



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 DA INSPETORIA DE DEFESA AGROPECUÁRIA DE RODEIO BONITO

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE,

A Inspeção de Defesa Agropecuária (IDA) de Rodeio Bonito identificou a necessidade de viabilizar um imóvel no município que possa abrigar, de forma adequada, suas instalações.

Problema Público: O imóvel atualmente utilizado possui contrato de locação em vias de encerramento, sendo necessária a celebração de novo contrato. A demanda decorre da inexistência de imóveis próprios do Estado, bem como da indisponibilidade de imóveis municipais que possam ser destinados ao funcionamento da IDA no referido município.

Impactos: A IDA exerce papel essencial no controle e na prevenção de doenças, além de atuar diretamente na proteção da saúde pública. Além de atender às demandas locais, a Inspeção de Rodeio Bonito também é responsável pela cobertura de outros três municípios — Cerro Grande, Novo Tiradentes e Pinhal — assegurando ampla atuação nas atividades de defesa sanitária e inspeção agropecuária. Caso a locação não ocorra, haverá a interrupção das atividades de fiscalização e defesa sanitária animal e vegetal na região de Rodeio Bonito, Cerro Grande, Novo Tiradentes e Pinhal, impactando diretamente a economia local e a segurança sanitária do Estado.

Riscos da não contratação: a não realização da contratação comprometerá significativamente o desempenho das atividades da IDA de Rodeio Bonito e a efetividade das ações de defesa sanitária na região e colocando em risco a saúde animal e pública.

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:** 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. Facilitando o acesso do público à Inspeção, assim como os deslocamentos necessários às atividades de fiscalização e suporte técnico de defesa agropecuária.

2 **Área Mínima:** Aproximadamente 150 m², comportando:

- Sala de atendimento ao público (recepção);
- Salas de trabalho para fiscais e administrativos;
- Área para arquivo de documentos;
- Copa/Cozinha;
- Sanitários: mínimo 02, sendo ao menos um com acessibilidade;
- Depósito para materiais de campo e insumos.

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.



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DA AGRICULTURA,
PECUÁRIA, PRODUÇÃO
SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

4 Sustentabilidade: Preferência por imóveis com boa iluminação natural e ventilação, visando redução do consumo de energia.

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

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

- Servidores: 1 Fiscal, 1 administrativo e 1 estagiário.
- Fluxo de Atendimento: 20 produtores/dia.
- Memória de Cálculo: Considerou-se a metragem padrão de 6 m² por posto de trabalho, acrescida das áreas comuns e de atendimento.

Obs: 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.

Considerando o prazo de locação de 5 anos, deve ser considerado não apenas os atualmente lotados, mas o efetivo mínimo de servidores constantes na IN 09/25, visto que atualmente a IDA opera com déficit de pessoal.

V- LEVANTAMENTO DE MERCADO,

Foi realizado levantamento exploratório no município de Rodeio Bonito, 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 Inspetoria. Medida que visa garantir a continuidade das operações da SEAPI e proporcionar um ambiente adequado e funcional para as atividades da Inspetoria de Defesa Agropecuária.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Com base em pesquisa de mercado (anúncios, imobiliárias locais ou laudo de avaliação):

- Valor Médio Identificado: R\$ 2.650,00 / mês.
- Preço Estimado Anual: R\$ 31.800,00.



GOVERNO DO ESTADO

RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DA AGRICULTURA,
PECUÁRIA, PRODUÇÃO
SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

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 compatível com o mercado local.

Eficiência: Melhoria no fluxo de atendimento ao produtor e condições de trabalho para os servidores.

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.

Regularidade: Verificação de habite-se e PPCI (Plano de Prevenção e Proteção Contra Incêndio) atualizado.

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,



GOVERNO DO ESTADO

RIO GRANDE DO SUL

SECRETARIA DA AGRICULTURA,
PECUÁRIA, PRODUÇÃO
SUSTENTÁVEL E IRRIGAÇÃO

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:

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: Priscila Zajdenweg

Data: 02/04/2026

Priscila Zajdenweg
Fiscal Estadual Agropecuario
CRMV-RS 08808
IF 4454898/01

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

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: Priscila Zajdenweg

Data: 02/04/2026