CONSELHO REG.DOS REPRESENTANTES COMERCIAIS-RS

# Estudo Técnico Preliminar 53/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 047/2026

## 2. INFORMAÇÕES BÁSICAS (COMPLEMENTAÇÃO)

**Órgão/Entidade**: Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Rio Grande do Sul – Core-RS.

**Unidade requisitante**: Diretoria Executiva do Core-RS.

**Objeto**: locação de 01 (uma) sala comercial, mobiliada, localizada na região central do Município de Passo Fundo/RS, preferencialmente, ou em bairros de fácil acesso por vias principais da cidade, com plena mobilidade urbana, fácil acesso a áreas comerciais (restaurantes, estacionamentos, etc), destinado à instalação e funcionamento de Seccional do Core-RS.

## 3. Descrição da necessidade

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade analisar a necessidade de prospecção e eventual locação de imóvel comercial (sala comercial) no Município de Passo Fundo/RS, destinado à instalação e funcionamento de Seccional do Conselho Regional dos Representantes Comerciais no Estado do Rio Grande do Sul – Core-RS.

A necessidade decorre da busca por maior proximidade do Conselho com os Representantes Comerciais registrados e com as empresas que atuam na região de Passo Fundo e municípios do entorno, proporcionando atendimento presencial, orientação, fiscalização e demais atividades institucionais de competência do Regional.

A instalação de unidade física em Passo Fundo/RS tende a facilitar o acesso dos usuários aos serviços prestados pelo Core-RS, reduzindo a necessidade de deslocamentos até à sede em Porto Alegre/RS e permitindo maior presença institucional na região.

A escolha da região central ou de bairros servidos por vias estruturais justifica-se pela otimização da acessibilidade por transporte coletivo ou por meios próprios de locomoção (ex. veículo próprio, bicicleta, etc.), pela densidade de serviços disponíveis (ex. restaurantes, mercados, etc) e pela conveniência logística oferecida aos colaboradores deste Conselho, bem como aos representantes comerciais que demandam atendimento presencial.

A contratação pretendida busca, portanto, disponibilizar espaço físico adequado para o desempenho das atividades institucionais do Core-RS, observados os princípios da eficiência, economicidade, planejamento e interesse público.

## 4. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|---|
| Diretoria Executiva do Core-RS | ALTANIR JANSEN MARTIN |

## 5. Descrição dos Requisitos da Contratação

### Requisitos mínimos da edificação comercial onde se encontrar localizado o imóvel / sala comercial

O imóvel a ser ofertado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos, sem prejuízo de outros que venham a ser definidos no instrumento de prospecção e no contrato de locação:

- **Estado de Conservação e Idade:** Edificação comercial, preferencialmente com até 05 anos de construção, em perfeito estado de conservação no que tange à pintura, sistemas elétrico, de lógica, água, esgoto e demais elementos estruturais que tornem o local plenamente apropriado para o uso administrativo;
- **Localização e Infraestrutura Urbana:** Localização preferencial no centro de Passo Fundo/RS ou em bairros de fácil acesso pelas vias principais da cidade. A localização da edificação deve garantir boa acessibilidade para usuários de transporte público ou privado, proximidade a serviços de alimentação e contar com opções de estacionamentos públicos ou privados nas imediações;
- **Segurança e Controle:** Possuir portaria, recepção ou sistema de controle de acesso durante o horário comercial, além de monitoramento e/ou segurança predial 24 horas;
- **Prevenção de Incêndios:** Apresentar sistema completo e regular de proteção contra incêndio, saídas e escadas de emergência em perfeito estado de conservação, sinalização fotoluminescente e todos os itens exigidos pelas normas e legislações vigentes do Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio Grande do Sul (CBMRS);
- **Acessibilidade Predial:** Atender integralmente às exigências de acessibilidade para Pessoas com Deficiência (PcD) ou com mobilidade reduzida nas áreas comuns do edifício, disponibilizando elevadores (em caso de pavimentos superiores), rampas de acesso, sanitários adaptados e rotas de trânsito internas em conformidade com a versão vigente da Norma Técnica ABNT NBR 9050;
- **Estacionamento:** Possuir, preferencialmente, 01 (uma) vaga de estacionamento privativa ou rotativa destinada à sala comercial na mesma edificação para a guarda de veículo oficial do Core-RS. Caso a edificação não possua vaga própria, o requisito será considerado atendido desde que haja estacionamento comercial/particular em funcionamento em um raio de até 100 metros do imóvel;
- **Abastecimento Hidráulico:** A edificação comercial deve possuir reservatório de água com capacidade compatível com o seu fluxo de usuários, garantindo a manutenção e limpeza regular devidamente comprovada.

### Requisitos mínimos do imóvel / sala comercial

O imóvel a ser ofertado deverá atender, no mínimo, aos seguintes requisitos, sem prejuízo de outros que venham a ser definidos no instrumento de prospecção e no contrato de locação:

- **Estado Geral e Dimensões:** Ser imóvel (sala) comercial regularizado, livre, desocupado e apto ao uso administrativo imediato (reformada), possuindo área útil mínima de 40 m², espaço amplo ou subdivida, admitida área superior quando compatível com a necessidade e com a economicidade da contratação;
- **Mobiliário**: Sala comercial mobiliada com: 02 estações de trabalho completas (mesas operacionais); 06 cadeiras, sendo 02 giratórias ergonômicas para os funcionários e 04 cadeiras fixas (para atendimento e espera); pelo menos 01 armário de dimensões 1,80x0,80 ou equivalente com chave para guarda de documentos; espaço amplo ou subdividido;
- **Climatização**: Sistema de climatização (ar-condicionado tipo Split ou Central) instalado e higienizado com capacidade (BTUs) compatível com a metragem da sala, em todos os ambientes, de acordo com as normas vigentes;
- **Instalações Sanitárias**: Dispor de, no mínimo, 01 (um) banheiro privativo equipado (vaso sanitário, pia/lavatório, espelho e acessórios básicos), em condições adequadas de uso, ou solução equivalente (lavabo) que atenda às necessidades de funcionamento da unidade. Caso o banheiro interno não seja adaptado para PcD devido às limitações estruturais da metragem da sala, o requisito de acessibilidade será considerado suprido pela existência de sanitário adaptado PcD nas áreas comuns do respectivo andar da edificação;
- **Estimativa de Valor:** Valor de aluguel não superior a R$ 3.000,00, não computados custos com condomínio (se houver), fornecimento de água, luz, internet, e demais serviços pertinentes;
- **IPTU:** O valor da locação deverá incluir, obrigatoriamente no preço ofertado, o custo relativo ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- **Acabamento Interno**: Teto, pisos, soleiras, rodapés, paredes em condições adequadas de conservação e funcionamento, sem problemas estruturais ou de manutenção que impeçam ou comprometam sua utilização, sendo as paredes devidamente pintada na cor branca;
- **Esquadrias e Segurança**: Janelas e portas em perfeito estado de conservação e funcionamento de abertura e fechamento de fechaduras;
- **Infraestrutura Tecnológica**: permitir a instalação de equipamentos de informática, telefonia, internet e demais recursos necessários às atividades administrativas;
- **Acessibilidade**: Atender às normas de acessibilidade aplicáveis, especialmente às condições necessárias ao acesso e à circulação de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;
- **Prevenção de Incêndios:** possuir condições adequadas de segurança e proteção contra incêndio, com as licenças, certificados e demais documentos exigíveis pelos órgãos competentes, quando aplicáveis;
- **Infraestrutura Elétrica**: Centro de Distribuição (CDs), luminárias, disjuntores, conexões, sistemas de proteção que deverão estar de acordo com o dimensionamento da carga prevista para o imóvel e normas da ABNT;
- **Infraestrutura Hidráulica**: Possuir instalações hidráulicas compatíveis com o uso administrativo pretendido;
- **Regularidade Contratual:** Apresentar documentação de propriedade e regularidade fiscal do imóvel totalmente regularizada, livre e desembaraçada de quaisquer ônus judiciais ou gravames que impeçam a formalização da locação.

A existência de vaga de estacionamento na própria edificação poderá ser considerada como fator de conveniência e vantajosidade, não constituindo requisito absoluto quando a ausência da vaga não comprometer o atendimento da necessidade institucional, desde que haja local de estacionamento particular em local contíguo (com deslocamento não superior a 100 metros).

A existência de portaria, recepção ou sistema de controle de acesso, bem como de segurança predial, proporciona maior segurança ao patrimônio da entidade e aos seus colaboradores, sendo considerada na avaliação das propostas quando disponível, observada a relação entre as características oferecidas e os respectivos custos.

Os requisitos deverão ser interpretados de forma a assegurar que somente sejam exigidas características efetivamente necessárias ao funcionamento da unidade, evitando-se restrições desnecessárias à prospecção de imóveis disponíveis no mercado.

## 6. Levantamento de Mercado

O levantamento de mercado apresentado no documento-base considerou imóveis comerciais anunciados no Município de Passo Fundo/RS, especialmente na região central, com diferentes áreas e valores de locação. As referências servem como parâmetro preliminar para a estimativa de preços e deverão ser complementadas e/ou atualizadas durante a instrução do processo, especialmente por meio de prospecção ampla do mercado.

Foram identificadas, no levantamento preliminar, as seguintes referências:

| | Área | Aluguel mensal | Condomínio/IPTU | Observações |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 32 m² | R$ 1.450,00 | R$ 289,00 | Centro; mobiliado; lavabo; não menciona vaga. |
| 2 | 60 m² | R$ 2.800,00 | R$ 400,00 | Centro; lavabo; vaga de garagem. |
| 3 | 46 m² | R$ 2.600,00 | R$ 210,00 / R$ 560,00 (anual) | Centro; mobiliada; com duas salas; lavabo; não informa vaga. |
| 4 | 40 m² | R$ 2.500,00 | R$ 200,00 | Bairro São Cristóvão; mobiliada; duas salas; banheiro; sala térrea “de rua”. |

As referências acima não constituem, por si só, definição do imóvel a ser contratado. A escolha deverá decorrer da análise das propostas efetivamente recebidas, das características do imóvel, de sua localização, do estado de conservação, dos custos associados e da compatibilidade do preço com o mercado.

A opção pela locação de imóvel totalmente mobiliado justifica-se pelo princípio da economicidade e eficiência. Evita-se o desembolso de capital para a compra de móveis, custos logísticos de montagem e futuras manutenções, permitindo o início imediato das atividades do Core-RS na localidade.

O levantamento de mercado deverá ser atualizado quando da realização do procedimento de prospecção, mediante fontes disponíveis e idôneas, de modo a refletir as condições de mercado na data da contratação.

O levantamento demonstra que a média de preço para salas de 40m² a 60m² na região central oscila entre R$ 1.450,00 e R$ 2.800,00, validando o teto de R$ 3.000,00 planejado pela Administração como plenamente compatível com a realidade local.

## 7. Descrição da solução como um todo

A solução consiste na locação de imóvel comercial (sala comercial) adequado à instalação e funcionamento de Seccional do Core-RS em Passo Fundo/RS, com área mínima de 40 m² e condições de uso compatíveis com as atividades administrativas e de atendimento ao público.

O imóvel deverá estar regularizado, em perfeitas condições de conservação e utilização, dispondo das instalações necessárias ao funcionamento de escritório, inclusive quanto às condições elétricas, hidráulicas, de comunicação, acessibilidade e segurança aplicáveis.

A solução deverá considerar não apenas o valor nominal do aluguel, mas também os encargos e demais custos diretamente relacionados à ocupação do imóvel, tais como condomínio, consumo de água e energia elétrica, quando de responsabilidade do Core-RS, e eventuais custos de estacionamento.

Quanto à necessidade de atendimento às exigências legais e estaduais de segurança, acessibilidade e referente à eventuais licenças, bem como às normas da ABNT, tem-se as mesmas como requisitos indispensáveis para a aquisição almejada.

O imóvel ofertado deverá atender todas as exigências administrativas relativas ao Plano Diretor, Código de Obras, normas de segurança (especialmente as exigidas pelo corpo de bombeiros para o pleno uso e gozo da edificação) e meio ambiente.

A prospecção deverá buscar o imóvel que melhor atenda ao conjunto de requisitos definidos, observando-se a vantajosidade para o Core-RS e a adequada motivação da escolha.

### Da proposta

A proposta deverá ser apresentada sem emendas, rasuras, correção ou entrelinhas, nos campos que envolverem valores, quantidades e prazos, que possam comprometer a sua interpretação. A proposta deverá, obrigatoriamente, constar:

- Preço: O preço do aluguel (já computado com o valor do IPTU) deverá ser em moeda nacional, numericamente e por extenso. Ocorrendo divergência entre o valor expresso em algarismos e por extenso, o Core-RS solicitará os devidos esclarecimentos, a serem respondidos no prazo de até 02 (dois) dias úteis.

- Dados do/a(s) Proprietário/a(s) do Imóvel (Pessoa Física ou Jurídica) e cônjuge, se casado/a for, a saber:

  - Pessoa física: Cópia da Carteira de Identidade; Cópia do CPF; Comprovante de residência;
  - Pessoa jurídica: Cópia do CNPJ; Cópia da Carteira de identidade e cópia do CPF de seu representante legal.

- Descrição completa do imóvel, da localização, da metragem da área total e da área construída do imóvel, das instalações existentes, fotos do imóvel, atendendo as exigências mínimas descritas neste Estudo.
- Demais taxas aplicáveis ao imóvel (ex. taxas condominiais, etc).

Os interessados devem estar cientes de que todos os documentos referentes ao imóvel devem estar regularizados e não será aceito imóvel com pendências na documentação.

Havendo proposta habilitada e decidindo o Core-RS pela locação do imóvel, serão exigidos documentos do imóvel e do/a proprietário/a, de forma prévia a concretização do negócio jurídico, em conformidade com as disposições contidas na Lei nº 14.133/21.

Tratando-se de proposta apresentada através da Imobiliária ou Corretores de Imóveis, a mesma deverá ser acompanhada da respectiva autorização (ou procuração) de venda/aluguel assinada pelo proprietário, acompanhada de cópia da carteira de registro do corretor de imóveis no CRECI/RS.

**Fica desde já esclarecido que o Core-RS não pagará quaisquer despesas de intermediação ou corretagem.**

A apresentação de propostas não gera obrigação de aluguel do imóvel pelo Core-RS.

Todas as despesas decorrentes da confecção dos documentos, laudos e demais emolumentos não terão reembolso por parte do Core-RS, correndo por conta e risco do/a OFERTANTE.

A apresentação de proposta e os atos dela decorrentes não geram direito a indenização.

## Da locação

O imóvel deverá estar livre e desembaraçado para a finalidade pretendida, e deverá possuir documentação que permita comprovar sua regularidade e a legitimidade do proprietário ou de seu representante para celebrar o contrato.

A documentação do imóvel e do locador será exigida e analisada na etapa própria do processo, de acordo com as exigências legais e administrativas aplicáveis.

### Das visitas aos imóveis apresentados

O Core-RS poderá realizar visitas técnicas aos imóveis apresentados, a fim de verificar presencialmente suas características, condições de conservação, acessibilidade, instalações, localização e demais aspectos relevantes à avaliação da proposta.

### Da documentação do imóvel e do proprietário

A documentação necessária à comprovação da regularidade do imóvel e do proprietário deverá ser definida no instrumento de chamamento/prospecção e no processo de contratação, observadas as exigências legais aplicáveis.

Poderão ser solicitados, entre outros documentos pertinentes: matrícula atualizada do imóvel; documentos comprobatórios da titularidade e da representação; comprovação da regularidade fiscal do imóvel; documentos relativos a IPTU e condomínio, quando aplicáveis; licenças e certificados exigíveis para utilização do imóvel; e demais documentos necessários à análise jurídica e técnica.

A apresentação da documentação será realizada no momento definido no procedimento, assegurando-se aos interessados prazo adequado para sua obtenção.

## 8. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

A contratação pretendida corresponde à locação de 01 (um) imóvel comercial (sala comercial), térreo ou situado em pavimento superior, com área mínima de 40 m², na região central de Passo Fundo/RS, preferencialmente, ou em bairros de fácil acesso por vias principais da cidade, em perfeito estado de conservação (piso, teto, janelas, rodapés, paredes, sistema elétrico, hidráulico), pintada (cor branca), sem necessidade de reformas corretivas, podendo haver ou não subdivisórias, desocupada, mobiliada com 02 estações de trabalho completas (mesas operacionais); 06 cadeiras, sendo 02 giratórias ergonômicas  para os funcionários e 04 cadeiras fixas (para atendimento e espera); pelo menos 01 armário de dimensões 1,80x0,80 ou equivalente com chave para guarda de documentos; Sistema de climatização (ar-condicionado) instalado e higienizado (tipo Split ou Central) com capacidade (BTUs) compatível com a metragem da sala, em todos os ambientes, de acordo com as normas vigentes; dispor de, no mínimo, 01 (um) banheiro privativo equipado (vaso sanitário, pia/lavatório, espelho e acessórios básicos), em condições adequadas de uso, ou solução equivalente (lavabo) que atenda às necessidades de funcionamento da unidade, e demais características apresentadas nos itens anteriores.

## 9. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R$):** 36.000,00

Com base no levantamento preliminar constante neste Estudo Técnico Preliminar, estima-se, para fins de planejamento, valor mensal de aluguel de até R$ 3.000,00 (três mil reais), computado o valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, sem prejuízo da atualização da pesquisa de mercado e da avaliação do imóvel efetivamente selecionado.

- **Valor Anual Estimado**: Considerando o aluguel mensal de referência, o impacto financeiro anualizado estrito é de R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais);
- **Encargos e Despesas Acessórias:** O valor das cotas condominiais ordinárias e as despesas com consumo de água, energia elétrica, internet, estacionamento, manutenção serão tratados como despesas acessórias e segregadas do valor nominal do aluguel, devendo cada componente ser identificado e considerado na análise de vantajosidade;
- **Natureza da Estimativa:** O valor estimado possui caráter estritamente referencial e não representa preço máximo definitivo ou obrigação de contratação por parte do Core-RS. O preço final do contrato deverá refletir as condições de mercado vigentes na data da assinatura, condicionado à prévia avaliação oficial prevista em lei;
- **Avaliação Legal Obrigatória:** Na hipótese de a contratação ser formalizada por meio de contratação direta por inexigibilidade (art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021), o processo será obrigatoriamente instruído com laudo de avaliação prévia do imóvel, inclusive quanto ao estado de conservação, aos custos de adaptações, quando imprescindíveis, e aos demais elementos exigidos pela legislação, certificando a compatibilidade do preço com a realidade imobiliária local, nos termos do art. 74, § 5º, inciso I, do citado diploma legal.

## 10. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica o parcelamento da solução, pois o objeto consiste na locação de um único imóvel destinado ao funcionamento integrado da seccional do Core-RS em Passo Fundo/RS. A divisão do objeto em imóveis distintos comprometeria a finalidade pretendida e não se mostra adequada sob os aspectos operacional e administrativo.

## 11. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Poderão existir contratações ou providências acessórias relacionadas ao funcionamento da unidade, tais como serviços de mudança, instalação de equipamentos de informática e comunicação, internet, limpeza, manutenção e eventual estacionamento. Tais providências, contudo, não integram necessariamente o objeto desta contratação e deverão ser avaliadas e formalizadas em processos próprios, quando cabível.

## 12. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A contratação pretendida está relacionada à necessidade institucional de ampliar a presença do Core-RS no interior do Estado e proporcionar atendimento mais próximo aos Representantes Comerciais da região de Passo Fundo e municípios do entorno.

Conforme indicado no documento-base, a instalação de unidade em Passo Fundo/RS está alinhada ao Planejamento Estratégico do Core-RS 2024/2027, especialmente no que se refere à ampliação e melhoria do atendimento aos registrados e ao fortalecimento da atuação institucional no interior do Estado.

A contratação deverá observar, ainda, a disponibilidade orçamentária e os instrumentos de planejamento vigentes no momento da formalização da despesa.

## 13. Benefícios a serem alcançados com a contratação

- Ampliar e qualificar o atendimento aos Representantes Comerciais e às empresas da região de Passo Fundo/RS e municípios do entorno;
- Aproximar o Core-RS dos profissionais registrados e facilitar o acesso aos serviços prestados pelo Regional;
- Reduzir deslocamentos de colaboradores da sede do Core-RS em Porto Alegre/RS até Passo Fundo/RS para atividades que possam ser realizadas localmente;
- Reduzir deslocamentos de representantes comerciais de Passo Fundo/RS e região até a sede do Core-RS em Porto Alegre/RS para atividades que possam ser realizadas localmente;
- Proporcionar ambiente adequado, acessível e seguro para atendimento ao público e realização das atividades administrativas;
- Fortalecer a atuação institucional, de orientação e fiscalização do Core-RS na região;
- Contribuir para maior eficiência na realização de atividades do Conselho no interior do Estado.

## 14. Providências a serem Adotadas

Após a aprovação deste Estudo Técnico Preliminar, deverão ser adotadas, conforme o fluxo interno do Core-RS, as providências necessárias à continuidade da contratação, incluindo:

- elaboração e/ou complementação do Termo de Referência, encaminhando ao Setor de Aquisições do Core-RS para que tome as devidas providencias quanto ao trâmites legais exigidos pela Lei Nº 14.133/2021;
- realização de procedimento de prospecção de mercado, preferencialmente mediante chamamento público, com divulgação suficiente para ampliar o conhecimento dos interessados;
- análise técnica dos imóveis ofertados, inclusive mediante visitas, quando necessário;
- verificação da regularidade documental do imóvel e do proprietário;
- avaliação do imóvel selecionado por profissional ou empresa habilitada, conforme exigências aplicáveis;
- análise da vantajosidade da solução e justificativa da escolha do imóvel;
- adoção das providências administrativas, jurídicas e orçamentárias necessárias à formalização da contratação;
- após a contratação, organização da estrutura necessária ao início do funcionamento da unidade, incluindo eventual mudança de mobiliário e instalação dos equipamentos.

A convocação de colaboradores para atuação na unidade deverá observar as necessidades administrativas do Core-RS e os procedimentos internos aplicáveis.

## 15. Possíveis Impactos Ambientais

A contratação apresenta baixo potencial de impacto ambiental direto, por se tratar de locação de imóvel já existente. Eventuais impactos relacionados ao consumo de energia elétrica e água, geração de resíduos e uso de equipamentos deverão ser tratados mediante práticas de uso racional dos recursos e observância das normas aplicáveis.

Sempre que possível, deverão ser consideradas características de eficiência e racionalização de recursos do imóvel, sem que isso implique exigências desproporcionais ou restritivas à prospecção.

## 16. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 16.1. Justificativa da Viabilidade

Com base nas informações apresentadas neste Estudo Técnico Preliminar, entende-se que a locação de imóvel comercial em Passo Fundo/RS é, a princípio, tecnicamente viável e adequada à necessidade institucional identificada.

A viabilidade definitiva da contratação dependerá da prospecção do mercado, da identificação de imóvel que atenda aos requisitos estabelecidos, da análise de sua documentação e condições físicas, da compatibilidade do preço com o mercado, da demonstração de vantajosidade e, quando aplicável, do atendimento aos requisitos para contratação direta previstos na Lei nº 14.133/2021.

Assim, recomenda-se o prosseguimento dos estudos e das providências necessárias à prospecção do imóvel e à instrução do processo de contratação, observadas as normas legais e os procedimentos internos do Core-RS.

## 17. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

**JOSE LUIS DA COSTA TAVARES DE OLIVEIRA**

AUXILIAR ADMINISTRATIVO



*Assinou eletronicamente em 09/11/2026 às 15:37:42.*