



INSTRUÇÃO NORMATIVA CELIC/SPGG N.º 001/2023

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DO ETP

Nome: Cleusa Teresinha de Freitas Balestrin

Telefone: (51) 99943-2369

E-mail: cleusa@jucisrs.rs.gov.br

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente expediente inaugurado tem a finalidade de instituir a locação de imóvel destinado a sediar a nova sede da Junta Comercial, Industrial e Serviço do Rio Grande do Sul - JucisRS, autarquia estadual vinculada à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, atualmente situada na sobreloja do Edifício Negrinho do Pastoreio, localizado à Avenida Borges de Medeiros, nº 521, sobreloja, Centro Histórico de Porto Alegre/RS. A necessidade de nova sede decorre da impossibilidade de continuidade das atividades no atual local, em razão de condições estruturais inadequadas que comprometem a salubridade, a segurança e a eficiência administrativa.

Em outubro de 2024, a JucisRS transferiu-se para prédio público estadual localizado na Avenida Borges de Medeiros, nº 521 (sobreloja e 8º andar), cedido pelo prazo de 20 anos. Durante o período de permanência neste local, foram registradas denúncias junto à Ouvidoria Geral do Estado, relacionadas às condições de trabalho e estrutura física da atual sede. Além disso, a JucisRS foi notificada por meio de um laudo de engenheiro de segurança do trabalho contratado pela empresa Z2 Serviços Especializados LTDA que presta serviços terceirizados de mão de obra para fornecimentos de postos de trabalho à autarquia, cujo laudo pericial, datado de 20 de junho de 2025, atestou que o espaço físico não atende aos requisitos mínimos das Normas Regulamentadoras NR-08, NR-10, NR-17, NR-23 e NR-24 da Portaria Ministerial nº 3.214/78, indicando risco à integridade e à segurança dos trabalhadores.





A fim de manter a JucisRS no mesmo prédio, cogitou-se a execução de reforma estrutural completa na área atualmente ocupada e no 8º andar também cedido, cujo custo estimado, conforme Processo PROA nº 24/4501-0000488-4, seria de aproximadamente R\$ 2.206.875,17 em 10 de junho de 2025, valor considerado inviável diante da natureza do imóvel e da notícia da possibilidade de venda do prédio. Posteriormente, surgiu a informação de que o BADESUL deixaria o Edifício Negrinho do Pastoreio, o que abriu a possibilidade de transferência da JucisRS para os 9º e 10º andares do mesmo prédio. No entanto, o levantamento técnico realizado pela equipe administrativa indicou que a mudança demandaria expressivos investimentos

Dada a importância e o volume de trabalho da autarquia, responsável pela execução de registro público de empresas nacionais e estrangeiras em funcionamento no Rio Grande do Sul, além de proceder à matrícula dos agentes auxiliares do comércio, bem como seu cancelamento, com a finalidade de dar garantia, publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos das empresas, conforme previsto na Lei Federal nº 8.934/1994. No presente, a JucisRS atende 1.984.313 empresas ativas no Estado do Rio Grande do Sul, sendo fundamental para o ambiente de negócios e para a formalização do empreendedorismo gaúcho. Além disso, a autarquia é competente pela matrícula e fiscalização dos leiloeiros públicos, tradutores públicos e intérpretes comerciais, administradores de armazéns gerais e demais agentes auxiliares do comércio, atuando, portanto, como órgão essencial à segurança jurídica e à regularidade das atividades empresariais no Estado. Cumpre destacar que a JucisRS tem alcançado recordes históricos de constituição de empresas, evidenciando o aumento significativo da atividade empreendedora no Rio Grande do Sul e, por consequência, a necessidade de um espaço físico adequado, moderno e funcional para o atendimento ao público e para o pleno desempenho das atribuições institucionais da autarquia. A atuação é estratégica para a política de desenvolvimento econômico, pois integra a Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – REDESIM, sendo responsável pela integração dos atos cadastrais e tributários junto aos órgãos federais, estaduais e municipais.





II - PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Considerando a natureza específica do projeto, o plano anual de contratação não contempla o elemento previsto.

III – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. Período: 60 meses (5 anos)

3.2. Tipo: Conjunto Comercial, Loja Comercial, Pavilhão, Prédio, Sala Comercial.

3.3. Localização Estratégica:

- Priorização de áreas com boa acessibilidade por transporte público, promovendo a redução das emissões de gás carbono.

- Dispor de coleta regular de lixo, transporte coletivo e serviço de segurança

3.4. Infraestrutura Adequada:

- Área útil de aproximadamente ou superior a 700 m²

- A infraestrutura oferece serviços essenciais como acessibilidade, energia elétrica, abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e fluvial, gás canalizado, telefonia e iluminação pública.

- Vagas de garagem: no mínimo 14 (quatorze) vagas.

- Redes lógica e elétrica adequadas, em perfeitas condições de uso.

- Sistema de climatização: equipamentos de ar-condicionado do tipo split ou central, em pleno funcionamento.

3.5. Segurança e Condição de acessibilidade:

- Ambientes seguros, livres de riscos à integridade física dos funcionários.

- Acessibilidade adequada para servidores e visitantes, conforme a NBR 9050/2020, garantindo que o imóvel tenha rotas acessíveis, entradas interligadas e sistema de comunicação para atender a pessoas com deficiências.

- Conformidade com as normas técnicas e regulamentos aplicáveis .

- Plano de prevenção e proteção contra incêndio.





IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa das quantidades e características do imóvel a ser locado foi elaborada com base em critérios técnicos e administrativos, levando em conta o número de servidores lotados, o volume de atendimentos diários realizados, as especificidades das atividades desempenhadas e as condições mínimas de infraestrutura necessárias ao adequado desenvolvimento das funções institucionais. Assim, estima-se a necessidade de área útil mínima de aproximadamente 700 m² ou superior, distribuída de forma a comportar setores administrativos, áreas de atendimento ao público, espaços de arquivo e armazenamento, salas de reunião, sanitários, copa e demais dependências compatíveis com a estrutura organizacional vigente.

V – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para atender a essa necessidade, foi realizado um levantamento de mercado com objetivo de identificar soluções que atendem os critério de vantajosidade par a Administração Pública, levando em conta a conveniência, economicidade e eficiência.

5.1 Realocação da JUCISRS em imóvel próprio:

Com a finalidade de identificar um imóvel próprio e disponível no Patrimônio do Estado, foi realizada uma pesquisa no Sistema de Gestão Patrimonial de Imóveis, com os seguintes parâmetros: Conjunto Comercial, Loja Comercial, Pavilhão, Prédio, Sala Comercial; Imóveis com no mínimo 700 m² de área disponível; localizada no município de Porto Alegre.

Dentro dos parâmetros pesquisados, foram localizados 7 imóveis, cuja situação detalhada está descrita a seguir:

Nº Imóvel	Município	Bairro	Área (m ²)	Localidade
2678	Porto Alegre	Centro	627,46	R. Riachuelo, 1190
7262	Porto Alegre	Ilhas	8.300,00	21, AC, 0





23873	Porto Alegre	Centro	1.340,15	R.Gen.AndradeNeves,185
25823	Porto Alegre	Centro	300,00	Av.Borges de Medeiros, 992
32357	Porto Alegre	Santa Cecilia	2.646,30	R. Felipe de Oliveira,
36014	Porto Alegre	Cavallhada	2.171,48	R. DR. Barcelos, 2595
37999	Porto Alegre	Nonoai	1.331,00	Av. Quarai, 470

Verificou-se que os imóveis identificados não se mostram adequados às necessidades da JUSCIRS. Dentre os imóveis relacionados, excluem-se aqueles correspondentes aos GPEs nº 2678, 7262, 25823 e 32357, por encontrarem-se destinados ou com processo de destinação em curso. Os imóveis registrados sob os GPEs nº 36014 e 37999 correspondem a remanescentes de obra não concluída. Por sua vez, o imóvel GPE nº 23873 refere-se a andar localizado no mesmo edifício atualmente ocupado pela Instituição. Dessa forma, conclui-se que não foi identificado imóvel de propriedade estadual que atenda às finalidades institucionais da Autarquia.

VI – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Valor mensal do imóvel é de 39.400,00

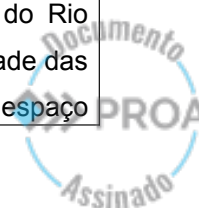
Valor mensal do condomínio estimado em 20.397,70

Valor anual IPTU com base no ano de 2025 é de R\$68.684,74

Além do pagamento do aluguel, condomínio e IPTU/TLP, a JucisRS será responsável pelas despesas com consumo de energia elétrica, seguro de incêndio, manutenção de equipamentos de prevenção e combate a incêndio e demais manutenções da área privativa e suas instalações.

VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A necessidade de realocação da Junta Comercial, Industrial e Serviço do Rio Grande do Sul (JucisRS) surge em virtude da impossibilidade de continuidade das atividades no atual prédio utilizado. Dessa forma, é imperativo garantir um espaço





adequado e seguro para continuidade dos trabalhos administrativos e operacionais desta autarquia.

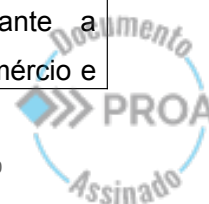
VIII – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não há necessidade de parcelamento para a contratação pois o objeto a ser contratado configura-se em um sistema único integrado e há a possibilidade de riscos ao conjunto do objeto pretendido em caso de parcelamento.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A opção pela locação do imóvel em referência, destinado a atender às necessidades operacionais da Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Estado do Rio Grande do Sul, fundamenta-se nos princípios da economicidade e da eficiência administrativa, visando ao melhor aproveitamento dos recursos públicos disponíveis. A decisão encontra respaldo em dois aspectos centrais:

- a) Considera-se necessária a realocação da estrutura administrativa da autarquia, com o objetivo de assegurar a continuidade e a eficiência na prestação dos serviços públicos essenciais sob sua responsabilidade, notadamente aqueles relacionados à formalização do empreendedorismo gaúcho, ao registro de empresas e à emissão de certidões negativas. Tal medida visa resguardar os princípios da publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos empresariais, em consonância com o interesse público e a observância dos preceitos legais aplicáveis à administração pública.
- b) A locação do referido imóvel proporcionará um ambiente adequado e funcional para o pleno desenvolvimento das atividades institucionais da JUCISRS, garantindo que os servidores possam desempenhar suas atribuições em condições apropriadas de trabalho. Essa providência garante a continuidade e a eficiência na execução dos serviços prestados ao comércio e





às empresas do Estado, sem qualquer prejuízo à regularidade e à qualidade das atividades administrativas essenciais.

Dessa forma, a opção pela locação configura-se como medida administrativa eficiente e alinhada aos princípios da continuidade do serviço público e da eficiência, por viabilizar a manutenção da estrutura indispensável ao pleno funcionamento da Junta Comercial, Industrial e de Serviços do Estado do Rio Grande do Sul. A medida assegura a regular prestação dos serviços sob responsabilidade da autarquia, garantindo a adequada continuidade do atendimento às demandas institucionais e da sociedade.

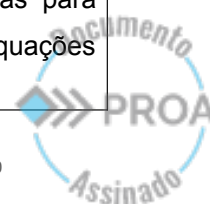
X – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

9.1. A JUCISRS solicitou a emissão de laudo técnico de avaliação e análise de serviços à SPE/PGG, tendo em vista que o órgão não dispõe, em seu quadro funcional, de engenheiro ou outro profissional legalmente habilitado para a elaboração do referido documento. Com o objetivo de instruir e perfectibilizar o procedimento de Dispensa de Licitação referente à locação do imóvel pretendido, faz-se necessária a confecção de laudo técnico de avaliação, instrumento essencial para assegurar a transparência, a regularidade e a conformidade do processo de locação com as normas e os princípios que regem a Administração Pública. O referido laudo tem por finalidade atestar as condições físicas, estruturais e funcionais do imóvel destinado a abrigar os postos presenciais de trabalho da Autarquia, garantindo, assim, a adequada alocação dos servidores e a observância dos requisitos técnicos e administrativos pertinentes.

9.2. Verificar se o proprietário do imóvel está com situação fiscal regular para firmar contratos com o estado.

9.3. Verificar se o imóvel objeto de locação está regularizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis;

9.4. O imóvel objeto de locação precisa estar em condições adequadas para atender a demanda da JUCISRS, ou o proprietário deverá realizar adequações necessárias conforme a necessidade desta autarquia.





XI – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes que mantenham relação direta ou indireta com o objeto sob exame, inexistindo, portanto, vínculos que demandem análise conjunta ou tratamento integrado.

XII – IMPACTOS AMBIENTAIS

Sob a ótica técnico-administrativa, a locação de imóvel não constitui, em regra, atividade potencialmente causadora de impacto ambiental significativo, uma vez que não implica em supressão de vegetação, movimentação de solo ou intervenções construtivas de grande porte. Então conclui-se que dada a natureza da demanda não se verifica impactos ambientais.

XIII – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

12.1. O demonstrativo de resultados pretendidos destaca claramente os benefícios da contratação, reforçando a busca por economicidade, otimização de recursos e eficiência das atividades realizadas em um local de trabalho adequado, garantindo a continuidade e qualidade dos processos administrativos.

12.2. De acordo com o inciso V, Art. 74 da Lei 14.133, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

12.3. O imóvel identificado atende de forma satisfatória às necessidades específicas da Junta Comercial, Industrial e Serviço do Rio grande do Sul. Essa escolha se justifica pelos seguintes motivos:

a) Adequação às especificações administrativas: O imóvel selecionado apresenta características que atendem plenamente às demandas administrativas, oferecendo o espaço necessário para as atividades dos setores.





25450100004650



GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO,
GOVERNANÇA E GESTÃO



b) Localização central e estratégica: A localização do imóvel é central, garantindo fácil acesso e conveniência para funcionários e colaboradores, otimizando a logística administrativa.

c) Viabilidade econômica: embora tenha sido identificada apenas uma opção, os custos associados à locação do imóvel estão de acordo com os valores praticados no mercado.

Portanto, em conjunto, esses elementos fundamentam o posicionamento conclusivo de que a escolha da locação do imóvel em questão se apresenta como a solução mais viável e adequada para atender às necessidades administrativas desta Autarquia.

SUBSECRETARIA DA ADMINISTRAÇÃO CENTRAL DE LICITAÇÕES - CELIC
AV. BORGES DE MEDEIROS, 1501 – 2º ANDAR, PORTO ALEGRE/RS – CEP: 90110-150 FONE: (51) 3288-1160
WWW.CELIC.RS.GOV.BR





25450100004650

Nome do documento: ETP.doc

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Cleusa Teresinha de Freitas Balestrin

JUCISRS / JC-ADM / 349750001

12/11/2025 08:50:45

