



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP
Inexigibilidade de Licitação para Locação de Imóvel
Feliz/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 **Feliz/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 **Feliz/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 **entre 80 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.

A sala comercial nº 408, no Condomínio Comercial Eifel, localizado a Rua Tiradentes, nº 630, município de Feliz/RS, com área global de 80,59 m²,



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





já ocupado pela DPE/RS desde 2021, 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



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 CONTRATAÇÃO

Conforme certidão negativa juntada na **sequência 12**, não existem imóveis públicos disponíveis na região de **Feliz** capazes de atender à demanda da Defensoria Pública do Estado. Com o objetivo de avaliar alternativas na iniciativa



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





privada, foram realizadas pesquisas 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 Winter** – <https://www.imobiliariawinter.com/>
- **Projeplan Imóveis** – <https://projeplanimoveis.com/>
- **Innova Imóveis** - <https://www.innova.imb.br/>

Apesar das diligências empreendidas, não foram identificados imóveis comerciais na área urbana de **Feliz/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 iluminação 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.



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





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 **Feliz/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 34/2021**, busca-se assegurar a continuidade ininterrupta dos serviços prestados pela **Defensoria Pública Regional de Feliz/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

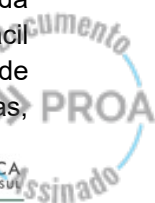
Não se faz necessária a realização de contratações correlatas ou interdependentes para o pleno funcionamento da unidade da DPE/RS em **Feliz/RS**. A locação do imóvel, por si só, supre a necessidade identificada.

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 **Feliz/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,



DEFENSORIA PÚBLICA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL





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





26300000003213

Nome do documento: ETP_Renovacao contrato 034_2021_DPR FELIZ_23Fev2026.pdf

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

Joao Luiz de Andrade Salles

DEFPUB / DEAMP / 392243001

20/02/2026 17:38:51

