores no Município de Ibiraiaras, conforme levantamento realizado, conclui-se pela inviabilidade técnica e econômica do parcelamento da solução adotada.

Assim, não é possível promover a divisão do objeto para contratação de frações com diferentes fornecedores, uma vez que a baixa disponibilidade de imóveis adequados e de potenciais locadores inviabiliza, na prática, a 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.



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

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 Inspetoria de Ibiraiaras/RS. Essa localização estratégica facilita o deslocamento dos funcionários e o acesso dos cidadãos aos serviços oferecidos pela SEAPI, promovendo, 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

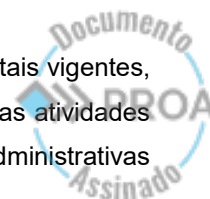
Os serviços de conectividade, especialmente o acesso à internet, são fundamentais para garantir a infraestrutura de comunicação necessária ao pleno funcionamento das atividades da Pasta. A rede da PROCERGS na região é reconhecida pelo seu bom desempenho, condição imprescindível para assegurar a eficiência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





25150000344000



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

com a proteção dos recursos naturais e o bem-estar coletivo.

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 Inspetoria de Ibiraiaras/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.

Lagoa Vermelha/RS, 15 de maio de 2026.

RESPONSÁVEIS PELO PREENCHIMENTO

Dorival Morbach de Aguirra
APPGG Administração

Rachel Acunha Rigon
Supervisora da SR Lagoa Vermelha





25150000344000

Nome do documento: 11 - Estudo Tecnico Preliminar - Ibiraiaras.pdf

Documento assinado por

Dorival Morbach de Aguirra
Rachel Acunha Rigon

Órgão/Grupo/Matrícula

SEAPI / SRLAGOVERME / 4721640
SEAPI / SRLAGOVERME / 396891001

Data

20/05/2026 16:33:47
12/06/2026 11:11:39

