



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DA AGRICULTURA,
PECUÁRIA, PRODUÇÃO
SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DE INSPETORIA DE DEFESA AGROPECUÁRIA (IDA) E/OU SUPERVISÃO REGIONAL (SR)

I- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE,

O presente expediente deve-se ao fim de contrato atual, necessitando de uma renovação.

A Supervisão Regional de Estrela identifica a necessidade de locação de imóvel para fins de instalação da Inspetoria de Defesa Agropecuária de Arvorezinha.

- Problema Público: Já nos encontramos no imóvel objeto deste processo;
- Riscos da não contratação: Caso a locação não ocorra, haverá a interrupção das atividades de fiscalização e defesa sanitária animal em Arvorezinha, impactando diretamente a economia local e a segurança sanitária do Estado;
- Alinhamento: A necessidade está alinhada às atividades finalísticas da SEAPI, especialmente nas ações de vigilância sanitária e suporte ao produtor rural.

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.

III– REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 1 Localização: **Rua Independência, nº 388, Sala 101; Bairro Centro, CEP: 95995-000; Arvorezinha**, de fácil acesso aos produtores rurais e com disponibilidade de transporte público.
- 2 Área Mínima: Aproximadamente 163 m², comportando:
 - Sala de atendimento ao público (recepção);
 - Salas de trabalho para fiscais e Técnicos Agrícolas;
 - Um sanitário
 - 1 box de garagem (38m²)
- 3 Infraestrutura Técnica:
 - Pontos de rede lógica e elétrica compatíveis com a demanda de computadores e impressoras;
 - Climatização (ou suporte para instalação de ar-condicionado);
 - Acessibilidade conforme NBR 9050.
 - Além da rede PROCERGS, em falta desta, o proprietário estará cedendo internet
- 4 Sustentabilidade: O imóvel possui boa iluminação natural e ventilação, o que reduz o consumo de energia.





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

A estimativa baseia-se no quadro de pessoal necessário a ser lotado na unidade:

- Servidores: 1 Fiscal Estadual Agropecuário; 1 Técnico Agrícola e dois administrativos.
- Fluxo de Atendimento: Média de 15 a 20 produtores/dia.
- Memória de Cálculo: Considerou-se a metragem padrão de 9 m² por posto de trabalho, acrescida das áreas comuns e de atendimento, assim como garagem.

V- LEVANTAMENTO DE MERCADO,

Foi realizado levantamento exploratório no município de Arvorezinha, identificando as seguintes alternativas:

Alternativa	Descrição	Pontos Fortes	Limitações
1. Imóvel Próprio Estadual	Verificação de prédios do Estado vagos.	Custo zero de locação.	Inexistência de imóveis com perfil adequado na localidade/imóveis deteriorados.
2. Cessão de Uso (Prefeitura)	Parceria com o município local.	Redução de custos.	Dependência de disponibilidade e interesse político municipal.
3. Locação de Imóvel Privado	Busca no mercado imobiliário local.	Maior oferta e adequação técnica.	Custo mensal de aluguel.

Justificativa da Escolha: A locação de imóvel privado (Alternativa 3) mostra-se a mais viável diante da inexistência de imóveis públicos adequados que atendam aos requisitos de localização e infraestrutura necessários para a Inspeção.

VI– ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base em pesquisa de mercado (anúncios, imobiliárias locais ou laudo de avaliação): Não encontrou-se anúncios na internet e em imobiliárias, visto isso, fez-se busca ativa e encontrou-se mais um imóvel, porém com valor de locação superior. Para verificar o valor médio do metro quadrado cobrado em locações comerciais no município, recorreu-se ao google obteve-se uma estimativa de R\$25,00 a R\$35,00 o metro quadrado. Verificando o valor da proposta mais em conta, assim como a metragem deste, obtivemos um valor de R\$ 15,17/m² (inferior a média)

- Valor Médio Identificado: R\$ 1100,00/ mês.
- Preço Estimado Anual: R\$ 13.200,00.





VII- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO,

O objeto consiste na locação de imóvel por um período de 60 meses, incluindo a responsabilidade do locador pela manutenção estrutural (telhado, rede hidráulica e elétrica externa) e do locatário pela manutenção conservativa e despesas de consumo (água, luz, internet).

VIII- JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada em lote único, visto que o objeto (locação de imóvel específico) é por natureza indivisível, não sendo tecnicamente possível ou economicamente vantajoso o parcelamento da unidade imobiliária.

IX- DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS,

Economicidade: Obtenção de valor de aluguel inferior se comparado com o mercado local.

Valor Público: Garantia da continuidade dos serviços de defesa agropecuária, essenciais para a economia do RS.

X- PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO,

Vistoria: Realização de vistoria detalhada do imóvel escolhido.

Laudo de Avaliação: Emissão de laudo por órgão competente (ex. SOP ou engenheiro habilitado) para validar o valor do aluguel.

XI- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU CONTRATAÇÕES INTERDEPENDENTES

Para fins de planejamento e adequada operacionalização das atividades da SEAPI, identificam-se as seguintes contratações correlatas e/ou interdependentes, relacionadas aos serviços de apoio e infraestrutura necessários ao funcionamento das unidades:

a) Serviços de limpeza e apoio administrativo:

- Processo nº 19/1500-0020019-7 – Contrato nº 026/2022, referente à prestação de serviços de limpeza.
- Processo nº 25/1500-0021083-7 – Contrato nº 028/2025, contratação emergencial para disponibilização de 80 postos de auxiliares administrativos.
- Processo nº 25/1500-0021082-9 – Processo licitatório em andamento para contratação de 156 postos de auxiliares administrativos, que substituirá o Contrato nº 028/2025.

b) Serviços de telecomunicações:

- Contratos relacionados ao fornecimento de internet e telefonia, indispensáveis para a operação administrativa das unidades.

Essas contratações possuem relação direta com o funcionamento das estruturas administrativas e operacionais, devendo ser consideradas no planejamento integrado das atividades da Secretaria.) Serviços de limpeza (contratos globais da SEAPI).

XII-IMPACTOS AMBIENTAIS,

A locação não gera impactos ambientais significativos. O locatário compromete-se com o descarte adequado de resíduos de escritório e o uso racional de recursos hídricos e energéticos.

XIII- VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:





GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DA AGRICULTURA,
PECUÁRIA, PRODUÇÃO
SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

Diante do exposto, a contratação é considerada VIÁVEL, pois atende à necessidade premente de manutenção das atividades da Inspetoria, possui amparo legal e o custo estimado é compatível com a disponibilidade orçamentária e os valores de mercado.

Responsável pela Elaboração: Viviane da Silva Brum/FEA/IF 4232658-01

Estrela, 31 de julho de 2026





26150000002741

Nome do documento: ETP novo Arvorezinha.docx

Documento assinado por

VIVIANE DA SILVA BRUM

Órgão/Grupo/Matrícula

SEAPI / SRESTRELA / 4232658

Data

31/07/2026 00:09:00

