



25300000011911



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel

Bento Gonçalves/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 **Bento Gonçalves/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 **Bento Gonçalves/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 680 m² e 720 m², permitindo a instalação de gabinetes de defensores, recepção, área de espera, espaço de atendimento ao público e infraestrutura de apoio administrativo, conforme as necessidades institucionais.

O imóvel situado na Avenida Planalto, nº 1420, bairro São Bento, em Bento Gonçalves/RS, com área total de 692,53 m², já ocupado pela DPE/RS



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

desde 2020, 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, e espaço para atendimento ao público. 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, promovendo maior eficiência administrativa, facilidade de comunicação entre as equipes, otimização de recursos e melhoria do atendimento à população. Dessa forma, a concentração 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



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

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 **Bento Gonçalves/RS** para atender à demanda da Defensoria Pública do Estado, conforme certidão negativa juntada aos autos na **sequência 14**.



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





25300000011911



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

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:

- **Bento Imóveis** – <https://www.bentoimoveis.com.br/>
- **Top House** – <https://www.tophouseimobiliaria.com.br/>
- **Milan Imobiliária** - <https://imobiliariamilan.com.br/>

Apesar dos esforços empreendidos, não foram localizados espaços comerciais prontamente disponíveis para locação com área útil compatível com a atualmente ocupada pela DPE/RS, tampouco imóveis que justificassem os custos financeiros, logísticos e operacionais de uma eventual mudança de sede.

Diante desse cenário, a única alternativa remanescente seria a locação de um imóvel originalmente residencial, o que demandaria autorização expressa do proprietário, além da necessidade de diversas adequações físicas e estruturais por parte da Instituição, visando adaptar o espaço ao padrão exigido para o atendimento ao público. Tais intervenções, que representariam ônus integral para o Estado do Rio Grande do Sul, revelar-se-iam antieconômicas e ineficientes, especialmente à luz dos princípios que regem a gestão pública.



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





25300000011911



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Ademais, essa alternativa exigiria a alteração da destinação do imóvel nos registros municipais e a obtenção de autorização específica da Prefeitura para o exercício da atividade institucional no local, implicando em procedimentos burocráticos adicionais, riscos à regularização e possível atraso na retomada ou manutenção do atendimento ao público. Importa ressaltar que a indisponibilidade de alternativas locatícias viáveis colocaria em risco a continuidade da prestação dos serviços essenciais da Defensoria Pública no município, podendo acarretar a interrupção do atendimento à população local em situação de vulnerabilidade, o que se revela absolutamente incompatível com a missão institucional da DPE/RS e com o interesse público.

Em relação ao contrato de locação vigente (CL 004/2020 – 19/3000-0001997-9), verifica-se que o último reajuste ocorreu em **01/12/2024**, conforme registrado no documento de **sequência 12**, ocasião em que o valor mensal foi atualizado para R\$ 20.087,10. De acordo com a carta-proposta anexada na **sequência 17**, o locador concordou em fixar o valor de **R\$ 21.000,00** para o novo contrato, com início previsto para **01/12/2025**, assumindo ainda a responsabilidade pelo pagamento do IPTU, cujo custo médio em 2024 foi de R\$ 268,49 mensais. Constata-se, conforme registrado na sequência 31, que o valor proposto de R\$ 21.000,00 é inferior à soma da correção inflacionária com as despesas de IPTU, sem considerar, ainda, a atualização do referido tributo para o exercício de 2025.

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\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais) mensais** revela-se adequado. Tal montante corresponde a uma área de 692,53 m², resultando em um custo unitário de R\$ 30,32 por metro quadrado, atendendo às necessidades institucionais da Defensoria Pública do Estado do Rio Grande do Sul.



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





DEFENSORIA PÚBLICA
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 **Bento Gonçalves/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 contratação, espera-se garantir a continuidade dos serviços da DPE/RS em **Bento Gonçalves/RS**, mantendo a unidade em local de fácil acesso à população vulnerável, promovendo economia ao evitar despesas com mudanças e adaptações, bem como oferecendo um ambiente funcional, seguro e acessível para defensores(as), servidores(as) e assistidos(as).

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS / INTERDEPENDENTES



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

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

11 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Com base nas informações deste Estudo Técnico Preliminar, verifica-se que a contratação é necessária e vantajosa para a Administração, garantindo a continuidade dos serviços públicos e respeitando o interesse público.

A inviabilidade de competição está devidamente justificada pela singularidade do imóvel, ausência de alternativas no mercado e adequação do valor proposto.

Dessa forma, declara-se a viabilidade e razoabilidade da contratação pretendida, por inexigibilidade de licitação, nos termos do art. 74, inciso V e §5º da Lei nº 14.133/2021.

Respeitosamente.

João Rodrigo Warlett Celi
Analista - Administração

De acordo:

Julio Matheus Attuati Da Silva
Diretor de Logística



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





25300000011911

Nome do documento: ETP BENTO - RS.pdf

Documento assinado por

Joao Rodrigo Warlett Celi
Julio Matheus Attuati da Silva

Órgão/Grupo/Matrícula

DEFPUB / DIRLOG / 389664101
DEFPUB / DIRLOG / 424609801

Data

15/08/2025 15:59:34
15/08/2025 17:27:06

