



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
13ª DRE – DELEGACIA DA RECEITA ESTADUAL DE LAJEADO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

Aquisição: Renovação do contrato de locação do imóvel sede da 13ªDRE – Lajeado

Localização: Sala 401, 4º andar e vagas de estacionamento cobertas de n.º 17, 18, 19 e 20 do Edifício Orleans, situado na Rua Irmão Emilio Conrado, nº 120, Bairro Florestal, Lajeado – RS

Este documento constitui a primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base à documentação a ser elaborada, caso se conclua pela viabilidade da contratação.

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A repartição pública em questão desempenha um papel crucial na prestação de serviços essenciais à comunidade. Situada a duas décadas nesse local, a repartição conseguiu estabelecer uma presença sólida e servir efetivamente à população local.

A localização do imóvel tem se mostrado estratégica, permitindo fácil acesso aos cidadãos. O espaço disponível tem sido adequado para o desenvolvimento das atividades e acomodação de pessoal. Além disso, a infraestrutura e as instalações do imóvel também têm sido mantidas em boas condições pelo proprietário, proporcionando um ambiente de trabalho adequado para os funcionários e um espaço acolhedor para os cidadãos que procuram os serviços da repartição.

A renovação do contrato de locação é, portanto, necessária para garantir a continuidade desses serviços. Uma mudança de local poderia interromper as operações, resultar em custos de realocação e potencialmente dificultar o acesso dos cidadãos aos serviços. Além disso, a familiaridade dos cidadãos com a localização atual é um fator importante a considerar. No mesmo imóvel também estão localizadas as seguintes repartições públicas: PGE, RFB, PGFN, Procuradoria da República, Secretaria Estadual da Saúde

Portanto, a renovação do contrato de locação é vista como a opção mais viável e benéfica para a Administração Pública, os funcionários da repartição e, mais importante, os cidadãos que dependem dos serviços prestados pela repartição. A renovação permitirá que a repartição continue a servir à comunidade de maneira eficaz e eficiente.

II – JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Contrato vigente de locação com prazo próximo do término.

III - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
13ª DRE – DELEGACIA DA RECEITA ESTADUAL DE LAJEADO

O objeto desta contratação deverá possibilitar um ambiente de trabalho salubre e confortável, que possibilite as melhores condições para a realização das atividades laborais, além de permitir o atendimento a todos os servidores ali lotados.

O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação deve estender-se por mais de um exercício financeiro.

A vigência contratual será de 60 (sessenta) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de abril de 2009.

Requisitos básicos indispensáveis:

- Ambiente deve permitir a climatização a partir de equipamentos condicionadores de ar.
- Ambiente deve possuir abertura para o lado externo da edificação, possibilitando a iluminação natural.
- Abertura externa deve permitir o controle de luminosidade (persianas ou cortinas).
- Devem existir um espaço específico para a alimentação, preparo e guarda de alimentos fora da sala privativa.
- O espaço deve ser seguro, com dispositivos que minimizem riscos aos servidores, equipamentos e documentos.
- Devem possibilitar a guarda de materiais de escritório, EPIs e demais materiais atinentes às atividades-fim da Delegacia.
- Deve ser em local de fácil acesso, próximo a paradas de transporte público.
- A edificação deve possuir sanitários, não necessariamente privativos.

IV - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

É necessária uma edificação que possua uma área em torno de 900 m² com facilidade de alteração de layout nos espaços, e que contenha no mínimo:

- Sanitários;
- Copa/cozinha;
- Fácil acesso.
- PPCI aprovado e com todos os acessórios em bom estado.
- Acessibilidade à edificação e todos os ambientes de uso coletivo.
- Climatização adequada para o tipo de edificação e o número de usuários demandados.
- Central de atendimento.



**GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
13ª DRE – DELEGACIA DA RECEITA ESTADUAL DE LAJEADO**

V - LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com a consulta por nós realizada ao site RSIMOVEIS.RS.GOV.BR, sugerida por e-mail enviado pela Seção de Infraestrutura/DPI/DEPAD, não localizamos imóveis disponíveis, regularizados e com área edificada próxima aos 900m² no município da Lajeado.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	N	O
Nro GP	Matricul	Município	Bairro/Distrito	Tip	Logradouro/Localid	Número	Tipo de	Situaç	Situação Destinaç	Sit. Regularizaç	Área de	Área de edificação (m ²)
2028	19093	LAJEADO	CONSERVAS	RUA	BERNARDINO PINTO	440	AREA/TERI	Ativo	NAO DESTINADO	Regularizado	800	80,61
18094	8048	LAJEADO	SAO CRISTOVAO	RUA	PIAUI	1307	PREDIO	Ativo	NAO DESTINADO	Regularizado	720	364,16
25369	23142	LAJEADO	CENTRO	AV	BENJAMIN CONSTANT	1256	AREA/TERI	Ativo	NAO DESTINADO	Regularizado	1.672,44	

Por sua vez, o imóvel atualmente locado, localizado na Rua Irmão Emilio Conrado, nº 120, Bairro Florestal, para funcionamento da Delegacia da Receita Estadual no município de Lajeado/RS, com área total de 877,08 m², apresenta as seguintes condições:

- a) Plano de Prevenção e Combate a Incêndios aprovado;
- b) Acessibilidade para a área de atendimento ao público;
- c) Rede Elétrica e Rede lógica instaladas e adequadas aos serviços, inclusive com ligação à Infovia-RS;
- d) Garagem para guarda dos veículos oficiais;

Tal imóvel teve avaliada sua locação, por corretor imobiliário, no valor mensal de R\$ 33.598,00. Assim o valor da renegociação encontra-se compatível com o valor de mercado.

VI - ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

O valor da contratação está estimado em R\$ 30.500,00 (trinta mil e quinhentos reais) mensais.



VII - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

Conforme se evidencia no caso em análise, a escolha do imóvel baseia-se no fato de que ele atende aos interesses da Administração e possui os requisitos necessários para o funcionamento da 13ª DRE – Lajeado. Ademais, o imóvel escolhido é localizado em área estratégica para a prestação dos serviços, com fácil acessibilidade e uma estrutura que já atende às demandas do órgão.

No caso em questão, resta configurada a hipótese de utilização da contratação direta por inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V e parágrafo 5º da Lei nº 14.133/2021, tendo em vista que o imóvel atende às necessidades de estrutura e localização.



GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DA FAZENDA
13ª DRE – DELEGACIA DA RECEITA ESTADUAL DE LAJEADO

VIII - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

O objeto terá um único item e não haverá parcelamento nesta solução.

IX - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente contratação almeja o aluguel de edificação para sede da 13ª DRE – Lajeado, sendo que essa deve contemplar requisitos técnicos específicos solicitados como: economicidade, eficácia, eficiência e melhor aproveitamento dos recursos materiais e financeiros da administração pública.

X - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades da 13ª DRE durante a vigência do Contrato.

O edifício deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia e do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul, bem como apresentar o respectivo habite-se.

XI - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há necessidade de contratações correlatas/interdependentes.



XII - IMPACTOS AMBIENTAIS

O aluguel e uso da edificação não resultará em nenhum dano ambiental. Sendo assim, a contratação está alinhada com a política de contratações sustentáveis do Plano de Gestão e demonstra-se em conformidade com as leis estaduais e municipais para descarte dos resíduos.

XIII - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Declaramos que o imóvel atual atende às necessidades especificadas e é o único disponível nas proximidades.

Lajeado, 23 de abril de 2025

Marcelo Pozza Schmitz
Delegado da 13ª DRE



Governo do Estado do Rio Grande do Sul
Secretaria da Fazenda
Receita Estadual



ARQUIVO

Documento: 1_- Estudo_Tecnico_Preliminar_- ASSINAR_gVYc41.pdf

Descrição: 1 - Estudo Técnico Preliminar - ASSINAR

Tipo: .pdf

Documento assinado eletronicamente por:

NOME	DATA DA ASSINATURA	CPF	MATRÍCULA
Marcelo Pozza Schmitz	23/04/2025 10:04:00	469.217.610-53	DRPE - 186470002

