

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

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 019/2025

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 CREAS (Centro de Referência Especializado de Assistência Social), atualmente instalado em um prédio próximo à Prefeitura. No entanto, a atual estrutura se encontra em condições precárias, de maneira que se torna necessária a reforma do espaço, para tanto tendo que realocar o atendimento de forma a não colocar em risco os usuários durante o período dos reparos estruturais. 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. A Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS), por meio do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), necessita, em caráter temporário, de um novo espaço físico para a continuidade do atendimento às famílias e indivíduos em situação de violação de direitos, especialmente pessoas vítimas de violência e adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas.

2.2. O imóvel atualmente ocupado pelo CREAS é de propriedade da SEMAS, localizado no bairro São Cristóvão, porém encontra-se com sua infraestrutura comprometida, demandando intervenções estruturais que não podem ser realizadas de forma segura enquanto o atendimento ao público continuar sendo prestado no local. Soma-se a isso a incidência de infestação por aves, o que agrava as condições de salubridade e reforça a necessidade de desocupação imediata.

2.3. Dessa forma, busca-se a locação de um imóvel provisório, preferencialmente situado nas proximidades do bairro Cidade Alta, região que concentra o maior número de usuários atendidos pelo serviço. O espaço deve contar com acessibilidade e dispor, no mínimo, de duas salas reservadas: uma para a coordenação do serviço, uma para a equipe técnica, ainda sendo possível a adaptação de espaço como brinquedoteca, ambiente que também poderá ser utilizado para atendimentos individualizados, ainda deverá contar com um espaço de copa/cozinha.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

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,

Página 1/32
Identificador: e129b5ab-7425-4d2a-bbfe-4be7732ad0eb - Documento assinado eletronicamente por Karini Vitória Gomes Alves em 13/06/2024 às 14:05:00. Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link https://rolimdemoura.ox.y.eletoch.com.br/protocolo/consulta-autenticidade



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

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\$ 42.000,00 (quarenta e dois 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\$ 21.000,00.

3.3. Considerando que já se encontra em andamento outro processo de locação de imóvel para essa secretaria (processo nº 4287/2025) no valor estimado de R\$ 24.000,00 para no ano de 2025, encaminhou-se ao setor contábil o memorando nº 396/SEMAS/2025 solicitando adequação no valor do PCA de 2025 para serviço de locação de imóveis, passando de R\$ 24.000,00 para R\$ 45.000,00.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

- 4.1. Incluir no valor total da locação as despesas de 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, no bairro Cidade Alta;
- 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, conforme normas vigentes;
- 4.7. Contar com estrutura física compatível com as necessidades do CREAS, incluindo salas reservadas para atendimento e sanitários;
- 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 usuários dos serviços e integridade dos documentos e equipamentos.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.2. Estimativa de consumo.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNID.	QUANTIDADE
1.	Locação de imóvel urbano, edificado, em boas condições de uso, localizado no bairro Cidade Alta de Rolim de Moura/RO, com área	Mês	12

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

	construída compatível com atividades do CREAS, contendo ao menos 02 salas individuais, 01 banheiro, 01 copa/cozinha, 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 manutenção predial e IPTU, durante toda a vigência contratual.		
--	---	--	--

Tabela 1: estimativa de consumo.

5.2.1. Não vislumbrando condições financeiras suficientes para a aquisição de outro imóvel, estimou-se a locação para o período de um ano, prazo em que possivelmente haverá a conclusão da reforma do espaço onde encontra-se alocado atualmente.

5.3. Média de consumo dos anos anteriores:

5.3.1. A secretaria não realizou locações de imóveis para atendimento nos últimos três anos com as características necessárias conforme tabela 1.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Inicialmente, realizou-se a busca por imóveis pertencentes à administração pública municipal, com a finalidade de verificar a possibilidade de realocação do CREAS para espaço público vago. No entanto, não foram identificados imóveis disponíveis com estrutura e localização compatíveis com as necessidades do serviço.

6.2. Considerando a indisponibilidade orçamentária atual para aquisição, construção ou reforma imediata do prédio próprio do CREAS, somada à urgência em desocupar o espaço atualmente utilizado — tendo em vista a precariedade da estrutura e os riscos envolvidos —, optou-se por avaliar a locação temporária de imóvel.

6.3. Locação de imóvel comercial ou residencial adaptado para funcionamento do CREAS

6.3.1. Descrição: A alternativa consiste na locação de imóvel comercial ou originalmente residencial, com estrutura mínima para adaptação, visando garantir a continuidade dos atendimentos especializados à população em situação de violação de direitos. O imóvel deverá estar preferencialmente localizado na região do bairro Cidade Alta ou em regiões próximas, onde se concentra o maior número de atendimentos, além de dispor de pelo menos duas salas independentes, acessibilidade e condições sanitárias adequadas.

6.3.2. Valor estimado: R\$ 3.500,00 mensais (referência obtida a partir de consultas a imobiliárias locais).

6.3.2.1. Fonte: Foi realizado levantamento local, no entanto, apenas o de uma empresa foi considerado, pois foi a única que atendeu ao requisito de localização e tamanho do imóvel, sendo a IMOBILIÁRIA ATALAIA LTDA CNPJ: 33.766.364/0001-36.

Vantagens:

- Imóveis disponíveis em áreas com maior concentração do público atendido;
- Garantia de continuidade dos serviços, evitando a interrupção do atendimento a vítimas de violência adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas;
- Maior facilidade de acesso para os usuários e equipe técnica;
- Possibilidade de adequação do espaço conforme as especificidades do serviço;
- Atende à urgência de desocupação do imóvel atual, sem comprometer a política pública.

6.3.4. Desvantagens:



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

- Pode demandar pequenas intervenções para adaptação funcional do espaço (instalação de divisórias, rede lógica, etc.);
- Possibilidade de estrutura originalmente residencial não estar 100% adequada à dinâmica institucional do CREAS, exigindo ajustes;
- Necessidade de contrato temporário com previsão de retorno ao imóvel próprio após reformas.

6.4. Diante do cenário atual, a locação temporária de imóvel apresenta-se como a solução mais viável, segura e eficaz, especialmente considerando a urgência da demanda, os riscos estruturais do imóvel atualmente ocupado e a ausência de alternativas públicas. A medida visa preservar a integridade dos usuários e profissionais, assegurando a manutenção de um serviço essencial à população.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Foi realizado levantamento local, onde o valor estimado da contratação encontrado foi de R\$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), conforme cotação realizada com a empresa IMOBILIÁRIA ATALAIA LTDA – CNPJ: 33.766.364/0001-36.

ITEM	CÓDIGO	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 Cidade Alta de Rolim de Moura/RO, com área construída compatível com atividades do CREAS, contendo ao menos 02 salas individuais, 01 banheiro, 01 copa/cozinha, 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 manutenção predial e IPTU, durante toda a vigência contratual.	Mês	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00

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 temporária de imóvel urbano, comercial ou originalmente residencial com possibilidade de adequação, destinado ao funcionamento do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), enquanto são realizadas as tratativas administrativas e estruturais para reforma do prédio próprio da Secretaria Municipal de Assistência Social (SEMAS).

8.2. O imóvel a ser locado deverá estar preferencialmente localizado na região do bairro Cidade Alta ou em de fácil acesso à população usuária do serviço, considerando o perfil do público atendido pelo CREAS, composto majoritariamente por pessoas em situação de violação de direitos, como vítimas de violência e adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas.



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

8.3. A estrutura mínima exigida compreende, no mínimo, duas salas reservadas (sendo uma para coordenação e uma para equipe técnica), com espaço passível de adaptação destinado a brinquedoteca que também será utilizada para atendimentos individualizados), banheiros, área para recepção e acessibilidade. O imóvel deverá estar em condições adequadas de uso, com instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias em pleno funcionamento.

8.4. O valor do aluguel mensal abrangerá as despesas de IPTU e manutenção predial ordinária, sendo de responsabilidade da contratante os custos com consumo de energia elétrica, água, esgoto e taxa de coleta de lixo.

8.5. A contratação se dará por tempo determinado, com possibilidade de prorrogação, conforme necessidade da administração pública e o tempo necessário para a execução da reforma do prédio próprio. A locação permitirá a continuidade do atendimento do CREAS sem interrupções, garantindo segurança aos usuários e servidores e assegurando a oferta de um serviço essencial à política pública de assistência social do município.

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. Continuidade da oferta dos serviços especializados de forma segura e acessível: Com a realocação temporária do CREAS para imóvel adequado, espera-se garantir a continuidade dos atendimentos sem interrupções, assegurando um ambiente seguro tanto para os usuários quanto para os servidores, especialmente diante das condições atuais do prédio próprio, que necessita de reforma.

10.2. Melhoria das condições de acolhimento e sigilo no atendimento: A disponibilização de salas independentes e ambiente estruturado favorecerá o sigilo, a privacidade e o acolhimento adequado dos usuários, aspectos essenciais para a condução de atendimentos a vítimas de violência e adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas.

10.3. Aproximação do serviço com o território de maior demanda: Ao priorizar imóvel localizado na região do bairro Cidade Alta ou em áreas adjacentes, a solução busca facilitar o acesso dos usuários, reduzindo barreiras de deslocamento e promovendo maior efetividade na vinculação e continuidade do acompanhamento técnico.

10.4. Melhoria nas condições de trabalho dos profissionais do CREAS: Com a utilização de espaço físico funcional, será possível oferecer melhores condições de trabalho à equipe técnica, com ambientes organizados, ventilados, com acessibilidade e estrutura mínima, favorecendo a execução das atividades com maior qualidade e segurança.



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

10.5. Prevenção de riscos e responsabilidade institucional: Ao desocupar temporariamente o prédio que apresenta sinais de comprometimento estrutural, a Secretaria Municipal de Assistência Social atua de forma preventiva, evitando riscos à integridade física dos servidores e usuários e assegurando o cumprimento do dever institucional de proteção social.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

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. Redução de impactos ambientais com a reutilização de imóvel existente: A solução proposta utiliza estrutura já construída, sem necessidade de novas obras ou alterações significativas no espaço, o que minimiza os impactos ambientais diretos decorrentes da construção civil.

13.2. Integração com sistema público de coleta de resíduos: A localização urbana do imóvel garante acesso à coleta pública regular de resíduos sólidos, favorecendo a destinação correta do lixo comum e reciclável gerado pelas atividades do serviço.

13.3. Uso racional de recursos naturais: A SEMAS adotará medidas internas de conscientização para promover o consumo responsável de água e energia elétrica no imóvel locado, contribuindo com boas práticas ambientais e redução de custos.

13.4. Manutenção das condições sanitárias e ambientais adequadas: Será exigido que o imóvel disponha de condições básicas de higiene e ventilação natural ou mecânica, assegurando ambiente salubre para usuários profissionais, conforme normas sanitárias e administrativas vigentes.

14. ANÁLISE 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,	Eventual	Relevante	Alto	Descrever detalhadamente os critérios técnicos mínimos (tamanho,	Ampliar a busca de imóveis; flexibilizar critérios não essenciais.	Avaliar também imóveis disponíveis de

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

	técnicas e legais da secretaria				acessibilidade, localização, instalações elétricas/hidráulicas, etc.); permitir que interessados apresentem imóveis para análise.		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.
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 contratação ao art. 20, IV, da Lei 14.133/2021 e aos princípios de 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



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

	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			

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 mostra-se viável diante da urgência em desocupar o atual prédio do CREAS, que apresenta comprometimentos estruturais e condições inadequadas de uso, impossibilitando a permanência segura dos servidores e usuários no local. A locação temporária de imóvel urbano se apresenta como a solução mais rápida, eficiente e compatível com as necessidades do serviço.



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

15.2. A Secretaria Municipal de Assistência Social realizou a devida análise quanto à inexistência de imóveis públicos disponíveis, avaliou os custos médios de locação no mercado e identificou imóveis compatíveis com a necessidade, conforme levantamento realizado com imobiliárias da cidade.

15.3. Além disso, a solução é financeiramente viável dentro da capacidade orçamentária da pasta, não implicando em despesas com reformas estruturais, construções novas ou aquisição de imóveis, o que garante economicidade e celeridade na adoção da medida.

15.4. Por fim, a contratação atende ao princípio da continuidade dos serviços públicos essenciais, evitando a interrupção de atendimentos a pessoas em situação de vulnerabilidade, como vítimas de violência e adolescentes em cumprimento de medidas socioeducativas, protegendo o interesse público e garantindo a efetividade da política de assistência social.

Rolim de Moura/RO, 28 de julho de 2025

Elaborado por:

Karini Vitória Gomes Alves
Assessora Técnica
Matrícula: 30612

Assinado por:
PREFEITURA MUNICIPAL DE ROLIM DE MOURA
Karini Vitória Gomes Alves



28/07/2025 13:21:09

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link <https://rolimdemoura.ox.y.eleech.com.br/protocolo/consulta-autenticidade> - Identificador: e129b5ab-7425-4d2a-bbfe-4be7732ad0eb - Página 9/32





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

Memorando nº 413/SEMAS/2025

Rolim de Moura - RO, 03 de julho de 2025.

À SEMFAZ/CONTABILIDADE

ASSUNTO: Solicitação de aumento no valor previsto para serviço de locação de imóveis.

Solicito a gentileza de proceder com a atualização do valor previsto no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2025 do Fundo Municipal de Assistência Social (FMAS), conforme abaixo, considerando a necessidade de garantir a continuidade do atendimento nas unidades de responsabilidade desta secretaria.

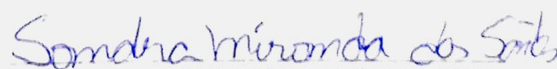
ALTERAÇÕES DO PCA/2025 DO FMAS		
SUB-CLASSE	VALOR PREVISTO INICIALMENTE (R\$)	AJUSTAR VALOR PARA: (R\$)
SERVIÇO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS	24.000,00	45.000,00

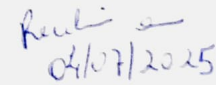
A presente solicitação justifica-se em razão da insuficiência do valor inicialmente estimado para cobrir as despesas com locações. Atualmente, encontra-se em andamento o processo administrativo nº 4287/2025, que trata da locação de imóvel para funcionamento do setor administrativo da SEMAS, com valor estimado de R\$24.000,00 para o exercício vigente.

Além disso, surgiu a necessidade emergencial de locação temporária de novo imóvel para o Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), devido à precariedade estrutural do prédio atual e à urgência de garantir a continuidade dos atendimentos especializados. Assim, torna-se imprescindível o reajuste do valor planejado, a fim de viabilizar a contratação e manter a regularidade dos serviços socioassistenciais ofertados por esta Secretaria.

Conto com a colaboração para a devida atualização no sistema, a fim de garantir a conformidade do planejamento com a realidade das necessidades operacionais da Secretaria.

Atenciosamente,


SANDRA MIRANDA DOS SANTOS
Secretária Municipal de Assistência Social


Adriana Campos Silva Vidal
DIRETORA GERAL DE ORÇAMENTO
Matrícula 30003





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 Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta , nesta cidade de Rolim de Moura/RO, com área construída compatível com atividades do CREAS, contendo: 01 suíte, 02 quartos, 01 banheiro social, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 copa/cozinha, 01 área de serviço, 01 lavanderia e 01 garagem para quatro veículos, com infraestrutura elétrica e hidráulica em pleno funcionamento, acessibilidade garantida (rampas, portas largas etc.), facilidade de acesso externo. A manutenção predial (estrutural) e o pagamento do IPTU serão de responsabilidade da locadora, sendo as demais despesas incidentes sobre o imóvel (taxa de lixo, energia, água, etc.) sob responsabilidade do(a) inquilino(a), durante toda a vigência contratual.	Mês	12	R\$ 3.500,00	R\$ 42.000,00
TOTAL					R\$ 42.000,00

Funcionário da empresa responsável pela cotação: JOSÉ CARLOS CAVALHEIRO

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

Data do preenchimento da proposta: 25 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 N° 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: SILVANE MARTINS, brasileira, separada judicialmente, comerciante, portadora do RG nº 418.126 SSP/RO, inscrita no CPF nº 351.039.302.34, residente e domiciliada na Avenida Rolim de Moura, 6674, Bairro Boa Esperança, nesta cidade de Rolim de Moura-RO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação comercial.

DATA DA VISTORIA: 04 de julho de 2025.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo, determinar o valor de locação do imóvel situado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, 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 A-06 da Quadra 003 do Setor 006, localizado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO, devidamente matriculado sob o nº **8.102**, junto ao Serviço Registral de Imóveis e Anexos deste município de Rolim de Moura/RO, contendo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 204,00m².

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\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais)**.

Rolim de Moura-RO, 22 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
JOSE CARLOS CAVALHEIRO
Data: 22/07/2025 12:53:59-0300
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

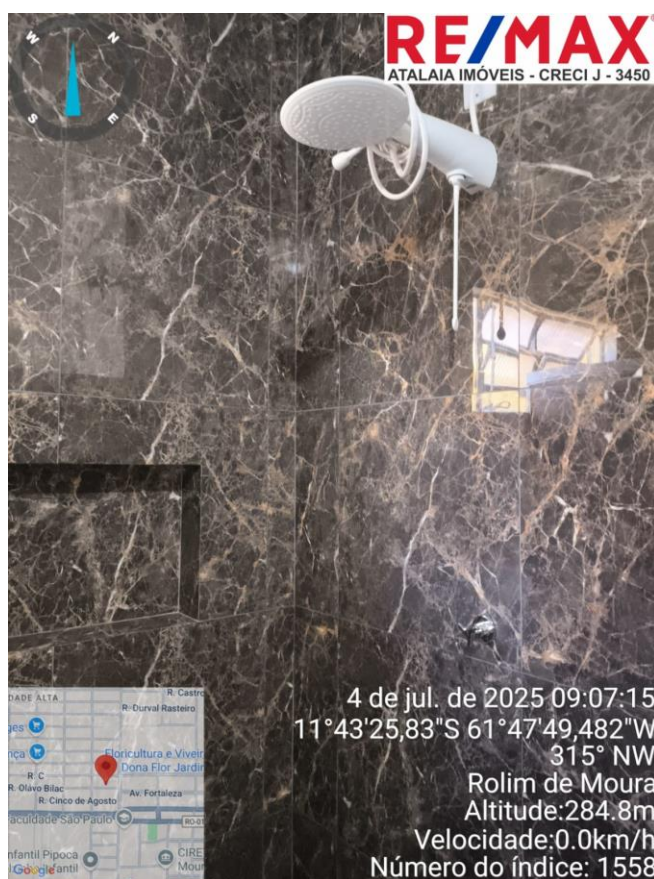






















LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **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: SILVANE MARTINS, brasileira, separada judicialmente, comerciante, portadora do RG nº 418.126 SSP/RO, inscrita no CPF nº 351.039.302.34, residente e domiciliada na Avenida Rolim de Moura, 6674, Bairro Boa Esperança, nesta cidade de Rolim de Moura-RO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação comercial.

DATA DA VISTORIA: 09 de julho de 2025.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo, informar o valor de locação do imóvel situado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

O Perito Avaliador entende que a determinação do valor de mercado do imóvel deverá ser por meio do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercados assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliado. A pesquisa se concentrou em imóveis com as características semelhantes ao imóvel avaliando.

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

O presente laudo obedece a Norma Avaliatória da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR – 14.653, mais especificamente a Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos)**, inexistindo quaisquer incentivos ou restrições que pudessem influenciar no valor avaliativo do imóvel.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote A-06 da Quadra 003 do Setor 006, localizado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO, devidamente matriculado sob o nº **8.102**, junto ao Serviço Registral de Imóveis e Anexos deste município de Rolim de Moura/RO, contendo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente

JOHNY PATRICK GENUÍNO DA SILVA:77071867291
Assinado de forma digital por JOHNY PATRICK GENUÍNO DA SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.25 11:01:21 -04'00'



204,00m².

O imóvel avaliado possui boa localização, de frente para avenida pavimentada, tendo acesso a 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\$ 3.615,00 (três mil e seiscentos e quinze reais)**.

Rolim de Moura-RO, 21 de julho de 2025.

JOHNY PATRICK GENUINO
DA SILVA:77071867291

Assinado de forma digital por JOHNY
PATRICK GENUINO DA
SILVA:77071867291
Dados: 2025.07.25 11:01:06 -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





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Eu, **ROSANE PESSOA DOS SANTOS**, inscrita no CRECI/RO sob o nº F 4581, conforme solicitado pela solicitante abaixo, apresenta seu laudo de avaliação técnico, conforme segue:

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL – SEMAS.

PROPRIETÁRIA: SILVANE MARTINS, brasileira, separada judicialmente, comerciante, portadora do RG nº 418.126 SSP/RO, inscrita no CPF nº 351.039.302.34, residente e domiciliada na Avenida Rolim de Moura, 6674, Bairro Boa Esperança, nesta cidade de Rolim de Moura-RO.

OBJETO VISTORIADO: Imóvel situado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

FINALIDADE: Determinação do valor de mercado para locação comercial.

DATA DA VISTORIA: 06 de julho de 2025.

1. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem por objetivo, informar o valor de locação do imóvel situado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO.

2. DA VISTORIA E DEFINIÇÃO DA METODOLOGIA DE ESTUDO:

Para a realização do presente trabalho, utilizou-se para avaliação o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, que permite a determinação do valor para locação, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliado, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos, são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas

3. PRINCÍPIOS E RESSALVAS:

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, Avaliação de Bens, registradas no **NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos)**, não havendo restrições ou quaisquer incentivos que pudessem influenciar no valor do imóvel.



4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Lote A-06 da Quadra 003 do Setor 006, localizado na **Rua Olavo Bilac, 85, Bairro Cidade Alta**, nesta cidade de Rolim de Moura/RO, devidamente matriculado sob o nº **8.102**, junto ao Serviço Registral de Imóveis e Anexos deste município de Rolim de Moura/RO, contendo uma construção em alvenaria medindo aproximadamente 203,00m².

O imóvel avaliado possui boa localização, de frente para avenida pavimentada, tendo acesso a 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 desta corretora avaliadora que o valor de aluguel mensal a ser definido para locação é de **R\$ 3.620,00 (três mil e seiscentos e vinte reais)**.

Rolim de Moura-RO, 22 de julho de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br ROSANE PESSOA DOS SANTOS
Data: 28/07/2025 12:33:44-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ROSANE PESSOA DOS SANTOS

CPF: 689.221.832-68

Corretora de Imóveis - CRECI: F 4581 RO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE
Assinatura eletrônica - Verifique pelo QRCode ou pelo link <https://rolimdemoura.oxynet.com.br/protocolo/consulta-autenticidade> - Identificador: e129b5ab-7425-4d2a-bbfe-4be7732ad0eb - Página 30/32



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Frente do imóvel



