



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Corpo de Bombeiros Militar - CBM
Diretoria de Logística - CBM-DLOG

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Objeto: Locação de Imóvel Tipo Galpão para o CBMRO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. A Diretoria de Logística do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia (CBMRO) desempenha papel estratégico na gestão de materiais permanentes, de consumo e inservíveis, apoiando diretamente as atividades operacionais e administrativas da Corporação. Atualmente, o CBMRO ocupa três galpões distintos: um dedicado exclusivamente ao armazenamento de materiais inservíveis com área construída de 379 m²; um segundo destinado ao recebimento, armazenagem, conferência e distribuição de materiais com área construída de 600 m²; e um terceiro que abriga os insumos vinculados à Coordenadoria Estadual de Defesa Civil (CEDEC), também com área construída de 600 m².

1.2. Essa fragmentação, embora funcional em um primeiro momento, tornou-se insuficiente diante do crescimento exponencial das demandas logísticas da corporação. O principal galpão já não comporta, de forma segura e eficiente, o volume de materiais recebidos, comprometendo a circulação interna, a organização física e a fluidez das rotinas administrativas. O quadro foi agravado após a publicação do Decreto n.º 28.162/2023 da SEPAT, que descentralizou os procedimentos de recebimento e tombamento de materiais permanentes, impondo maior responsabilidade estrutural e administrativa à Diretoria de Logística.

1.3. A situação se torna ainda mais crítica diante da negativa formal da empresa **OMNIA PARTICIPAÇÕES EIRELI** em renovar o contrato de locação do imóvel utilizado para centralizar materiais inservíveis, inviabilizando a observância do Manual de Desfazimento de Bens Móveis, que exige a centralização desses bens como condição essencial para elaboração de relatórios e laudos técnicos de reavaliação patrimonial. O não atendimento a essa exigência representa risco direto de descumprimento das normas que regem a gestão patrimonial do Estado de Rondônia, previstas nos Decretos n.º 24.041/2019 e n.º 24.476/2019.

1.4. Outro fator agravante é a inexistência, nos galpões atualmente locados, de área externa coberta e segura para estacionamento da frota sob responsabilidade da DLOG, composta por viaturas leves, caminhões-baú, ônibus leito e caminhão prancha.

1.5. No tocante à segurança patrimonial, o CBMRO mantém contrato vigente com a empresa **PVH-SEG SERVIÇO DE VIGILÂNCIA PATRIMONIAL LTDA**, no valor de R\$ 691.198,56 anuais, distribuídos em três postos de vigilância armada, 24 horas por dia. A dispersão dos galpões exige múltiplos postos, e qualquer nova fragmentação logística implicaria a necessidade de contratação de um quarto posto de vigilância, gerando impacto financeiro substancial. O custo mensal de cada posto é de R\$ 19.199,96, valor que, em caso de ampliação, tornaria a operação significativamente mais onerosa, em afronta aos princípios da economicidade e da eficiência administrativa.

1.6. Nesse cenário, foi realizado levantamento de mercado visando identificar imóveis que atendessem às necessidades técnicas, logísticas e patrimoniais da Diretoria de Logística. O estudo demonstrou que apenas o imóvel localizado na **Avenida Pinheiro Machado, n.º 5945, Bairro Igarapé, Porto Velho/RO, CEP 76824-345**, atende integralmente às exigências do CBMRO, por apresentar

características técnicas exclusivas:

- 1.7. **Pé-direito de 7 metros**, garantindo melhor ventilação, acondicionamento vertical de materiais e segurança estrutural para armazenagem em larga escala;
- 1.8. **Três portões de 6 metros de largura cada**, permitindo o deslocamento seguro de veículos pesados, caminhões-baú e viaturas de grande porte diretamente para o interior do galpão, otimizando as operações de carga e descarga;
- 1.9. **Compromisso formal do proprietário em realizar, sem acréscimo no valor da locação, todas as benfeitorias exigidas pela DLOG**, incluindo construção de salas administrativas, guarita, refeitório, climatização, instalação de exaustores e pintura externa e interna conforme o padrão visual do CBMRO. Nenhum outro imóvel ofertado no mercado apresentou tal condição.

1.10. Portanto, a locação deste imóvel é imprescindível não apenas por suprir a necessidade de área mínima de 2.000 m², mas por ser a única solução identificada que combina adequação estrutural, segurança patrimonial, viabilidade logística e vantajosidade econômica para a Administração Pública.

1.11. Mesmo considerando a rescisão antecipada dos contratos ainda vigentes dos dois galpões menores, a medida permanece financeiramente vantajosa, pois elimina a necessidade de ampliar os custos com segurança patrimonial e permite a racionalização da estrutura logística em um único espaço.

1.12. Assim, a contratação representa não apenas a solução imediata para os entraves enfrentados, mas também uma oportunidade de modernizar a gestão logística do CBMRO, assegurando eficiência operacional, observância legal, governança patrimonial e integridade institucional.

2. ALINHAMENTO COM OS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO ORGANIZACIONAL

2.1. A contratação alinha-se com o planejamento do CBMRO, assessorada pela Diretoria de Logística (DLOG), ratificada pela Coordenadoria de Planejamento, Orçamento e Finanças (CPOF). Esta assertiva ampara-se na medida da necessidade da locação para o bom andamento das atividades a que se destina o CBMRO.

2.2. O Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia, está atualmente em um período de transição, implementando novas diretrizes e procedimentos conforme a Lei nº 14.133/2021. Durante essa fase, a elaboração do PCA está em andamento, o que indica um compromisso com a conformidade legal e o aperfeiçoamento dos processos de planejamento e contratação.

2.3. A pretensão contratação de qualificação dos servidores está prevista na Lei Orçamentária Anual 2024, Lei N.º 5.733 de 09 de Janeiro de 2024. Referente ao Programa: Assegurar a manutenção administrativa da unidade (15.014.06.122.1015.2087).

2.4. Enquanto o PCA não é finalizado, o órgão utiliza diretrizes temporárias e provisórias de planejamento para guiar suas contratações. Essas diretrizes são baseadas em levantamentos preliminares das necessidades organizacionais, objetivos estratégicos e prioridades estabelecidas pelas unidades administrativas.

2.5. Após a conclusão do PCA, todos os estudos técnicos preliminares e processos de contratação serão revisados e ajustados para garantir pleno alinhamento com o PCA e demais instrumentos de planejamento organizacional. Isso inclui a atualização das justificativas e reavaliação das necessidades conforme o planejamento consolidado.

2.6. Embora o PCA ainda esteja em elaboração, o órgão demonstra seu compromisso com o planejamento eficiente e alinhado às diretrizes da Lei nº 14.133/2021. A utilização de diretrizes temporárias e a previsão de ajustes futuros após a conclusão do PCA são medidas que asseguram a continuidade dos processos de contratação de forma organizada e conforme as melhores práticas de gestão pública. Esta abordagem provisória, mas bem fundamentada, garante que as necessidades imediatas sejam atendidas sem comprometer a qualidade e a conformidade das contratações públicas.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A presente contratação tem por objeto a **locação de imóvel urbano, tipo galpão**, com estrutura física adequada para sediar o **Almoxarifado Central da Diretoria de Logística do Corpo de**

Bombeiros Militar do Estado de Rondônia -CBMRO. O imóvel deverá apresentar condições físicas, estruturais e funcionais compatíveis com as atividades de recebimento, armazenamento, controle e distribuição de materiais, assegurando a integridade dos bens públicos, bem como a segurança dos servidores, viaturas e demais recursos logísticos alocados no local.

3.2. REQUISITOS MÍNIMOS DO IMÓVEL

3.2.1. O imóvel a ser locado deverá atender, no mínimo, às seguintes condições:

- Área útil coberta compatível com o volume e diversidade dos bens de consumo e bens permanentes a serem armazenados;
- Pé-direito elevado, que possibilite ventilação adequada e o armazenamento vertical em estruturas do tipo estantes industriais ou porta-pallets;
- Piso com resistência estrutural compatível com o tráfego de empilhadeiras, carrinhos hidráulicos e veículos utilitários;
- Sistema elétrico e hidráulico em plenas condições operacionais e de segurança;
- Acesso amplo e facilitado para manobras, carga e descarga de materiais por veículos de pequeno, médio e grande porte;
- Estrutura física que permita a instalação de divisórias internas para os seguintes ambientes: setor administrativo climatizado, área de controle de estoque, recepção e expedição de materiais;
- O locador deverá proceder à construção e entrega de salas administrativas já climatizadas, em conformidade com o layout e as especificações técnicas estabelecidas pela Diretoria de Logística do CBMRO.

3.3. CONDIÇÕES COMPLEMENTARES

- Será de responsabilidade exclusiva do locador a **execução de manutenção preventiva e corretiva de toda a edificação**, incluindo sistemas elétrico, hidráulico, de cobertura, portas, janelas e demais estruturas físicas;
- A manutenção preventiva e corretiva dos aparelhos de **ar-condicionado** instalados nas áreas administrativas também será de responsabilidade do locador;
- O imóvel deverá ser entregue com **pintura completa (interna e externa) executada conforme especificações e padrão visual exigido pelo CBMRO**, inclusive com possibilidade de nova pintura a cada renovação contratual, caso necessário;
- O imóvel deverá estar regularizado junto aos órgãos competentes, inclusive quanto à sua destinação de uso como depósito/logística e à conformidade com normas de segurança e prevenção contra incêndio.

3.4. **Formalização das benfeitorias a serem executadas pelo locador, sem qualquer valor adicional ao aluguel**, como condição indispensável à celebração do contrato, compreendendo:

- Construção de **seis novas salas** (4 administrativas, 1 refeitório e 1 guarita), que, somadas às 2 já existentes que serão reformadas, totalizando 8 salas;
- Instalação de **ar-condicionado em perfeito funcionamento** em todas as salas e na guarita;
- Dimensões das salas administrativas e do refeitório: **4m x 3,5m** cada; guarita: **2m x 3,5m**;
- Instalação de **janelões** em todas as salas e na guarita, visando iluminação natural adequadas e ampla visualização do estoque;
- Instalação de **exaustores industriais** dimensionados para a área total de **2.250 m²**, garantindo circulação de ar e redução da temperatura interna;

- **Pintura externa e interna** conforme as especificações e o padrão visual exigido pelo CBMRO;
- Adequações elétricas e estruturais necessárias para pleno funcionamento das instalações.

3.5. JUSTIFICATIVA

3.5.1. A contratação visa atender a uma **necessidade permanente e estratégica** da Corporação, assegurando as condições adequadas para o armazenamento, controle e distribuição de materiais diversos no âmbito do CBMRO. A medida está em consonância com os princípios da **eficiência**, da **economicidade**, da **continuidade do serviço público** e da **segurança administrativa e patrimonial**.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

4.1. A Diretoria de Logística do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia (CBMRO) desempenha papel estratégico na gestão de materiais permanentes, de consumo e inservíveis, apoiando diretamente as atividades operacionais e administrativas da Corporação. Atualmente, o CBMRO ocupa três galpões distintos: um dedicado exclusivamente ao armazenamento de materiais inservíveis com área construída de 379 m²; um segundo destinado ao recebimento, armazenagem, conferência e distribuição de materiais com área construída de 600 m²; e um terceiro que abriga os insumos vinculados à Coordenadoria Estadual de Defesa Civil (CEDEC), também com área construída de 600 m², totalizando 1.579 m², essa fragmentação, embora funcional em um primeiro momento, tornou-se insuficiente diante do crescimento exponencial das demandas logísticas da corporação. O principal galpão já não comporta, de forma segura e eficiente, o volume de materiais recebidos, comprometendo a circulação interna, a organização física e a fluidez das rotinas administrativas.

4.2. Com o objetivo de atender às demandas operacionais e administrativas da Diretoria de Logística do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia - CBMRO, **torna-se necessária a locação de um imóvel do tipo galpão, com área construída total de no mínimo 2.000 m²**, destinado ao funcionamento do **Almoxarifado Central da Corporação**, bem como ao **armazenamento de bens móveis inservíveis, para desfazimento**.

ITEM	CODIGO CATSER	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
01	4316	Locação de imóvel (galpão)	UNIDADE	1

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. **ALTERNATIVAS PESQUISADAS NO MERCADO** - O levantamento inicial realizado pela Diretoria de Logística do CBMRO contemplou as seguintes alternativas:

- **Locação de imóveis prontos** (galpões industriais e logísticos) disponíveis em Porto Velho/RO e região metropolitana;
- **Construção de imóvel sob demanda (built-to-suit)** para posterior locação;
- **Adaptação de imóveis públicos subutilizados** pertencentes ao Estado ou à União;
- **Fragmentação logística** em mais de um imóvel, distribuindo as funções atualmente centralizadas pela DLOG.

5.1.1. Após análise comparativa, concluiu-se que tais alternativas se mostraram inviáveis técnica e economicamente, em razão de: indisponibilidade de imóveis com as dimensões e características adequadas; alto custo e prazo excessivo para execução de solução built-to-suit; ausência de imóveis públicos compatíveis e desocupados; e onerosidade adicional decorrente da manutenção da fragmentação logística, especialmente em razão do custo com vigilância patrimonial armada.

5.2. **CONSOLIDAÇÃO OPERACIONAL** - O CBMRO promoverá a concentração das atividades atualmente distribuídas em três galpões da DLOG em um único imóvel: o galpão situado na **Av. Pinheiro Machado, nº 5945, Bairro Igarapé, Porto Velho/RO, CEP 76824-345**. A centralização tem como objetivos principais a **otimização dos fluxos administrativos e operacionais**, a **redução de custos permanentes** e o **aumento da segurança patrimonial**. Ressalta-se que o imóvel escolhido encontra-se em estreita proximidade com os três galpões hoje utilizados, reduzindo significativamente os custos e riscos

relacionados à mudança.

5.2.1. Entre as vantagens da consolidação destacam-se:

- **Redução do custo e tempo de mudança**, devido ao deslocamento curto e econômico entre os locais atualmente ocupados;
- **Preservação dos fluxos logísticos**, mantendo rotinas e percursos já estabelecidos, sem necessidade de reestruturação operacional significativa;
- **Minimização de riscos operacionais**, uma vez que a curta distância reduz as chances de avarias, extravios e incidentes no transporte de grande volume de materiais.

5.3. **SINGULARIDADE TÉCNICA DO IMÓVEL** - O galpão em questão atende de forma **singular e exclusiva** às necessidades da DLOG, não tendo sido identificado outro imóvel no mercado local com conjunto de características equivalentes:

- **Área construída superior a 2.000 m²**, adequada à centralização logística;
- **Pé-direito de 7 metros**, possibilitando melhor ventilação, armazenamento vertical e manuseio seguro de grandes volumes;
- **Três portões com 6 metros de largura**, garantindo acesso irrestrito de veículos pesados, caminhões-baú e viaturas de grande porte;
- **Área externa para manobra e estacionamento da frota oficial**, contemplando viaturas leves e pesadas da DLOG;
- **Compromisso formal do locador em realizar todas as benfeitorias exigidas pela DLOG sem repasse de custos**, incluindo construção de salas administrativas, guarita, refeitório, climatização, instalação de exaustores e pintura conforme padrão visual do CBMRO;
- **Condições favoráveis à manutenção da vigilância armada existente**, sem a necessidade de contratação de novos postos, evitando impacto orçamentário adicional.

5.4. **JUSTIFICATIVA ECONÔMICO-FINANCEIRA** - A opção pela consolidação logística em um único galpão, próximo aos imóveis hoje utilizados, assegura **vantajosidade econômica e financeira** para a Administração:

- Elimina duplicidade de custos com **vigilância, manutenção e utilities**, inevitáveis em cenários de fragmentação;
- Reduz **custos operacionais permanentes**, incluindo deslocamentos e tempo de trabalho improdutivo em trânsito;
- Garante que as **adequações sejam realizadas pelo locador sem ônus adicional**, evitando gastos de capital pela Administração;
- Representa **menor custo total de propriedade (TCO)** em comparação à construção de imóvel built-to-suit ou à locação de múltiplos imóveis que apenas parcialmente atenderiam às necessidades da DLOG.

5.5. **FUNDAMENTAÇÃO PARA INEXIGIBILIDADE** - Nos termos do art. 74 da Lei nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação aplica-se em hipóteses de inviabilidade de competição. O caso em análise enquadra-se nessa hipótese, considerando que:

- H á **exclusividade técnica do imóvel**, único que reúne área, localização, altura, portões adequados, possibilidade de benfeitorias sem custo e viabilidade de operação logística consolidada;
- Existe **inviabilidade técnica e econômica de substituição**, pois qualquer outra solução implicaria prejuízo à continuidade dos serviços, elevação substancial dos custos e riscos operacionais;
- A escolha atende ao **interesse público e aos princípios da eficiência e**

economicidade, viabilizando a pronta instalação da operação consolidada, mitigando riscos logísticos e assegurando governança patrimonial.

5.6. CONCLUSÃO

5.6.1. Diante do exposto, a locação do imóvel situado na **Av. Pinheiro Machado, nº 5945, Bairro Igarapé, Porto Velho/RO, CEP 76824-345**, configura-se como **única solução técnica e economicamente viável** para a centralização das atividades da DLOG.

5.6.2. A medida representa a alternativa mais vantajosa para a Administração, ao mesmo tempo em que garante eficiência logística, racionalização de custos, redução de riscos e pleno atendimento às exigências normativas e operacionais do CBMRO.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

6.1. Conforme disposto no **Laudo de Avaliação Mercadológica** (0063741296), o valor estimado de locação do imóvel objeto da contratação apresenta variação de mercado entre **R\$ 16.641,63** (dezesseis mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e três centavos) e **R\$ 33.283,25** (trinta e três mil, duzentos e oitenta e três reais e vinte e cinco centavos) por mês. Esse intervalo corresponde a uma projeção anual mínima de **R\$ 199.699,56** (cento e noventa e nove mil, seiscentos e noventa e nove reais e cinquenta e seis centavos) e máxima de **R\$ 399.399,00** (trezentos e noventa e nove mil, trezentos e noventa e nove reais), considerando 12 (doze) meses de vigência contratual.

6.2. Por sua vez, a **Proposta Comercial** (0063242689) prevê um valor mensal de **R\$ 32.000,00** (trinta e dois mil reais), resultando em montante anual de **R\$ 384.000,00** (trezentos e oitenta e quatro mil reais).

6.3. Ao comparar os valores apresentados, observa-se que a proposta de **R\$ 32.000,00** mensais encontra-se **dentro do intervalo mercadológico** apurado no laudo (R\$ 16.641,63 a R\$ 33.283,25), situando-se próxima ao teto, porém **ainda inferior ao valor máximo de mercado**. Essa condição demonstra que, embora o valor proposto esteja no quase no teto, **mantém-se economicamente viável e vantajoso**, uma vez que não excede o limite mercadológico aferido e assegura a conformidade com parâmetros técnicos de razoabilidade e compatibilidade de preços.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

7.1. A solução consiste na **locação de imóvel tipo galpão, com área útil de no mínimo 2.000 m²**, destinado à instalação do **Almoxarifado Central da Diretoria de Logística do CBMRO**. O imóvel deverá comportar de forma integrada as atividades de armazenamento, recebimento, separação e expedição de materiais permanentes, de consumo e bens inservíveis.

7.2. A contratação visa concentrar a operação logística atualmente dispersa em diferentes galpões, otimizando o controle de estoque e **aproveitando o contrato de vigilância patrimonial já vigente**, sem a necessidade de ampliação desse serviço.

7.3. O imóvel deverá estar em plenas condições de uso, possuir infraestrutura adequada à movimentação de cargas e contar com instalações elétricas e hidráulicas regulares, ambientes ventilados, banheiros, copa e salas administrativas. Deve dispor ainda de **espaço** para viaturas e espaço coberto para carga e descarga.

7.4. Compete **ao locador a manutenção preventiva e corretiva do imóvel**, assegurando que as condições estruturais, elétricas e hidráulicas estejam sempre adequadas ao uso pretendido. Eventuais reparos deverão ser realizados de forma imediata, de modo a não comprometer a continuidade das atividades.

7.5. Por fim, o imóvel deverá estar devidamente regularizado junto aos órgãos competentes, com apresentação de **documentação obrigatória atualizada**, incluindo alvará de funcionamento, habite-se e licenças pertinentes.

8. JUSTIFICATIVAS DE PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

8.1. De acordo com o Art. 40 da Lei Nº 14.133, de 1º de abril de 2021, optar pelo parcelamento da solução sempre que for tecnicamente viável e economicamente vantajoso para a administração, devendo a licitação ser realizada por item, sempre que o objeto for divisível, desde que verificado não haver prejuízo para o conjunto da solução ou perda de economia de escala, visando a ampla participação de

licitantes, que embora não disponham de capacidade para execução da totalidade do objeto, possam fazê-lo com relação a itens ou unidades autônomas.

8.2. Opta-se, motivadamente, pelo não parcelamento. A operação exige indivisibilidade funcional: os fluxos de recebimento, conferência, triagem, estocagem, separação (picking) e expedição demandam layout contínuo com pé-direito e carga de piso compatíveis, raio de manobra único, e sistemas centralizados (WMS/ERP, CFTV e controle de acesso). A divisão em múltiplos imóveis gera dupla movimentação (double handling), eleva o lead time, reduz a acurácia de estoque e fragmenta a rastreabilidade e o inventário rotativo.

8.3. Sob o ângulo econômico-operacional, o parcelamento produziria duplicidade de custos fixos (vigilância, limpeza, utilidades, manutenção predial), overhead de gestão (múltiplos contratos, SLAs e rotinas de fiscalização) e aumento de custos logísticos internos (transferências entre endereços, quilometragem e horas-homem), além de perder economia de escala em serviços de apoio. Também amplia o risco de inconsistências contábeis e de estoque por dispersão física e sistêmica.

8.4. Dessa forma, a solução centralizada em um único imóvel é tecnicamente mais aderente e economicamente mais eficiente, preservando a possibilidade de expansibilidade interna por readequação de layout ou aditivo de área, se necessário e vantajoso.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1. Com a locação de um imóvel tipo galpão com área útil de no mínimo 2.000 m², pretende-se alcançar os seguintes resultados:

- **Centralização física e funcional** das operações logísticas da Diretoria de Logística do CBMRO, reunindo em um único espaço as atividades de armazenamento de bens de consumo, bens permanentes e inservíveis;
- **Aprimoramento do controle patrimonial e de estoque**, promovendo maior organização, padronização e rastreabilidade dos materiais sob responsabilidade da Unidade Gestora;
- **Aproveitamento integral do contrato vigente de vigilância patrimonial**, evitando a necessidade de ampliação contratual e assegurando a segurança dos bens e viaturas alocados;
- **Eliminação da necessidade de múltiplos imóveis locados**, reduzindo custos com manutenção predial e facilitando a gestão administrativa e contratual dos espaços;
- **Melhoria na disposição física dos materiais**, garantindo ambientes mais amplos, arejados e adequados à movimentação de cargas e à operação segura de servidores e colaboradores;
- **Disponibilização de espaço interno suficiente para estacionamento das viaturas da DLOG**, atualmente abrigadas dentro dos galpões pela ausência de área externa apropriada, protegendo-as contra intempéries, furtos ou vandalismo;
- **Apoio direto à realização dos inventários e processos de desfazimento patrimonial**, conforme previsto na legislação vigente, por meio da alocação adequada de bens inservíveis em ambiente controlado e acessível.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO, INCLUSIVE QUANTO À CAPACITAÇÃO DE SERVIDORES OU DE EMPREGADOS PARA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO CONTRATUAL

10.1. **Capacitação e designação de servidores** para a fiscalização e gestão contratual:

- Nomeação formal de **gestor e fiscal do contrato** por meio de portaria, com definição clara de atribuições;
- Orientações quanto ao uso de instrumentos de registro e controle, assegurando que o imóvel seja entregue em conformidade com o pactuado.

10.2. **Implementação de instrumentos de controle e acompanhamento:**

- Elaboração de **checklist de vistoria técnica inicial** para registro detalhado das condições do imóvel antes da assinatura do contrato;

- Produção de **relatório fotográfico e documental** das melhorias executadas;

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Considerando que o CBMRO já possui contrato vigente com empresa especializada na prestação de serviços continuados de vigilância e segurança patrimonial, ostensiva e armada, em regime diurno e noturno, firmado com a empresa **PVH-SEG SERVIÇO DE VIGILÂNCIA PATRIMONIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº **37.168.007/0001-27**, sediada na **Rua Maria Lúcia, nº 3190, Bairro Tiradentes, CEP 76824-550**, representada pelo **Sr. Stefanon Pinheiro de Souza**, conforme **Contrato nº 0057/CBMRO/PGE/2022 (0023512659)**, este serviço configura-se como elemento interdependente à presente contratação do galpão situado na **Av. Pinheiro Machado, nº 5945, Bairro Igarapé, CEP 76824-345**.

11.2. A interdependência decorre do fato de que o serviço de vigilância já contratado será diretamente utilizado para a proteção patrimonial do novo espaço logístico que concentrará as atividades da Diretoria de Logística (DLOG). Tal sinergia evita a necessidade de celebração de novo contrato para essa finalidade, promovendo **otimização de recursos, continuidade operacional e redução de custos**, além de garantir a segurança integral do patrimônio armazenado.

12. RISCOS E IMPACTOS AMBIENTAIS MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. A locação e adaptação do imóvel situado na **Av. Pinheiro Machado, nº 5945, Bairro Igarapé, CEP 76824-345**, para uso da Diretoria de Logística do CBMRO, implicam intervenções físicas e operacionais que podem gerar impactos ambientais diretos e indiretos. Conforme o **Art. 6º do Decreto Estadual nº 21.264/2016**, deverão ser observados critérios de sustentabilidade ambiental, buscando minimizar o consumo de recursos, reduzir a geração de resíduos e implementar práticas de logística reversa quando aplicável.

12.2. Principais riscos e impactos ambientais identificados

- **Consumo elevado de energia elétrica** devido ao uso de climatização (ar-condicionado) nas sete salas e à instalação de exaustores;
- **Geração de resíduos sólidos** durante a construção e adaptação do imóvel (entulho, restos de madeira, metais, embalagens);
- **Risco de destinação inadequada de resíduos de manutenção** (filtros de ar-condicionado, peças metálicas, lâmpadas, etc.);
- **Consumo de água** em atividades de limpeza e manutenção;
- **Poluição sonora e poeira** durante obras e reformas;
- **Impactos de transporte e deslocamento de bens** durante a mudança para o novo galpão.

12.3. Medidas mitigadoras propostas

- **Eficiência energética**
 - Utilização de aparelhos de ar-condicionado com selo de eficiência energética (Procel A ou equivalente);
 - Instalação de exaustores de baixo consumo e alta eficiência;
 - Uso de iluminação LED em todas as áreas internas e externas.
- **Gestão e destinação adequada de resíduos**
 - Implantação de plano de gerenciamento de resíduos da obra, com segregação, acondicionamento e destinação correta (aterros licenciados e recicladoras);
 - Implementação de logística reversa para filtros, lâmpadas e componentes eletrônicos substituídos;
 - Reaproveitamento máximo de materiais reaproveitáveis (madeira, metal, vidro).

- **Racionalização do uso da água**
 - Instalação de torneiras e descargas com dispositivos economizadores;
 - Uso de produtos de limpeza biodegradáveis.
- **Controle de poluição durante obras**
 - Utilização de barreiras e telas para contenção de poeira;
 - Limitação de atividades ruidosas aos horários permitidos por legislação municipal.
- **Redução de impactos logísticos**
 - Planejamento otimizado da mudança para minimizar viagens e deslocamentos;
 - Uso de veículos de carga devidamente licenciados e em conformidade ambiental.

12.4. Benefícios ambientais adicionais

- A **consolidação de três galpões em um único imóvel** reduzirá deslocamentos internos e externos, diminuindo emissões de gases poluentes e consumo de combustível;
- A centralização também facilitará a gestão de resíduos e o controle do consumo de energia e água, tornando as operações mais sustentáveis no longo prazo.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

13.1. Considerando a necessidade da continuidade da prestação do serviço público, os estudos preliminares evidenciaram que a contratação mostra-se possível e necessária. Diante do exposto, declara-se a viabilidade da contratação pretendida. Por fim, considera-se imprescindível e plenamente justificável a locação do imóvel para atender as necessidades do CBMRO, contempladas neste Estudo Técnico Preliminar, conforme especificações constantes no presente documento, de forma a fornecer aos profissionais condições mínimas, visando garantir assim, qualidade, segurança e agilidade para atender com presteza e excelência os cidadãos no Estado de Rondônia.

Porto Velho, data e hora da assinatura eletrônica.

Elaboração:

RODRIGO RAGNER DIAS - 1º SGT BM

Revisão e Validação:

Revisado por:

MARIO VERGOTTI - TEN CEL BM

Diretor de Logística do CBMRO

no impedimento

LUCELMA PEREIRA CORDEIRO PICHEK - MAJ BM

Diretora Adjunta de Logística do CBMRO

De acordo:

NIVALDO DE AZEVEDO FERREIRA - CEL BM

Comandante-Geral do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia

Coordenador Estadual de Proteção e Defesa Civil

“VIDAS ALHEIAS, RIQUEZAS SALVAR!”

Complexo do Corpo de Bombeiros Militar do Estado de Rondônia

Av. Gov. Jorge Teixeira com Av. Santos Dumont - setor 10, quadra 528 - Bairro Industrial

Em frente a Passarela do Espaço Alternativo - Porto Velho/RO

E-mail: gabcmd@cbm.ro.gov.br / WhatsApp: (69) 9 9213-1391



Documento assinado eletronicamente por **RODRIGO RAGNER DIAS**, 1º Sargento, em 02/09/2025, às 10:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



Documento assinado eletronicamente por **Lucelma Pereira Cordeiro**, Diretor(a) Adjunto(a), em 02/09/2025, às 10:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do [Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.](#)



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0063328987** e o código CRC **9FC80B52**.

Referência: Caso responda este(a) Estudo Técnico Preliminar, indicar expressamente o Processo nº 0004.008868/2025-84

SEI nº 0063328987