



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Este documento constitui a primeira etapa do planejamento de alienação de imóveis que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao termo de referência a ser elaborado, caso se conclua pela viabilidade da venda de bem imóveis.

I- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Estado do Rio Grande do Sul, na condição de sucessor do Instituto de Previdência do Estado do Rio Grande do Sul, cujo acervo patrimonial imobiliário foi incorporado ao patrimônio estadual por meio da Lei nº 15.144, de 05 de abril de 2018, pretende, com a alienação de seu bem imóveis, na modalidade venda, via procedimento licitatório, otimizar a gestão racionalizada de suas propriedades com o ingresso de receitas patrimoniais ao Fundo Estadual de Gestão Patrimonial – FEGEP, instituído pelo Lei nº 12.144, de 1º de setembro de 2004, ao passo em que diminuirá o gasto com encargos de administração, vigilância, pagamento de taxas, entre outras despesas.

II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto do presente procedimento licitatório é a alienação de imóveis e, pela natureza do objeto a ser licitado, não está abrangida em Plano Anual de Contratações, não sendo, desta forma, aplicável a este item do ETP.

Salienta-se que a alienação de imóveis está em consonância com o art. 4º, IV, da Lei Estadual nº 15.764/2021.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos necessários para a alienação de imóveis estão determinação no artigo 76, I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, quais sejam, existência de interesse público devidamente justificado, avaliação e autorização legislativa.

O interesse público na alienação de imóveis está descrito no item I deste Estudo Técnico Preliminar.

A autorização legislativa foi concedida com a Lei Estadual nº 15.764, de 15 de dezembro de 2021, que dispõe sobre a Política e o Sistema de Gestão do Patrimônio Imobiliário do Estado, suas autarquias e fundações, instaurou o Programa Permanente de Aproveitamento e Gestão Eficiente de Imóveis Públicos, estabelecendo o Comitê Gestor de Ativos como Órgão Superior da Política de Gestão do Patrimônio Imobiliário. Previamente à instrução de processo administrativo para licitar os imóveis, necessária autorização do referido Órgão Colegiado, por meio de Resoluções.

A avaliação de imóveis está descrita no item VI deste Estudo Técnico Preliminar.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADAS DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHEM DÃO SUPORTE

O processo administrativo em apreço está sendo instruído com a documentação de 10 imóveis, localizados em diversos municípios do Estado do Rio Grande do Sul, contemplados em 10 lotes.

Ressalta-se que os bens foram incorporados ao patrimônio estadual com a publicação da Lei nº 15.144/2018, que dispõe sobre a criação do Instituto de Assistência à Saúde dos Servidores Públicos do Rio Grande do Sul – IPE Saúde – e dá outras providências, estabelece, nos termos do artigo 28, que o acervo patrimonial imobiliário da Instituto é transferido ao Estado. Entretanto, ainda há imóveis titulados em nome da autarquia.



V- LEVANTAMENTO DE MERCADO

O presente procedimento licitatório é a alienação de imóveis e, pela natureza do objeto a ser licitado, não há Levantamento de Mercado, não sendo, desta forma, aplicável a este item do ETP.

VI - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Os valores de referência dos imóveis objeto do presente Estudo Técnico Preliminar foram obtidos por meio de laudos de avaliação, fundamentado no estabelecido pela ABNT, Avaliações de Bens, através da NBR 14563, e suas partes, bem como a aplicação de desconto de até 25% do valor do imóvel, nos casos de bens já ofertados em hasta pública, tendo restado o certame fracassado ou deserto, conforme disposto no artigo 29 e parágrafos da Lei nº 15.764/2021.

Os laudos de avaliação são elaborados pela Divisão de Avaliação de Imóveis – DIAVA, do Departamento de Administração do Patrimônio Imobiliário – DEAPE, vinculado à Subsecretaria do Patrimônio do Estado – SPE, integrante desta Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão – SPGG, ou por terceiros, desde que homologados, mediante Parecer Técnico exarado pela DIAVA.

Cumpra informar que, nos termos do artigo 71 do referido diploma legal, os laudos de avaliação podem ser revalidados por até 01 ano, não podendo ultrapassar 03 anos da data de referência do laudo de avaliação.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O presente procedimento licitatório é a alienação de imóveis e, pela natureza do objeto a ser licitado, não há Descrição da Solução como um Todo, não sendo, desta forma, aplicável a este item do ETP.

VIII - JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Assim, a contratação em lote único apresenta-se como a solução mais eficiente e tecnicamente adequada para garantir a plena operação, reduzir riscos, otimizar custos e assegurar a entrega dos resultados pretendidos.

Os bens imóveis estão divididos por lotes, sendo que cada lote é composto por uma propriedade imobiliária. Cada pessoa, física ou jurídica, interessada na aquisição de um imóvel, fará proposta por ele, separadamente, no caso de interesse em mais de um imóvel ofertado na presente licitação.

Ainda, o pagamento do valor ofertado se dará nos termos do Termo de Referência e demais documentos que instruem o expediente administrativo do procedimento licitatório, sendo que o edital estabelecerá as regras aplicáveis ao certame em tela, ainda que a legislação pertinente ao tema preveja outras possibilidades para a quitação do valor proposto para aquisição.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com a alienação dos imóveis ofertados na licitação em epígrafe, modalidade leilão eletrônico, a redução dos gastos com pagamentos de taxas, tornando mais eficiente as atividades de rotina do DEAPE, vez que não mais serão dispendidos esforços na manutenção de propriedades não utilizadas na prestação de serviços públicos.

Além do mais, com o ingresso de valores ao FESEP, poderão ser feitos investimentos na manutenção e/ou melhoria nos bens imóveis em si, ou em sistemas para o aprimoramento da gestão do patrimônio imobiliário do Estado.

X- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



O presente procedimento licitatório é a alienação de imóveis e, pela natureza do objeto a ser licitado, não há Providências Prévias ao Contrato, não sendo, desta forma, aplicável a este item do ETP.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES

O presente procedimento licitatório é a alienação de imóveis e, pela natureza do objeto a ser licitado, não há Contratações Correlatas/Interdependentes, não sendo, desta forma, aplicável a este item do ETP.

XII - IMPACTOS AMBIENTAIS

O presente procedimento licitatório é a alienação de imóveis e, pela natureza do objeto a ser licitado, não há Impactos Ambientais, não sendo, desta forma, aplicável a este item do ETP.

XIII - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando o exposto nos itens anteriores do presente Estudo Técnico Preliminar, entende-se viável a alienação de imóveis de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, tendo em vista não estar sendo utilizado pelos órgãos integrantes da Administração Pública, bem como pela diminuição de gastos com os bens, além do acréscimo de receita a ser obtida com a alienação.

Outrossim, estão atendidos os requisitos legais atinentes ao processo licitatório, quais sejam, a avaliação dos próprios estaduais, autorização legislativa, o interesse público devidamente justificado e o processo licitatório, a ser instaurado por estes autos administrativos.



SECRETARIA DE
PLANEJAMENTO
GOVERNANÇA
E GESTÃO



GOVERNO
DO ESTADO
**RIO
GRANDE
DO SUL**





25130000015762

Nome do documento: ETP PROA 25130000015762.docx

Documento assinado por	Órgão/Grupo/Matrícula	Data
Carlos Henrique Manzoni Muller	SPGG / DEAPE / 367964002	07/05/2026 16:44:21
Rosemeri Teresinha Ritt	SPGG / DEAPE / 395274601	07/05/2026 16:47:01
Maiquel Fernando de Sousa Pova	SPGG / DEAPE / 349562001	07/05/2026 16:57:05
Vinícius Oliveira Braz Deprá	SPGG / SPE / 3405141	12/05/2026 15:52:24

