



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel

Canela/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 **Canela/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 **Canela/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 115 m² e 120 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.





As salas comerciais locadas, nº 231 e 232 do Condomínio Comercial e Residencial “Cnela Strip Center, situado na Rua Augusto Pestana, nº 342, esquina com a Rua Dona Carlinda, nº 450, bairro Centro, na cidade de Canela/RS, com respectivas áreas de 54,57 m² e 60,18 m², já ocupado pela DPE/RS desde 2015, 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 PREÇO

Não existem imóveis públicos disponíveis na região de **Canela/RS** para atender à demanda da Defensoria Pública do Estado, conforme certidão negativa juntada aos autos na **sequência 12**.

Com o objetivo de verificar a viabilidade de alternativas locatícias na iniciativa privada, a Diretoria de Logística da DPE/RS realizou levantamento de mercado por meio de pesquisa nos principais portais de anúncios imobiliários:

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

Além disso, foram consultadas as principais imobiliárias atuantes no município:

- **Imobiliária Vetro Imóveis Canela** – <https://www.vetroimoveis.com.br/>
- **Imobiliária Canela Imóveis** – <https://www.canelaimoveis.com.br/>
- **Imobiliária Diferencial Imóveis** – <https://www.diferencialimoveis.com.br/>

Considerando a inexistência de imóveis comerciais disponíveis na área urbana de Canela/RS com metragem compatível às necessidades da Defensoria Pública Regional, bem como o fato de que o imóvel atualmente locado continua atendendo de forma adequada às demandas institucionais, a renovação do contrato de locação revela-se a medida mais prudente e eficiente sob a ótica da Administração Pública.

Apesar das diligências empreendidas, não foram identificados espaços comerciais aptos a receber, de imediato, a estrutura da Defensoria Pública,





25300000008260



tampouco imóveis cuja locação justificasse os custos financeiros, logísticos e operacionais decorrentes de uma mudança de sede. Nesse contexto, a única alternativa seria a adaptação de imóvel originalmente residencial, hipótese que demandaria autorização expressa do proprietário e significativas intervenções físicas e estruturais, a serem integralmente custeadas pelo Estado do Rio Grande do Sul.

Tais medidas configurariam solução antieconômica e contrária aos princípios da eficiência e da economicidade que regem a Administração Pública, além de implicarem em trâmites burocráticos adicionais, como a alteração da destinação do imóvel nos registros municipais e a obtenção de autorização específica da Prefeitura para o exercício da atividade institucional. Esse conjunto de exigências poderia acarretar atrasos na manutenção do atendimento, comprometendo a regularidade dos serviços essenciais prestados pela Defensoria Pública.

Cumprir, por fim, que a ausência de alternativas locatícias viáveis coloca em risco a continuidade do atendimento à população local em situação de vulnerabilidade, missão que constitui a essência da atuação da Defensoria Pública. Assim, a renovação do contrato de locação do imóvel atualmente ocupado apresenta-se como a solução mais adequada, eficiente e alinhada ao interesse público.

Em relação ao **contrato de locação vigente CL 036/2020 (novo CL 049/2025 minuta em tramitação) – PROA 25/3000-0000826-0, e Exp. vinculado 20/3000-0001105-1)**, verifica-se que o último reajuste ocorreu em **29/05/2025**, conforme registrado no documento de **sequência 15**, ocasião em que o valor mensal foi atualizado para **R\$ 5.500,00**. Assim, de acordo com os documentos anexados nas sequências 39, fica atualizado o preço praticado no Contrato de **R\$ 5.077,70** (cinco mil e setenta e sete reais e setenta centavos) mensais para **R\$ 5.500,00** (cinco mil e quinhento reais) mensais, a partir de **21 de maio de 2025**, conforme recomendação para data-base na sequência 16.

Diante desse cenário, considerando a escassez de imóveis disponíveis no município, a singularidade do imóvel atualmente ocupado pela DPE/RS, bem como os custos potenciais decorrentes de eventual mudança e adaptação de nova estrutura, conclui-se que o valor ofertado de **R\$ 5.500,00** (cinco mil e





quinhento reais) **mensais** revela-se adequado. Tal montante corresponde a uma área total de 114,75 m², resultando em um custo unitário de R\$ 47,93 por metro quadrado, atendendo de forma plena às necessidades institucionais da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul.

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução adotada é a renovação da locação do imóvel já ocupado pela DPE/RS em **Canela/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 036/2020, busca-se assegurar a continuidade ininterrupta dos serviços prestados pela **Defensoria Pública Regional de Canela/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 **Canela/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 **Canela/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