



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel
Guaporé/RS

1 - INTRODUÇÃO

Este documento constitui a primeira etapa do planejamento para contratação e apresenta os estudos realizados para a renovação da locação de imóvel destinado à sede da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul (DPE/RS) no município de **Guaporé/RS**.

O objetivo é analisar detalhadamente a necessidade e identificar a solução mais adequada para atendê-la, observando as normas vigentes e os princípios da Administração Pública.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul não dispõe de imóvel próprio em **Guaporé/RS** capaz de abrigar sua unidade local. Por esse motivo, torna-se indispensável a locação de imóvel para garantir a continuidade dos atendimentos jurídicos à população hipossuficiente da região.

Para o adequado funcionamento da unidade, é imprescindível a disponibilidade de um espaço comercial com área útil **entre 260 m² e 300 m²**, permitindo a instalação de gabinete de defensor, recepção, área de espera, espaço de atendimento ao público e infraestrutura de apoio administrativo, conforme as necessidades institucionais.





A sala comercial locada, no prédio de alvenaria situado na Rua Gino Morassuti, nº 1070, bairro Centro, na cidade de Guaporé/RS, com área de 260,72 m², já ocupado pela DPE/RS desde 2024, atende plenamente às exigências institucionais de localização, infraestrutura, acessibilidade e uso imediato.

A manutenção da locação deste espaço representa a solução mais eficiente e econômica para a Administração, evitando custos e transtornos decorrentes de uma eventual mudança. A unidade comporta a instalação de defensores(as), equipe administrativa, salas de atendimento, recepção, espaços de espera e infraestrutura de apoio. A continuidade da ocupação é essencial para garantir o atendimento à população vulnerável da região.

A necessidade de locar o espaço comercial analisado se justifica pela busca de integração funcional dos escritórios, promovendo maior eficiência administrativa, facilidade de comunicação entre as equipes, otimização de recursos e melhoria do atendimento à população. Dessa forma, a concentração das unidades da DPE/RS em um único espaço contribui para o fortalecimento institucional e racionalização das atividades, evitando dispersão e garantindo maior coesão operacional.

3 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A necessidade de locação do imóvel está prevista no Plano Anual de Contratações da DPE/RS, no item destinado à manutenção e funcionamento das unidades descentralizadas.



4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E MODELO DE EXECUÇÃO DOS CONTRATOS

O Termo de Referência será elaborado com base nas diretrizes deste Estudo Técnico Preliminar e preverá a contratação por inexigibilidade de licitação, conforme art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, além de atender a todas as exigências legais pertinentes.

O contrato terá vigência de 60 (sessenta) meses, a contar da publicação, prazo este que se mostra adequado para garantir a estabilidade das atividades institucionais, viabilizando o pleno aproveitamento do espaço locado e a otimização dos recursos públicos. A vigência poderá ser prorrogada, caso persista o interesse da Administração.

A execução contratual observará as cláusulas pactuadas e as disposições da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato) e, no que couber, da Lei nº 14.133/2021 (Lei de Licitações e Contratos), sendo cada parte responsável pelas consequências da inexecução total ou parcial de suas obrigações.

A execução será acompanhada e fiscalizada por servidores designados, que manterão registros próprios e adotarão as providências necessárias à correção de eventuais irregularidades, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

5 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa para a locação do imóvel é de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada por iguais e sucessivos períodos, conforme art. 107 da Lei nº 14.133/2021.





6 - LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DE CONTRATAÇÃO

Conforme certidão negativa juntada na **sequência 08**, não existem imóveis públicos disponíveis na região de Ibirubá/RS capazes de atender à demanda da Defensoria Pública do Estado. Com o objetivo de avaliar alternativas na iniciativa privada, a **Diretoria de Engenharia, Arquitetura e Manutenção Predial (DEAMP)** realizou pesquisa nos principais portais de anúncios imobiliários, bem como consultas às principais imobiliárias atuantes no município:

Portais imobiliários consultados:

- Zap Imóveis – <https://www.zapimoveis.com.br>
- Viva Real – <https://www.vivareal.com.br>
- Auxiliadora Predial – <https://www.auxiliadorapredial.com.br>

Imobiliárias locais consultadas:

- Imobiliária Galina – <https://imoveisgallina.com.br/>
- Líder Negócios Imobiliários – <https://www.liderni.com.br/>
- Imobiliária São Rafael – <https://imobiliariasaorafael.com.br/>

Apesar das diligências empreendidas, não foram identificados imóveis comerciais na área urbana de **Guaporé/RS** com metragem e características compatíveis às necessidades institucionais. A eventual utilização de imóveis residenciais exigiria prévia autorização do proprietário, além de significativas adaptações físicas e estruturais custeadas pelo Estado, incluindo alterações de destinação junto ao município. Tal cenário acarretaria custos adicionais, trâmites burocráticos e risco de descontinuidade dos serviços.

O imóvel atualmente ocupado pela Defensoria Pública, por sua vez, apresenta condições técnicas já consolidadas e adequadas ao exercício da atividade institucional. Conta com rede elétrica e hidráulica dimensionadas, sistema de climatização instalado, infraestrutura lógica de TI em pleno funcionamento e ilumi-



nação apropriada para atendimento ao público. Além disso, dispõe de acessibilidade para pessoas idosas e pessoas com deficiência (PcD), com espaço interno adequado, áreas de circulação funcionais e distribuição arquitetônica que favorece a inclusão e a eficiência operacional.

Outro aspecto relevante é que o imóvel já se encontra consolidado como referência local para a população vulnerável que busca os serviços da Defensoria Pública, garantindo continuidade e estabilidade no atendimento, sem prejuízos decorrentes de eventual mudança de sede.

Diante da inexistência de alternativas viáveis no mercado e das características singulares do imóvel atualmente ocupado — já estruturado e reconhecido como sede da Defensoria Pública no município — observa-se a **inviabilidade de competição**. Nesse contexto, entende-se oportuno submeter à análise superior a possibilidade de enquadramento do caso como **inexigibilidade de licitação**, nos termos do art. 74, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada é a renovação da locação do imóvel já ocupado pela DPE/RS em **Guaporé/RS**, por meio de **inexigibilidade de licitação**, fundamentada no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, diante da singularidade do imóvel e sua adequação à demanda institucional.

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

O parcelamento não se aplica neste caso, pois o objeto da contratação refere-se à locação de unidade indivisível, com características específicas de





localização, estrutura e uso exclusivo. O fracionamento inviabilizaria o atendimento das necessidades institucionais.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a manutenção do **Contrato de Locação nº 39/2024**, busca-se assegurar a continuidade ininterrupta dos serviços prestados pela **Defensoria Pública Regional de Guaporé/RS**, preservando a instalação da unidade em local estrategicamente posicionado e de fácil acesso à população em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A medida visa, igualmente, otimizar a aplicação dos recursos públicos, evitando despesas adicionais decorrentes de mudanças, reformas ou adaptações estruturais, e garantindo a eficiência administrativa.

Além disso, pretende-se manter um ambiente de trabalho funcional, seguro, acessível e compatível com as necessidades institucionais, proporcionando melhores condições para o atendimento aos(as) assistidos(as) e para a atuação dos(as) defensores(as) públicos(as) e servidores(as). Tal iniciativa está alinhada aos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da continuidade do serviço público e da economicidade, assegurando que a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul continue a cumprir sua missão institucional com qualidade e eficiência.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES

Não se faz necessária a realização de contratações correlatas ou interdependentes para o pleno funcionamento da unidade da DPE/RS em **Guaporé/RS**. A locação do imóvel, por si só, supre a necessidade identificada.





11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A presente contratação mostra-se necessária e devidamente justificada para a Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul, no âmbito da Comarca de **Guaporé/RS**, uma vez que objetiva assegurar a continuidade e a regularidade dos serviços essenciais prestados à população local, em especial àquela em situação de vulnerabilidade socioeconômica. A manutenção da unidade no endereço atualmente ocupado, situado em área central e de fácil acesso, garante a preservação da qualidade do atendimento, mitiga riscos de interrupção das atividades e evita gastos adicionais decorrentes de mudanças, reformas ou adaptações estruturais, atendendo aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

A inviabilidade de competição encontra-se caracterizada pela singularidade do imóvel em uso, que reúne, de forma concomitante, localização estratégica, infraestrutura adequada e conformidade com os requisitos técnicos, funcionais e de acessibilidade indispensáveis ao desempenho das atividades institucionais. Ressalta-se que não há, no mercado local, alternativas equivalentes que satisfaçam, simultaneamente, tais exigências. Ademais, o valor proposto para a locação está compatível com a média praticada na região, observando critérios de razoabilidade e vantajosidade para a Administração Pública.

Diante do exposto, conclui-se pela viabilidade e oportunidade da contratação direta pretendida, por inexigibilidade de licitação, fundamentada no art. 74, inciso V, e § 5º, da Lei nº 14.133/2021, considerando o relevante interesse público, a economicidade e a imprescindibilidade da manutenção da continuidade dos serviços prestados pela Instituição.

Respeitosamente.

João Luiz de Andrade Salles

Diretor de Engenharia

ID: 3922430



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL