

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 015/2025

Unidade Administrativa de Origem:

Secretaria Municipal de Assistência Social - SEMAS

Fundo Municipal de Assistência Social

Responsáveis pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Karini Vitória Gomes Alves

1. INTRODUÇÃO

1.1 Este Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo subsidiar eventual locação de imóvel para realocação do setor administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS), atualmente instalado em uma sala de 21 m² no prédio do Cadastro Único, distante 1,8 km do Centro Administrativo. A distância tem dificultado a tramitação de documentos físicos e a articulação com outros setores da Prefeitura, e o espaço atual será insuficiente com a futura convocação de servidores concursados. Através de uma análise criteriosa, este estudo busca garantir que a nova estrutura atenda aos padrões de qualidade esperados, alinhada aos princípios da administração pública, contribuindo para decisões estratégicas voltadas à eficiência, sustentabilidade e melhoria das condições de trabalho.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Atualmente, o setor administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS) funciona em uma sala de 21m² localizada no prédio do Cadastro Único, distante aproximadamente 1,8 km da sede da Prefeitura Municipal. O espaço abriga seis técnicos e já se mostra insuficiente para acomodar adequadamente os servidores, comprometendo o conforto, a organização e a produtividade do setor. Com a iminente convocação de novos servidores aprovados em concurso público, a limitação de espaço tende a se agravar.

2.2. A distância entre os prédios também tem gerado prejuízos à fluidez dos processos administrativos, principalmente pela necessidade de tramitação física de documentos, além de exigir o uso constante de veículos oficiais, impactando na logística, nos custos com combustível e na disponibilidade da frota para ações finalísticas. Dentro da estrutura da Prefeitura não há espaço disponível para realocação do setor, e a nova sede administrativa da Prefeitura, atualmente em construção, mantém a mesma metragem atualmente utilizada, não sendo suficiente para absorver o crescimento previsto.

2.3. Diante desse cenário, é necessário identificar alternativas que possibilitem a ampliação do espaço físico destinado ao setor administrativo da SEMAS, com localização estratégica próxima ao centro administrativo do município (até 500 metros da prefeitura). A solução deverá contemplar critérios de viabilidade técnica, econômica e legal, de modo a atender às demandas atuais e futuras da secretaria, garantindo melhores condições de trabalho, maior integração com os demais setores da gestão municipal e mais eficiência nos fluxos internos de tramitação documental e execução das atividades administrativas.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3.1. A programação desta contratação está prevista na Lei Orçamentária para o ano de 2025 nº 4.488/2024 e no plano anual e contratações do ano de 2025, publicado em 13/06/2024 no Portal Nacional de Contratações Públicas, no link <<https://pncp.gov.br/app/pca/04394805000118/2025>> e no de 2026. O valor estimado no PCA/2025 para a contratação é de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais).

3.2. Valor estimado da contratação para 12 meses é de R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais). Estima-se que a contratação (melhor descritas na tabela 3), inicie-se ainda no ano de 2025, com previsão para o mês de julho, perfazendo o valor total para o ano em R\$ 24.000,00.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Incluir no valor total da locação todas as despesas ordinárias, tais como: consumo de energia elétrica, fornecimento de água, coleta de lixo, manutenção predial preventiva e corretiva, e encargos tributários, especialmente o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);

4.2. Estar em boas condições de conservação, com instalações elétricas e hidráulicas funcionando plenamente, cobertura sem infiltrações, paredes e pisos íntegros, e ventilação adequada;

4.3. Estar regularizado junto aos órgãos competentes, com matrícula atualizada em cartório e livre de ônus que impeçam a locação;

4.4. Localizar-se, preferencialmente, em um raio de até 500 metros do prédio da Prefeitura Municipal de Rolim de Moura, para garantir facilidade de acesso e integração com os demais setores da administração;

4.5. Em atendimento ao Art. 51 da Lei 14.133/2021, deverá apresentar laudo de avaliação mercadológica de imóvel urbano para fins de locação, elaborado por dois profissionais ou empresas distintas, ambos devidamente registrados no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 24ª Região (RO/AC);

4.6. Possuir acessibilidade para circulação interna dos servidores, conforme normas vigentes;

4.7. Contar com estrutura física compatível com as necessidades administrativas da SEMAS, incluindo salas para trabalho, sanitários e espaço para armazenamento de documentos;

4.8. Permitir a instalação de equipamentos de informática e mobiliário institucional sem necessidade de grandes reformas estruturais;

4.9. Apresentar condições que garantam a segurança física dos servidores e integridade dos documentos e equipamentos.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.2. Estimativa de consumo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANTIDADE
------	---------------	-------	------------

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

1.	Locação de imóvel urbano, edificado, em boas condições de uso, localizado no bairro Centro, próximo à Prefeitura de Rolim de Moura/RO, com área construída compatível com atividades administrativas, medindo no mínimo 120 m², contendo no mínimo 04 salas, 01 banheiro, 01 copa/cozinha, sendo uma das salas adaptável como recepção, com infraestrutura elétrica e hidráulica em funcionamento, acessibilidade garantida (rampas, portas largas etc.), facilidade de acesso externo. O valor da locação deverá incluir as despesas com energia elétrica e água encanada, sendo também de responsabilidade do locador a manutenção predial durante toda a vigência contratual.	Mês	12
----	--	-----	----

Tabela 1: estimativa de consumo.

5.2.1. Não vislumbrando condições financeiras suficientes para a aquisição de imóvel, estimou-se a locação.

5.3. Média de consumo dos anos anteriores:

5.3.1. A secretaria não realizou locações de imóveis para atendimento administrativo nos últimos três anos.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Inicialmente realizou-se a busca por espaços da administração pública disponíveis dentro do prédio atual da prefeitura ou próximo a ele, não obtendo êxito nessa.

6.2. Atualmente encontra-se em fase de construção uma nova estrutura para a prefeitura (sede administrativa), conforme processo nº 2123/2024 e contrato nº 029/2025. Porém a área destinada ao administrativo da SEMAS é de tamanho similar a atual sala utilizada, dessa forma, sendo insuficiente para atender de completamente a demanda da secretaria, considerando o aumento de servidores com a homologação do concurso público municipal.

6.3. Considerando a indisponibilidade financeira atual da secretaria para a aquisição e/ou construção de um novo espaço próximo a prefeitura e ainda que tivesse (via convênio), seria necessário a locação de um espaço temporário considerando o tempo necessário para realizar os trâmites administrativos e execução. Nesse destarte, a solução encontrada foi a locação de imóvel para o setor administrativo.

6.4. Locação de imóvel comercial ou residencial adaptado para uso administrativo

6.4.1. Descrição: Consiste na locação de imóvel comercial ou originalmente residencial, com possibilidade de adequação para abrigar exclusivamente o setor administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS). A escolha considera imóveis localizados em um raio de até 500 metros da Prefeitura Municipal, com metragem compatível para instalação dos servidores que hoje ocupam sala no prédio do Cadastro Único.

6.4.2. Valor estimado: R\$ 48.000,00

6.4.2.1. Fonte: IMOBILIÁRIA ATALAIA LTDA – CNPJ: 33.766.364/0001-36.

Obs.: Foi realizado levantamento local, no entanto, apenas o de uma empresa foi considerado (Imobiliária Atalaia LDTA), pois foi a única que atendeu ao requisito de o imóvel estar próximo a prefeitura.

6.4.3. Vantagens:

- Maior oferta no mercado local;
- Custo de aluguel mais acessível;
- Possibilidade de negociação direta com o proprietário;
- Imóvel adaptável conforme necessidade do setor.

6.4.4. Desvantagens:

- Pode demandar pequenas adequações (rede lógica, divisórias, etc.);

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

- Imóveis residenciais nem sempre possuem estrutura padronizada para o serviço público.

6.5. A alternativa foi considerada a mais viável diante do cenário atual, especialmente em razão da ausência de espaço físico disponível dentro do prédio da Prefeitura para acomodar o setor administrativo da SEMAS. A locação em área próxima, porém externa, torna-se essencial para garantir eficiência nos fluxos administrativos, principalmente com a chegada de novos servidores aprovados no concurso público e a demanda crescente por estrutura funcional.

6.6. A escolha por imóvel residencial adaptável ainda apresenta o melhor equilíbrio entre custo-benefício, disponibilidade no mercado local e viabilidade de implantação, sem prejuízos à rotina do setor.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Estima-se valor de média mensal de R\$ 4.000,00 para locação de imóvel destinado ao funcionamento do setor administrativo da SEMAS, conforme cotação realizada com a empresa IMOBILIÁRIA ATALAIA LTDA – CNPJ: 33.766.364/0001-36.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UND	QUANTIDADE	VALOR UNITÁRIO ESTIMADO – R\$	VALOR TOTAL ESTIMADO – R\$
1	Locação de imóvel urbano, edificado, em boas condições de uso, localizado no bairro Centro, próximo à Prefeitura de Rolim de Moura/RO, com área construída compatível com atividades administrativas, medindo no mínimo 120 m², contendo no mínimo 04 salas, 01 banheiro, 01 copa/cozinha, sendo uma das salas adaptável como recepção, com infraestrutura elétrica e hidráulica em funcionamento, acessibilidade garantida (rampas, portas largas etc.), facilidade de acesso externo. O valor da locação deverá incluir as despesas com energia elétrica e água encanada, sendo também de responsabilidade do locador a manutenção predial durante toda a vigência contratual.	Mês	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00

Tabela 3: valor estimado da contratação.

7.2. Anexo a este ETP encontram-se 03 (três) avaliações técnicas referente ao imóvel, realizadas por profissionais devidamente registrados no CRECI – 24ª Região (RO/AC).

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. A solução proposta consiste na locação de imóvel comercial ou residencial adaptado para uso exclusivamente administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS), com estrutura compatível às necessidades do setor, incluindo salas de trabalho, sanitários e espaço para arquivamento. O imóvel deverá estar localizado, preferencialmente, em um raio de até 500 metros do prédio da Prefeitura Municipal de Rolim de Moura, a fim de facilitar o acesso, otimizar os trâmites administrativos e melhorar a integração com os demais setores da administração pública.

8.2. A proposta contempla a contratação de espaço já pronto para uso, sem necessidade de grandes reformas estruturais, permitindo a rápida instalação de equipamentos e mobiliário. Entre as vantagens da locação, destacam-se a economia com deslocamentos de servidores, melhor aproveitamento dos veículos oficiais, ampliação da

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

capacidade de atendimento interno diante do aumento do quadro de pessoal e maior eficiência na execução das atividades administrativas da SEMAS.

8.3. A contratação deverá incluir todas as despesas ordinárias no valor total da locação, como consumo de energia elétrica, fornecimento de água, coleta de lixo, manutenção predial preventiva e corretiva e encargos tributários (como IPTU). O imóvel também deverá apresentar boas condições de conservação, estar regularizado junto aos órgãos competentes e contar com laudos de avaliação mercadológica emitidos por dois profissionais ou empresas distintos com registro no CRECI – 24ª Região (RO/AC), conforme o art. 51 da Lei nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. Partindo da premissa do §1º do art. 23 da Lei nº 14.133/2021 orienta que o parcelamento deve ser adotado sempre que possível, desde que **não comprometa a economia de escala, a viabilidade técnica e a segurança da contratação**, a locação de imóvel, devido a especificidade do objeto não é possível sua divisão, assim sendo, não se vislumbra o parcelamento da contratação.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Eficiência na tramitação de documentos e execução de atividades internas: Com a proximidade ao centro administrativo, espera-se eliminar atrasos gerados pelo deslocamento entre prédios, garantindo maior agilidade nos fluxos de trabalho e na comunicação com demais setores da Prefeitura.

10.2. Economia de recursos públicos: A redução no uso de veículos e no consumo de combustível, atualmente utilizados para deslocamentos entre a SEMAS e o centro administrativo, representa economia direta aos cofres públicos e libera a frota para outras ações da assistência social.

10.3. Melhoria das condições de trabalho dos servidores: Com a instalação em um imóvel com estrutura mais ampla e adequada, os servidores terão melhores condições ergonômicas e de organização dos espaços, favorecendo o desempenho das atividades administrativas.

10.4. Ampliação da capacidade de atendimento interno: A nova estrutura possibilitará acomodar com mais eficiência os servidores que serão nomeados após o concurso público, prevenindo situações de superlotação e desorganização funcional.

10.5. Organização e segurança institucional: A centralização do setor em espaço exclusivo, com condições mínimas de conservação e segurança, proporcionará maior controle sobre documentos, equipamentos e rotinas internas, assegurando integridade e sigilo das informações.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

11.1. Para a contratação pretendida, não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração. Todos os procedimentos necessários para a contratação já foram devidamente analisados e planejados, garantindo que a contratação possa ser realizada de forma direta e eficiente.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1. Não há contratação correlata ou interdependente à presente pretensa aquisição.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 7.1. Redução na emissão de gases poluentes: Com a diminuição da necessidade de deslocamento de servidores entre a unidade atual da SEMAS e o centro administrativo, haverá menor consumo de combustível e, conseqüentemente, redução na emissão de CO₂ e outros poluentes atmosféricos.

7.2. Menor uso da frota pública para fins administrativos internos: A concentração das atividades administrativas próximas à sede da Prefeitura reduz o desgaste dos veículos e o uso frequente para funções que poderiam ser evitadas com melhor localização, contribuindo para menor impacto ambiental indireto (manutenção, descarte de peças, pneus e óleos).

7.3. Possibilidade de reuso adaptativo de imóvel existente: A locação de imóvel já construído elimina a necessidade de novas construções, o que reduz a demanda por matérias-primas, produção de entulhos e ocupação de solo urbano, promovendo uso racional dos recursos disponíveis na malha urbana existente.

14. ANALISE DE RISCO:

14.1 A etapa de análise de riscos possibilita a identificação, avaliação e gerenciamento dos riscos associados à contratação. A seguir, apresenta-se a Matriz de Gerenciamento de Risco referente à locação de imóvel, incluindo:

1. Gestão de Riscos;

ITEM	RISCOS	PROBABILIDADES	CONSEQUÊNCIAS	NÍVEL DE RISCO	AÇÕES SUGERIDAS	AÇÕES DE CONTINGÊNCIA	OBSERVAÇÕES
1	Ausência de imóveis que atendam às necessidades físicas, técnicas e legais da secretaria	Eventual	Relevante	Alto	Descrever detalhadamente os critérios técnicos mínimos (tamanho, acessibilidade, localização, instalações elétricas/hidráulicas, etc.); permitir que interessados apresentem imóveis para análise.	Ampliar a busca de imóveis; flexibilizar critérios não essenciais.	Avaliar também imóveis disponíveis de outros órgãos públicos.
2	Apresentação de valores incompatíveis com o mercado	Frequente	Muito relevante	Extremo	Exigir que o proponente apresente avaliação imobiliária realizada por profissional habilitado (CRECI/CNAI), que servirá de subsídio para análise do valor de locação.	Solicitar avaliação oficial pela administração pública ou rejeitar propostas com valores incompatíveis.	Evita superfaturamento e garante o interesse público.

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3	Escolha de imóvel com problemas de documentação ou impedimentos legais	Eventual	Relevante	Alto	Exigir documentação atualizada do imóvel: matrícula, certidões negativas, habite-se, etc.	Substituir o imóvel por outro regularizado.	Verificar se não há ações judiciais, penhoras ou impedimentos para uso público.
4	Imóvel inadequado para acessibilidade ou segurança do público atendido	Eventual	Relevante	Alto	Incluir critérios obrigatórios de acessibilidade (Lei nº 10.098/2000) e segurança no edital ou termo de referência.	Exigir adaptações antes da ocupação ou buscar outro imóvel.	Importante, pois o público atendido é composto por pessoas em situação de vulnerabilidade.
5	Incapacidade de fiscalização e verificação da efetiva compatibilidade do imóvel	Rara	Relevante	Médio	Designar equipe técnica da prefeitura para vistoria prévia e emissão de laudo técnico.	Agendar novas vistorias ou recorrer a consultoria especializada.	Garantir que o imóvel atenda à finalidade institucional.
6	Atraso no processo de contratação ou celebração do contrato de locação	Eventual	Pouco relevante	Médio	Planejar o processo com antecedência; garantir dotação orçamentária; prever tempo para tramitações e vistorias.	Providenciar solução provisória para manter o atendimento ao público.	Ter alternativas provisórias evita paralisações.
7	Dificuldade de fiscalização da instalação e qualidade final	Eventual	Relevante	Alto	Incluir cláusulas contratuais com possibilidade de rescisão unilateral e critérios claros de reajuste (IPCA ou outro índice oficial).	Rescindir conforme cláusulas e buscar nova locação.	Protege o interesse público e evita onerosidade excessiva.
8	Escolha de imóvel que não observa critérios mínimos de sustentabilidade ambiental	Eventual	Relevante	Alto	Durante a vistoria técnica, verificar: iluminação e ventilação natural, acessibilidade por transporte público, descarte adequado de resíduos e ausência de passivos ambientais.	Substituir o imóvel por outro que atenda aos critérios ambientais básicos.	Alinha a contratação ao art. 20, IV, da Lei nº 14.133/2021 e aos princípios da sustentabilidade.

2. Nível de Risco (PxQ);

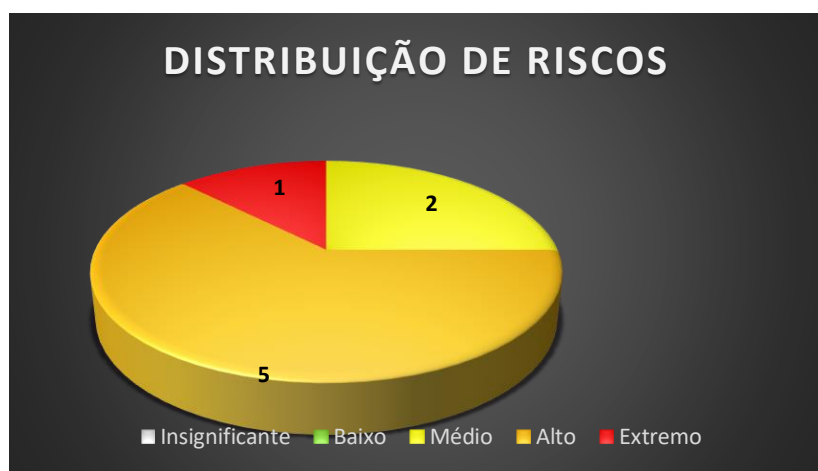
Consequência	Avaliação do Risco			
Muito Relevante	Médio	Alto	Extremo	Extremo
Relevante	Baixo	Médio	Alto	Extremo
Pouco relevante	Insignificante	Baixo	Médio	Alto
Irrelevante	Insignificante	Insignificante	Baixo	Médio
	Raríssima	Rara	Eventual	Frequente
	Probabilidade			

Consequência	Avaliação do Risco			
Muito Relevante	10	35	70	100
Relevante	5	17,5	35	50
Pouco relevante	2	7	14	20
Irrelevante	1	3,5	7	10
	Raríssima	Rara	Eventual	Frequente
	Probabilidade			

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

3. Gráfico Comparativo;

NÍVEL DE RISCO	NÚMERO DE RISCOS	PERCENTUAL
Insignificante	0	0%
Baixo	0	0%
Médio	2	25%
Alto	5	63%
Extremo	1	13%
TOTAL	8	100%



15. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

15.1. A contratação é considerada viável diante da existência de uma demanda consolidada para realocação do setor administrativo da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS), atualmente instalado em uma sala com espaço físico limitado e distante do centro administrativo da Prefeitura. Essa condição tem gerado prejuízos à fluidez dos processos internos, especialmente pela necessidade de trâmites físicos entre os setores, além de limitar a capacidade de expansão do quadro de servidores, o que se tornará um entrave ainda maior com a nomeação dos aprovados no concurso público municipal.

15.2. Foi realizada a verificação da disponibilidade de imóveis públicos no entorno da Prefeitura que pudessem ser utilizados para essa finalidade, não sendo encontrado nenhum espaço vago que atendesse às exigências mínimas de estrutura, localização e segurança. Embora esteja em construção uma nova sede administrativa, o espaço projetado para a SEMAS será equivalente ao atual, o que não resolve a limitação de espaço enfrentada. Além disso, qualquer alternativa de construção de nova estrutura exigiria tempo e recursos financeiros que, no momento, não estão disponíveis, o que reforça a urgência e a economicidade da locação temporária.

15.3. Do ponto de vista orçamentário, a secretaria possui previsão de recursos para viabilizar a locação, desde que incluídas no valor global todas as despesas ordinárias, como energia elétrica, água, IPTU, taxa de lixo, manutenção predial e demais encargos.

ESTADO DE RONDONIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

15.4. Além do atendimento legal e orçamentário, a medida representa significativa melhoria funcional para a SEMAS. A localização próxima ao centro administrativo facilitará a integração intersetorial, diminuirá os deslocamentos de servidores e possibilitará uma atuação mais eficiente, segura e organizada. Também proporcionará melhores condições de trabalho, com estrutura física compatível com as necessidades do setor administrativo, garantindo o pleno desempenho das atividades, sem necessidade de grandes adaptações.

15.5. Assim, a locação de imóvel em raio de até 500 metros da sede da Prefeitura Municipal de Rolim de Moura mostra-se como a solução mais racional, viável e imediata, com benefícios operacionais, financeiros e administrativos evidentes para a secretaria.

Rolim de Moura/RO, 18 de julho de 2025.

Elaborado por:

Karini Vitória Gomes Alves
Matrícula: 30612

Assinado por:

PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
Karini Vitória Gomes Alves



24/07/2025 13:07:13



ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
PODER EXECUTIVO
SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

COTAÇÃO DE PREÇOS

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANT.	V. UNIT.	V. TOTAL
01	Locação de imóvel urbano, edificado, em boas condições de uso, localizado na Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro , próximo à Prefeitura de Rolim de Moura/RO, com área construída compatível com atividades administrativas, medindo aproximadamente 125 m², contendo 05 salas, sendo uma das salas adaptável como recepção, 01 banheiro, 01 copa/cozinha, 01 despensa, 01 área de serviço, com infraestrutura elétrica e hidráulica em pleno funcionamento, acessibilidade garantida (rampas, portas largas etc.), facilidade de acesso externo. No valor da locação, estão inclusas as despesas com energia elétrica e água, sendo também de responsabilidade do locador a manutenção predial durante toda a vigência contratual.	Mês	12	R\$ 4.000,00	R\$ 48.000,00
TOTAL					R\$ 48.000,00

Funcionário da empresa responsável pela cotação: JOSÉ CARLOS CAVALHEIRO

Telefone: (69) 99961-1213 Validade da proposta: 12 meses

Data do preenchimento da proposta: 16 de junho de 2025

Empresa: IMOBILIÁRIA ATALAIA LTDA – CRECI J 3450

Endereço da Empresa: Avenida Florianópolis, 4928, Sala 06, Piso Superior, Centro Comercial Boulevard
Florianópolis, nesta cidade de Rolim de Moura-RO

José Carlos Cavalheiro
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI 1806/RO
PERITO AVALIADOR JUDICIAL
CNAI 12816

Assinatura sob carimbo

33.766.364/0001-36
IMOBILIARIA ATALAIA LTDA
Av Florianopolis Nº 4928
B Centro CEP 76 940-000
Rolim de Moura - RO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **JOSÉ CARLOS CAVALHEIRO**, inscrito no CRECI/RO sob o nº F 1806 e no CNAI sob o nº 12816, conforme solicitado pela proprietária/solicitante abaixo, apresenta seu laudo de avaliação técnico, conforme segue:

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS.

PROPRIETÁRIA: MAGDA ROBERTA DA SILVEIRA SILVA MIRANDA, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação-CNH registro nº 03016092804 DETRAN/RO, na qual consta o RG nº 726920 SESDC/RO, inscrita no CPF nº 692.472.002-10, residente e domiciliada na Avenida Cuiabá, 5232, Bairro Planalto, nesta cidade de Rolim de Moura-RO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação comercial.

DATA DA VISTORIA: 17 de junho de 2025.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor de locação do imóvel situado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada, para avaliar a situação do imóvel e determinar o valor para a sua locação, para o qual usou-se a metodologia aplicada para o cálculo do objeto em estudo e considerou-se que o modelo que se aplica a realidade dos fatos é, sem dúvida, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto do presente estudo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

Todo o processo de avaliação e confecção deste laudo mercadológico, foi realizado em observância ao disposto na **Lei nº 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos**

Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, não havendo restrições ou quaisquer incentivos que pudessem influenciar no valor do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 253-C da Quadra 070 do Setor 002, localizado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO, devidamente matriculado sob o nº **18.835**, junto ao Serviço Registral de Imóveis e Anexos deste município de Rolim de Moura/RO, contendo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 125,00m².

O imóvel avaliado possui excelente localização, de frente para avenida pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, abastecimento de água potável, telefonia, dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Considerando o estado em que o imóvel avaliado se encontra, para ser colocado no mercado imobiliário para negociação, é do entendimento deste perito avaliador que o valor de aluguel mensal a ser definido para locação é de **R\$ 4.000,00 (quatro mil reais)**.

Rolim de Moura-RO, 17 de junho de 2025.

Documento assinado digitalmente
 **JOSE CARLOS CAVALHEIRO**
Data: 01/07/2025 13:06:03-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOSÉ CARLOS CAVALHEIRO
CPF: 555.875.699-34
Corretor de Imóveis - CRECI: F 1806 RO
Perito Avaliador - CNAI: 12816

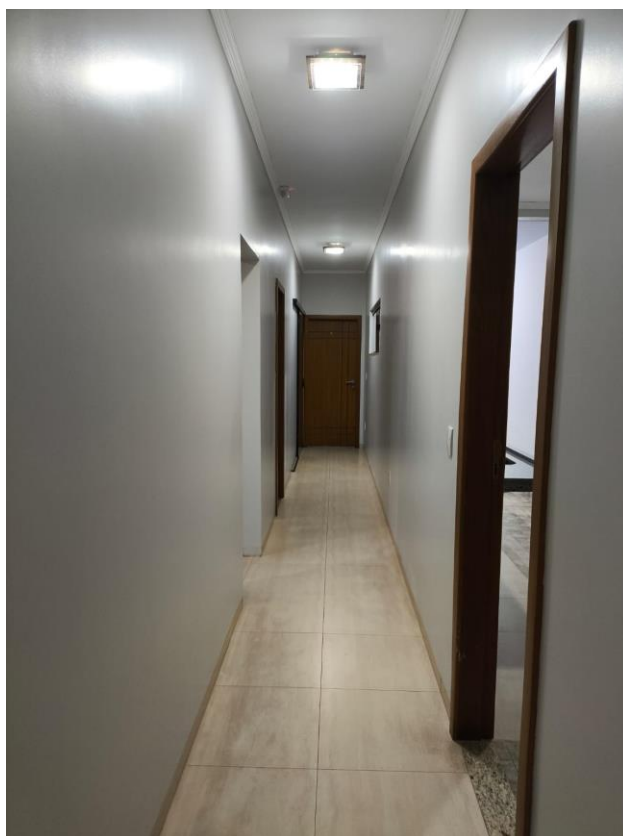
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

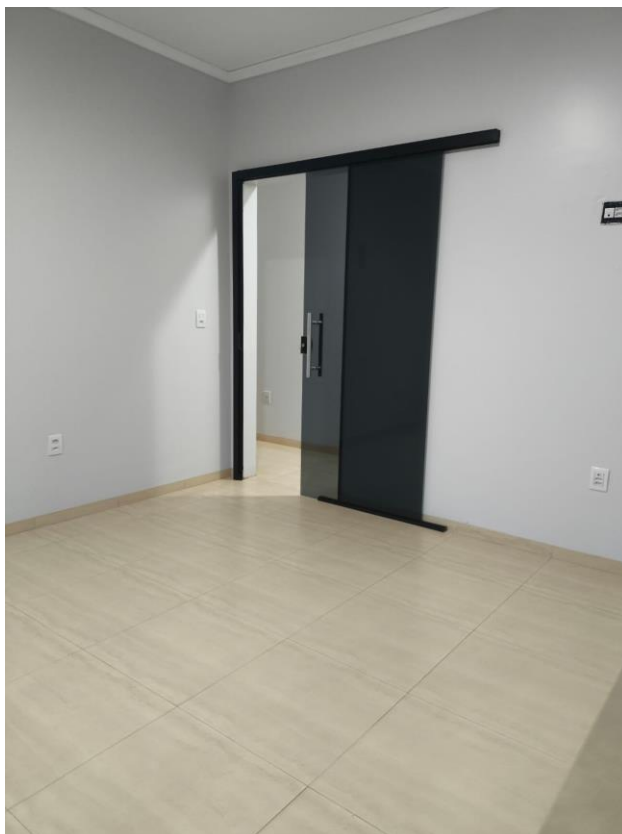


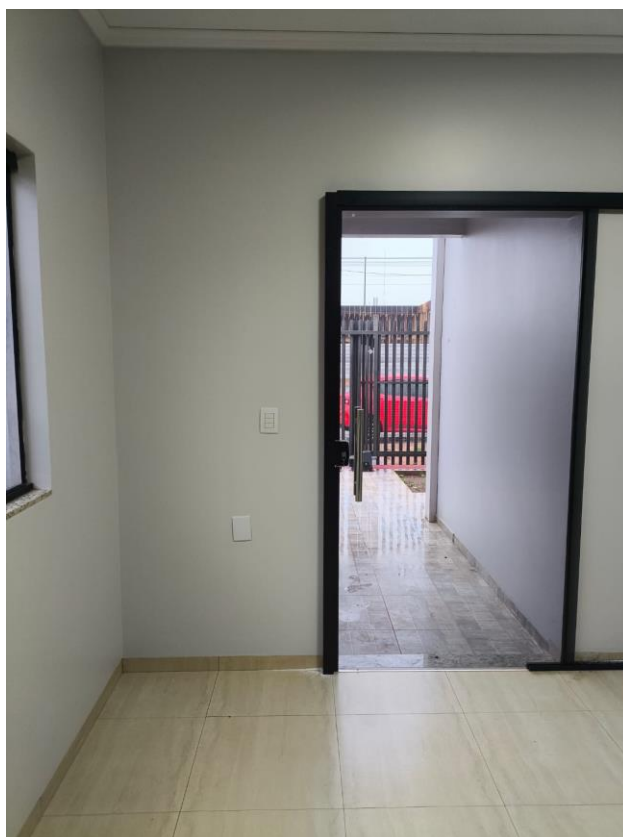
Frente do imóvel















LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE **IMÓVEL URBANO**

Eu, **IVAN SALAME**, inscrito no CRECI/RO sob o nº F 3072, conforme solicitado pelo proprietário/solicitante abaixo, apresenta seu laudo de avaliação técnico, conforme segue:

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS.

PROPRIETÁRIA: MAGDA ROBERTA DA SILVEIRA SILVA MIRANDA, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação-CNH registro nº 03016092804 DETRAN/RO, na qual consta o RG nº 726920 SESDC/RO, inscrita no CPF nº 692.472.002-10, residente e domiciliada na Avenida Cuiabá, 5232, Bairro Planalto, nesta cidade de Rolim de Moura-RO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação comercial.

DATA DA VISTORIA: 17 de junho de 2025.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor de locação do imóvel situado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada, para avaliar a situação do imóvel e determinar o valor para a sua locação, para o qual usou-se a metodologia aplicada para o cálculo do objeto em estudo e considerou-se que o modelo que se aplica a realidade dos fatos é, sem dúvida, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto do presente estudo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

Todo o processo de avaliação e confecção deste laudo mercadológico, foi realizado em observância ao disposto na **Lei nº 6.530/78**, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos**

Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT - NBR 14.653 – 2 – **Avaliação de Imóveis Urbanos**, não havendo restrições ou quaisquer incentivos que pudessem influenciar no valor do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 253-C da Quadra 070 do Setor 002, localizado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO, devidamente matriculado sob o nº **18.835**, junto ao Serviço Registral de Imóveis e Anexos deste município de Rolim de Moura/RO, contendo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 125,00m².

O imóvel avaliado possui excelente localização, de frente para avenida pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, abastecimento de água potável, telefonia, dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Considerando o estado em que o imóvel avaliado se encontra, para ser colocado no mercado imobiliário para negociação, é do entendimento deste perito avaliador que o valor de aluguel mensal a ser definido para locação é de **R\$ 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais)**.

Rolim de Moura-RO, 17 de junho de 2025.

IVAN
SALAME:6
89489722
00

Assinado de forma
digital por IVAN
SALAME:68948972
200
Dados: 2025.07.01
14:43:45 -04'00'

IVAN SALAME
CPF: 689.489.722-00
Corretor de Imóveis - CRECI: F 3072 RO

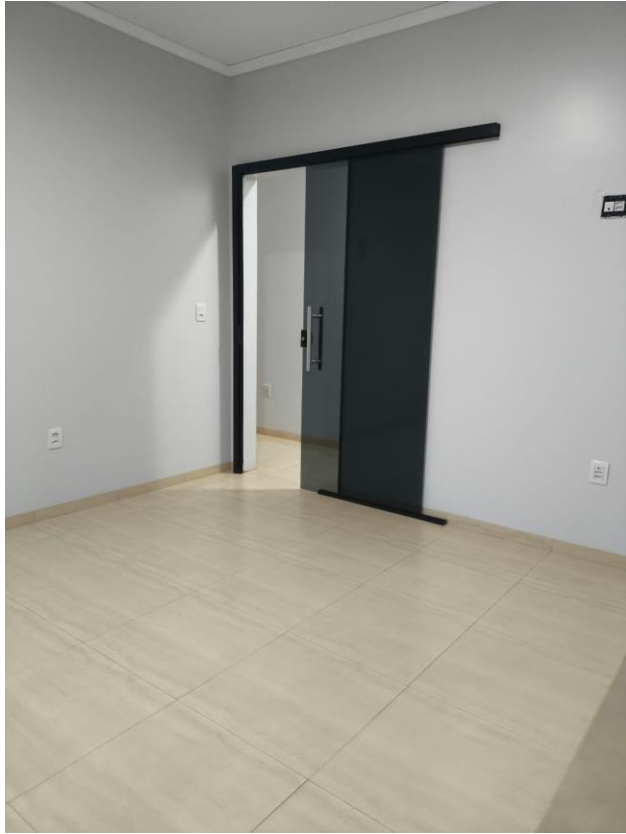
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

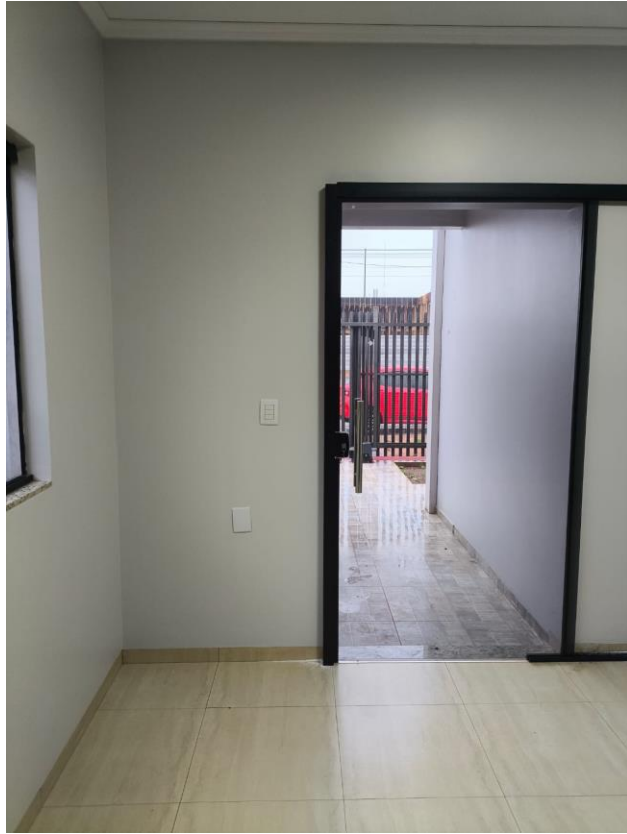


Frente do imóvel











LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **JOHNY PATRICK GENUÍNO DA SILVA**, inscrito no CRECI/RO sob o nº F 1639 e no CNAI sob o nº 12714, conforme solicitado pelo proprietário/solicitante abaixo, apresenta seu laudo de avaliação técnico, conforme segue:

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS.

PROPRIETÁRIA: MAGDA ROBERTA DA SILVEIRA SILVA MIRANDA, brasileira, casada, advogada, portadora da Carteira Nacional de Habilitação-CNH registro nº 03016092804 DETRAN/RO, na qual consta o RG nº 726920 SESDC/RO, inscrita no CPF nº 692.472.002-10, residente e domiciliada na Avenida Cuiabá, 5232, Bairro Planalto, nesta cidade de Rolim de Moura-RO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação comercial.

DATA DA VISTORIA: 17 de junho de 2025.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor de locação do imóvel situado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Foi realizada uma vistoria “in loco” na data acima citada, para avaliar a situação do imóvel e determinar o valor para a sua locação, para o qual usou-se a metodologia aplicada para o cálculo do objeto em estudo e considerou-se que o modelo que se aplica a realidade dos fatos é, sem dúvida, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, onde o cálculo para se obter o valor do bem locado é estimado através da comparação com dados de mercado e assemelhados, quanto às características intrínsecas e extrínsecas do objeto do presente estudo.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

Todo o processo de avaliação e confecção deste laudo mercadológico, foi realizado em observância ao disposto na **Lei nº 6.530/78**, que regulamenta a

JOHNY PATRICK
GENUINO DA
SILVA:77071867291

Assinado de forma digital por
JOHNY PATRICK GENUINO DA
SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.01 14:43:41
-04'00'

profissão de Corretor de Imóveis, bem como a **Resolução nº 1.066/2.007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis**. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da **ABNT - NBR 14.653 – 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**, não havendo restrições ou quaisquer incentivos que pudessem influenciar no valor do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote 253-C da Quadra 070 do Setor 002, localizado na **Avenida São Luiz, 4620, Bairro Centro**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO, devidamente matriculado sob o nº **18.835**, junto ao Serviço Registral de Imóveis e Anexos deste município de Rolim de Moura/RO, contendo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 125,00m².

O imóvel avaliado possui excelente localização, de frente para avenida pavimentada, possuindo energia elétrica, coleta de resíduos sólidos, abastecimento de água potável, telefonia, dentre outros serviços de infraestrutura urbana básica.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

Considerando o estado em que o imóvel avaliado se encontra, para ser colocado no mercado imobiliário para negociação, é do entendimento deste perito avaliador que o valor de aluguel mensal a ser definido para locação é de **R\$ 4.325,00 (quatro mil e trezentos e vinte e cinco reais)**.

Rolim de Moura-RO, 17 de junho de 2025.

JOHNY PATRICK GENUINO DA SILVA:77071867291 Assinado de forma digital por JOHNY PATRICK GENUINO DA SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.01 14:43:54 -04'00'

JOHNY PATRICK GENUÍNO DA SILVA

CPF: 770.718.672-91

Corretor de Imóveis - CRECI: F 1639 RO

Perito Avaliador - CNAI: 12714

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Frente do imóvel



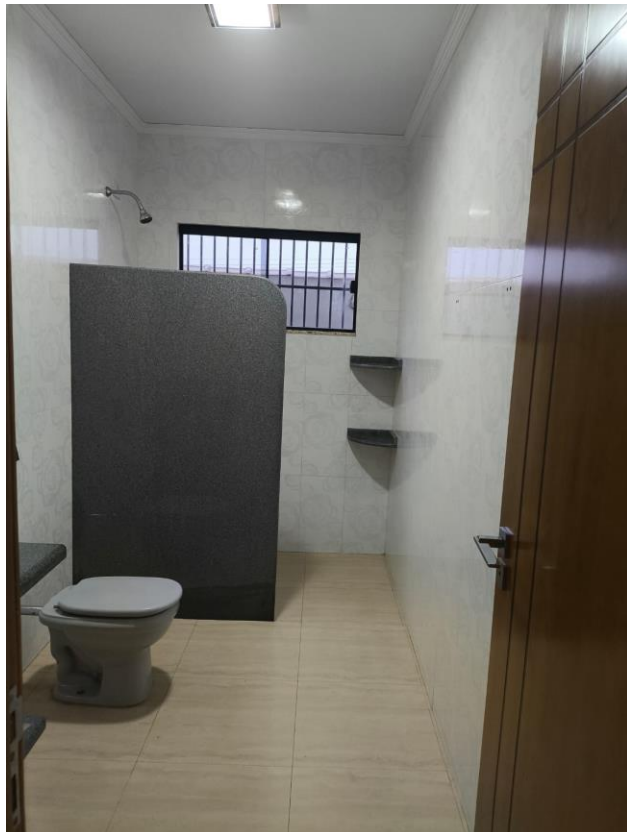
**JOHNY PATRICK
GENUINO DA
SILVA:77071867291**

Assinado de forma digital por
JOHNY PATRICK GENUINO DA
SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.01 14:45:25 -04'00'



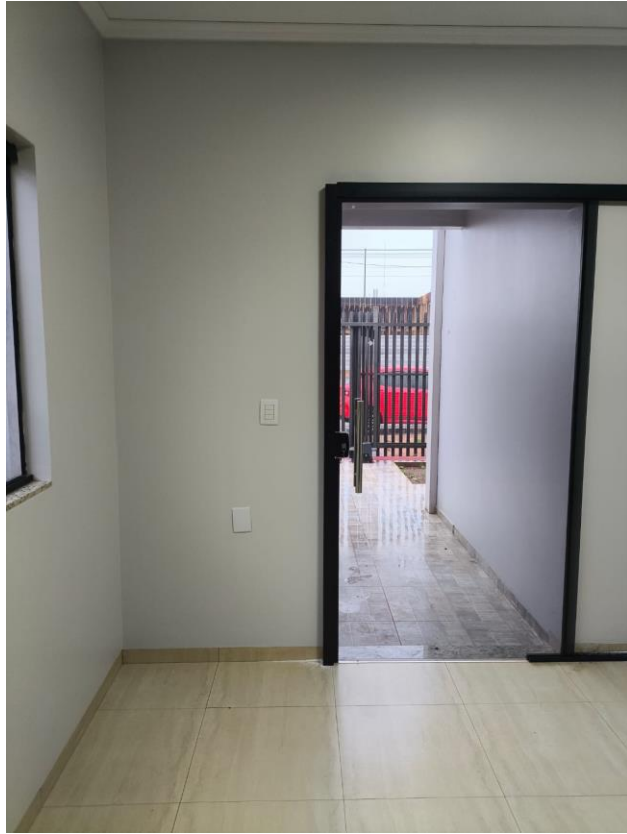
JOHNY PATRICK
GENUINO DA
SILVA:77071867291

Assinado de forma digital por
JOHNY PATRICK GENUINO DA
SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.01 14:45:36 -04'00'



JOHNY PATRICK
GENUINO DA
SILVA:77071867291

Assinado de forma digital por
JOHNY PATRICK GENUINO DA
SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.01 14:45:49
-04'00'





JOHNY PATRICK
GENUINO DA
SILVA:77071867291

Assinado de forma digital por
JOHNY PATRICK GENUINO DA
SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.01 14:46:14
-04'00'