



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO
SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA - SEINFRA

Anexo XXVII do Decreto nº 20.964, de 07/05/2025

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Nº 50/2026

Processo Administrativo:019.001207/2026-40

Data do Pedido:25/03/2026

Servidor ou Equipe de Planejamento Responsável pela elaboração do ETP:

Nome: Neiva Graciela Fiorese Sottomayor	Cadastro:10080086
Cargo: Diretora do Departamento Executivo Administrativo - DEA	Setor: Departamento Executivo Administrativo - DEA
E-mail: da.seinfra@portovelho.ro.gov.br	Telefone:

Nome: Mikael Marques Cruz	Cadastro:10080229
Cargo: Assessor V	Setor: Departamento Executivo Administrativo - DEA
E-mail: da.seinfra@portovelho.ro.gov.br	Telefone:

Setor/Departamento Requisitante: Departamento de Limpeza de Pontos Públicos – SEINFRA-DLPP	
Responsável pela demanda: André Reis Correa	Matrícula: 10080578
E-mail: andre.xg@gmail.com	Telefone: (69) 99280-7898

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO

1.1. Constitui objeto da presente contratação a **locação de imóvel urbano**, tipo galpão com área mínima interna de 800m², devidamente regularizado, e em condições adequadas de uso, destinado à instalação provisória dos 66 (sessenta e sete) permissionários do Mercado Municipal KM1, visando assegurar a continuidade dos serviços públicos de interesse coletivo relacionados ao comércio varejista de gêneros alimentícios e demais atividades correlatas, durante o período de reforma do mercado municipal definitivo.

1.2. O imóvel a ser contratado deverá possuir características físicas, estruturais e locacionais compatíveis com a finalidade pública a que se destina, devendo contemplar, no mínimo:

1.3. Área mínima interna de 800m² suficiente para abrigar, de forma organizada e segura, todos os permissionários atualmente instalados no Mercado Municipal KM 1, com possibilidade de setorização por tipo de atividade comercial;

1.4. A área mínima estimada foi definida considerando a necessidade de acomodação funcional dos 66 permissionários ativos, distribuídos entre bancas, boxes comerciais e restaurante/área de alimentação, bem como áreas de circulação, acessibilidade, sanitários,

administração, carga e descarga, armazenamento temporário de resíduos e espaço destinado à alimentação, observado critérios mínimos de funcionalidade, segurança, conforto e salubridade.

1.5. 35 bancas comerciais com área média estimada entre 4m² e 6m², dotadas de infraestrutura elétrica e hidráulica compatível com a atividade desenvolvida;

1.6. 30 boxes comerciais com área média estimada entre 6m² e 9m², dotados de infraestrutura elétrica e hidráulica compatível com a atividade desenvolvida;

1.7. 01 restaurante/área de alimentação com área mínima estimada de 50m², contemplando espaço para cozinha de apoio, balcão de atendimento e área de permanência de usuários;

1.8. Recepção/atendimento ao público;

1.9. Administração;

1.10. O imóvel deverá atender às condições mínimas de acessibilidade previstas na NBR 9050 e legislação correlata, contemplando rota acessível, rampas, sanitário adaptado para pessoas com deficiência, circulação adequada e acesso universal aos usuários;

1.11. Estrutura coberta e protegida contra intempéries, garantindo condições adequadas de funcionamento independentemente das condições climáticas;

1.12. Instalações elétricas, hidráulicas e hidrossanitários em pleno funcionamento, com capacidades compatíveis com a demanda operacional dos comerciantes e em conformidade com as normas técnicas vigentes;

1.13. Condições adequadas de ventilação, iluminação e salubridade, atendendo às exigências dos órgãos de vigilância sanitária e demais normativos aplicáveis;

1.14. Espaços destinados à circulação de usuários, carga e descarga de mercadorias, bem como acessibilidade para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida;

1.15. Espaços destinados ao acondicionamento de resíduos sólidos (secos) e orgânicos (molhados);

1.16. Localização em área de fácil acesso à população, em região central próximo ao Mercado - KM1, conforme anexo;

1.17. Condições estruturais seguras, com estabilidade, integridade física e adequação para uso coletivo intensivo;

1.18. O imóvel deverá possuir auto de vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB compatível com a atividade desenvolvida, incluindo sistemas mínimos de prevenção e combate a incêndio, iluminação e sinalização de emergência, saídas de evacuação e equipamentos de segurança exigidos pela legislação vigente.

1.19. A locação terá caráter temporário, pelo período necessário à requalificação, reforma ou reconstrução do prédio do Mercado Municipal KM1, ou até que cesse a necessidade que motivou a presente contratação.

1.20. Toda e qualquer adaptação de infraestrutura necessária à atender os itens listados acima deverá ser de responsabilidade do locador.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

2.1. A demanda surge da necessidade de realocação temporária dos 66 permissionários do Mercado Municipal do KM 1. A execução das obras de construção do novo mercado impossibilita a permanência dos trabalhadores no local atual. A interrupção das atividades causaria prejuízos econômicos diretos aos permissionários e desabastecimento local. Portanto, a locação de um galpão é a solução para garantir a continuidade do serviço público e a subsistência dos trabalhadores.

Continuidade do Serviço Público: O Mercado Municipal KM 1 desempenha papel essencial no comércio varejista local. A interrupção total de suas atividades, sem uma alternativa viável, causaria um prejuízo direto ao abastecimento da população e à segurança alimentar da região.

Viabilização de Obra Pública: A execução das obras de reestruturação, reforma ou reconstrução do prédio original torna o espaço atual insalubre e tecnicamente inviável para a permanência humana. Assim, a locação de um imóvel temporário é condição *sine qua non* para o início das intervenções de engenharia vinculadas ao **Novo Mercado Municipal KM 1**.

Mitigação de Impactos Socioeconômicos: A realocação visa proteger a subsistência de **66 permissionários ativos**. A ausência de um local provisório resultaria em desemprego, perda de renda e danos severos à economia local.

Adequação Sanitária e Operacional: O imóvel pretendido (galpão com área mínima de 800m²) deve oferecer infraestrutura adequada, incluindo **30 boxes, 35 bancas**, restaurante e instalações hidrossanitárias que atendam às normas de acessibilidade e vigilância sanitária.

2.2. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

2.2.1. A contratação é uma demanda superveniente. Embora não estivesse prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) original, ela é condição para a execução da obra pública do Novo Mercado Municipal (SEI nº 014.000754/2025-77).

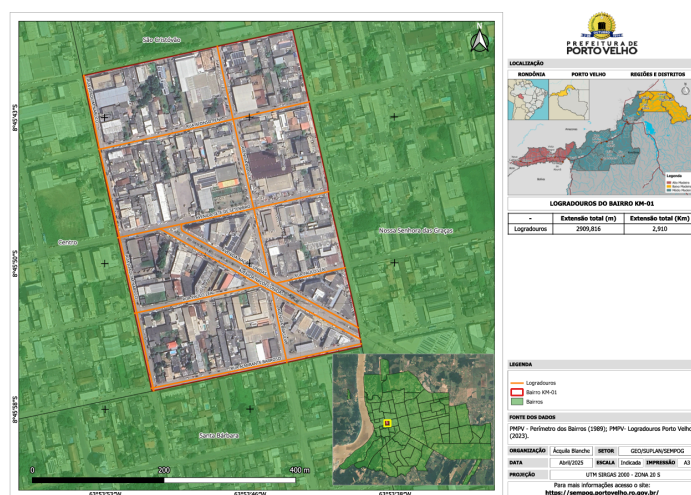
3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1. A preferência por imóvel situado na região do Mercado - KM1 ou adjacências justifica-se pela necessidade de preservação do fluxo comercial consolidado, manutenção da referência urbana conhecida pela população usuária e mitigação dos impactos socioeconômicos decorrentes da transferência temporária das atividades.

3.2. O imóvel deverá apresentar condições estruturais adequadas para uso coletivo intensivo, ausência de patologias construtivas relevantes, estabilidade da cobertura, instalações elétricas compatíveis com a carga operacional prevista e condições adequadas de segurança, salubridade e funcionamento.

3.3. **O imóvel deve atender aos seguintes critérios mínimos de habitabilidade e operação:**

3.3.1. Área e Localização: Mínimo de 800m², no perímetro do Mercado - KM 1.



3.3.2. Infraestrutura: Instalações elétricas e hidráulicas individuais para cada banca e boxe, além de área para restaurante.

3.3.3. Segurança e Acessibilidade: Estrutura física em plenas condições de uso, com acessibilidade conforme legislação vigente e condições de salubridade.

3.3.4. Sustentabilidade: Medidas de uso racional de energia e destinação adequada de resíduos.

3.4. **Os requisitos necessários ao atendimento da demanda são os seguintes:**

- a) Adequação à legislação brasileira: O imóvel e a contratação devem estar em conformidade com todas as leis e regulamentações aplicáveis no Brasil;
- b) Vigência contratual: A vigência do contrato será de 12 (doze) meses, com possibilidade de prorrogação a critério da Administração. Essa previsão se justifica pelo fato da SEINFRA estar em fase de demolição e construção do "Novo Mercado KM1"; O prazo estimado guarda compatibilidade com o cronograma físico-financeiro preliminar da obra.
- c) Prazo de entrega: O prazo máximo para a adequação e disponibilidade do imóvel para ocupação será entre 15 a 30 dias, contados a partir da assinatura do contrato, se for o caso.
- d) Condições de pagamento: O pagamento do aluguel será realizado mensalmente, por meio de depósito em conta bancária indicada pelo locador;
- e) Fiscalização e acompanhamento: A SEINFRA designará uma equipe para fiscalização e acompanhamento do contrato, assegurando o cumprimento de todas as cláusulas e condições estabelecidas.
- f) Penalidades: O descumprimento das obrigações contratuais sujeitará o infrator a penalidades, incluindo multas e rescisão contratual, na forma legal, observando o contraditório e a ampla defesa.
- g) Reajuste de valores: O aluguel será reajustado anualmente, conforme a variação do IGP-M ou índice equivalente, podendo ser negociado entre as partes, dentro dos parâmetros legais(a depender da Renovação contratual);
- h) Responsabilidade pelas despesas: responsabilidade pelas despesas de manutenção do imóvel, como reparos estruturais, elétricos e hidráulicos, será definida pela Lei do Inquilinato nº 8.245/91. As taxas de IPTU/TLP e condomínio, quando aplicáveis, serão de responsabilidade do locatário."
- i) Condições do imóvel: O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir as condições físicas para o bom funcionamento das atividades de todos os setores do Mercado KM1,durante a vigência do Contrato; e
- j) Vistoria inicial e final: Serão realizadas vistorias no imóvel antes da ocupação e ao término do contrato, a fim de verificar as condições do imóvel e eventuais danos causados

Observações:

- I - A locação do imóvel será realizada em conformidade com a Lei 14.133/2021 e demais normativos vigentes aplicáveis à administração pública;
- II - A futura contratação observará ainda as disposições do art. 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, aplicável às hipóteses de locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração Pública;
- III - Serão consideradas propostas que atendam integralmente às especificações acima e que apresentem o melhor custo-benefício para a administração pública.
- IV - Caso não haja imóveis prontos que atendam às necessidades especificadas, poderão ocorrer as adequações necessárias, cujos valores do investimento deverão ser demonstrados em planilha de custos (memória de cálculo), que poderão ser amortizados em parcelas a serem liquidadas juntamente com o valor mensal do aluguel.
- V - Caso os investimentos forem custeados pelo Locatário, este ficará desobrigado em reparar o imóvel ao final do contrato.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. **Foram analisadas três alternativas:**

- 4.1.1. **Imóvel Próprio:** Inexistência de espaço municipal disponível com estas características.
- 4.1.2. **Estrutura Provisória:** custo elevado e tempo de montagem incompatível com o cronograma da obra.
- 4.1.3. **Locação de Imóvel (Escolhida):** Solução mais vantajosa pela agilidade, menor custo imediato e capacidade de atendimento integral à demanda
- 4.1.4. **Modelo de Contratação:** Chamamento Publico.

5. **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

5.1. A solução consiste na locação de imóvel urbano tipo galpão, com área mínima de 800m², situado preferencialmente na região do Bairro KM1 ou adjacências, destinado à instalação provisória dos permissionários do Mercado Municipal KM1 durante a execução das obras de reforma do mercado definitivo. O imóvel deverá possuir condições de acomodar aproximadamente 35 bancas comerciais, 30 boxes comerciais, 01 restaurante/área de alimentação, áreas de circulação acessível, administração, sanitários, carga e descarga, área de resíduos e demais espaços operacionais mínimos necessários ao funcionamento temporário do equipamento público.

5.2. A presente contratação encontra-se tecnicamente subsidiada pelo Estudo Preliminar Arquitetônico Conceitual de Ocupação (0933723) elaborado por profissional habilitada da área de arquitetura pertencente ao corpo técnico desta Administração, documento que estabelece as premissas espaciais, funcionais, operacionais e de acessibilidade mínimas necessárias ao funcionamento provisório do Mercado Municipal KM1. O referido estudo possui caráter conceitual e orientativo, servindo exclusivamente como parâmetro mínimo de viabilidade espacial, funcional e operacional da ocupação temporária.

5.3. **Elementos da Contratação e Manutenção**

- 5.3.1. Para que a contratação produza os resultados pretendidos, a solução engloba:
- 5.3.2. **Infraestrutura Operacional:** Instalações elétricas e hidráulicas individuais para cada ponto de venda, assegurando condições adequadas de trabalho e atendimento ao público.
- 5.3.3. **Manutenção e Assistência:** A responsabilidade pelas manutenções estruturais (telhado, redes principais de esgoto e elétrica) e vícios ocultos caberá ao locador, enquanto a manutenção preventiva decorrente do uso diário será de responsabilidade da Administração/Permissionários.
- 5.3.4. **Garantia de Disponibilidade:** O contrato deverá prever a disponibilidade imediata após as vistorias e eventuais adequações estruturais.

5.4. **Justificativa Técnica e Econômica**

- 5.4.1. A escolha desta solução fundamenta-se nos seguintes pontos do levantamento de mercado:
- 5.4.2. **Viabilidade Técnica:** Diferente da construção de estruturas provisórias, a locação de um imóvel existente permite o atendimento imediato da demanda, aproveitando estruturas já consolidadas e seguras.
- 5.4.3. **Vantajosidade Econômica:** O valor mensal estimado de R\$ 13.000,00 apresenta-se como a alternativa de menor impacto orçamentário imediato quando comparado ao aporte de capital necessário para obras de caráter temporário.
- 5.4.4. **Eficiência Administrativa:** A locação permite que a Administração concentre recursos na execução da obra principal do Novo Mercado Municipal, sem dispersar esforços em construções acessórias de curto prazo.

5.5. **Resultados Pretendidos:** A solução busca, primordialmente, evitar a interrupção das atividades comerciais, mitigar o prejuízo econômico aos permissionários e garantir a manutenção do abastecimento local durante o período de obras.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES PARA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO

6.1. Metodologia de Cálculo A quantificação foi definida através do método de Levantamento Censitário Direto. Foram identificados todos os permissionários com contratos ativos e em operação no Mercado Municipal do KM 1 para garantir a manutenção integral das atividades econômicas durante a fase de obras.

6.2. Memória de Cálculo

6.2.1. A estimativa da área mínima necessária foi elaborada com base no Estudo Preliminar Arquitetônico Conceitual de Ocupação, considerando:

35 bancas comerciais;

30 boxes comerciais;

01 restaurante/área de alimentação;

áreas de circulação principal e secundária;

sanitários masculino, feminino e acessível;

área administrativa;

área de carga e descarga;

área de resíduos sólidos;

reserva técnica operacional.

6.3. Estimativa preliminar de áreas:

SETOR	ÁREA ESTIMADA
Boxes comerciais	250m ²
Bancas comerciais	180m ²
Circulação e corredores	180m ²
Administração	20m ²
Sanitários	40m ²
Restaurante/Área de alimentação	50m ²
Carga e descarga	40m ²
Área de resíduos	10m ²
Reserva técnica operacional	30m ²
TOTAL ESTIMADO	800m ²

6.3.1. Período de Consumo/Contratação Previsto O período estimado de locação é de 12 meses, podendo ser prorrogado conforme o cronograma de execução da obra do Novo Mercado Municipal.

6.4. QUADRO DE DISTRIBUIÇÃO E SETORES ATENDIDOS

A contratação beneficiará diretamente a Secretaria responsável pela gestão do mercado e os permissionários realocados.

SETOR/BENEFICIÁRIO	QUANTITATIVO DE VAGAS	INFRAESTRUTURA
Bancas	35	Pontos de luz e água.
Boxes	30	Pontos de luz e água.
Restaurante	01	Cozinha, despensa e atendimento.
Público Geral/Administração	01	Recepção e 03 banheiros.

6.5. SUPORTE DOCUMENTAL E HISTÓRICO

6.5.1. **Histórico de Contratação:** Informa-se que não houve contratação anterior para este objeto específico (locação de galpão para realocação), tratando-se de uma demanda excepcional e temporária decorrente de obra pública.

6.5.2. **Documentos de Suporte:** A memória de cálculo tem como base o cadastro técnico da Secretaria de Agricultura e Abastecimento (ou pasta responsável), que lista os 66 permissionários ativos.

6.5.3. **Padrão de Qualidade:** Fica estabelecido que o imóvel e as adequações internas seguirão o padrão de qualidade comum, estritamente funcional, sendo vedada a inclusão de artigos de luxo ou acabamentos que fujam à finalidade de mercado popular.

6.6. **Nota Técnica:** Conforme exigência, uma vez que o objeto envolve cálculos de metragens, este ETP deverá ser ratificado e assinado por engenheiro ou arquiteto da Administração para validar a adequação do layout sugerido.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. A estimativa de preços foi obtida através de Pesquisa de Mercado com imóveis similares, utilizando como parâmetro 03 (três) propostas/cotações distintas que refletem a realidade imobiliária atual de Porto Velho para galpões com infraestrutura comercial.

7.2. **Tabela de Preços Referenciais:**

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNI D.	QTD	VALOR UNIT. (MENSAL)	VALOR TOTAL (ANUAL)
01	Locação de imóvel tipo galpão (800m ²) para abrigar 35 bancas, 30 boxes, restaurante e áreas comuns.	UND	01	R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00
ITEM	ESPECIFICAÇÃO	ÁREA INTERNA MINIMA EM M ²	UND	QUANTIDADE	
1.1	Banca (com ponto elétrico e hidráulico)	6,0m ²	UND	35	
1.2	Box (com ponto elétrico e hidráulico)	7,2m ²	UND	30	

1.3	Restaurante (com cozinha, despensa e salão)	50m ²	UND	1		
1.4	sanitários masculino, feminino e acessível (PCD), conforme necessidade operacional	40m ²	UND	4		
TOTAL	Estimativa Global da Contratação				R\$ 13.000,00	R\$ 156.000,00

7.3. Memória de Cálculo e Identificação da Fonte:

7.3.1. **Metodologia:** O valor unitário mensal de R\$ 13.000,00 (treze mil reais) representa, de forma estrita, a média aritmética das 03 (três) propostas mercadológicas coletadas junto a imobiliárias e proprietários locais, excluindo-se a aplicação de critério de menor preço isolado, de forma a garantir a compatibilidade com o padrão de facilities exigido.

7.3.2. **Cálculo do Valor Global:** R\$13.000,00 (valor mensal)12(meses)=R\$156.000,00

7.3.3. **Suporte Documental:** As 03 (três) propostas detalhadas, contendo a identificação dos imóveis, fotos e infraestrutura disponível, devem ser anexadas ao processo administrativo (SEI) como Anexo (0858764) de Pesquisa de Mercado, servindo de prova documental para o valor estimado.

7.4. Observações sobre o Padrão de Qualidade

7.4.1. Os preços referenciam imóveis de qualidade comum, adequados para a atividade de mercado popular, sem a inclusão de benfeitorias de luxo, respeitando o princípio da economicidade.

7.4.2. O valor estimado engloba a disponibilidade do espaço físico com as instalações elétricas e hidráulicas básicas previstas nos requisitos.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

8.1. Objeto é tecnicamente indivisível, visto que a fragmentação da locação em múltiplos imóveis prejudicaria a logística dos permissionários, o atendimento ao consumidor e aumentaria os custos operacionais da administração.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

9.1. A presente contratação não ocorre de forma isolada, estando intrinsecamente ligada ao ciclo de modernização da infraestrutura municipal.

9.2. Contratação Interdependente Principal

9.2.1. **Obra do Novo Mercado:** Esta locação é dependente e acessória ao processo de construção do Novo Mercado Municipal do KM 1, registrado sob o **SEI nº 014.000754/2025-77**. A vigência da locação deverá estar estritamente alinhada ao cronograma de execução desta obra, garantindo a continuidade das atividades comerciais.

9.3. Contratações Correlatas e Encargos do Locador

9.4. Para a viabilidade do objeto, identificam-se as seguintes necessidades, cujas execuções e custos deverão ser de **responsabilidade integral do locador**, como condição para a entrega do imóvel:

a) **Adequações Estruturais e Divisórias:** O locador será responsável pela execução das adequações internas necessárias à implantação aproximada de 35 bancas comerciais e 30 boxes comerciais, observadas as diretrizes

funcionais e operacionais definidas no Estudo Preliminar Arquitetônico Conceitual de Ocupação.

b) **Instalações Elétricas, Hidráulicas e TI:** Fica a cargo do locador a execução de toda a infraestrutura necessária para o funcionamento do mercado temporário, incluindo pontos de energia e água individuais (conforme projeto de layout), bem como a infraestrutura de rede e internet para a área administrativa.

c) Toda adequação física, instalação complementar, divisória ou intervenção estrutural deverá ser previamente submetida à análise e aprovação da equipe técnica da Administração Municipal.

d) **Serviços Complementares (Administração Direta/Indireta):** A administração pública providenciará, via contratos próprios ou remanejamento, os serviços de vigilância patrimonial e limpeza das áreas comuns, banheiros e pátio de circulação.

9.5. **Cronograma de Ajustes e Riscos**

9.5.1. **Prazo de Execução:** Todas as adequações internas sob responsabilidade do **locador** (divisórias, elétrica e hidráulica) deverão ser concluídas no período de **15 a 30 dias** após a assinatura do contrato/imissão na posse, impreterivelmente antes da transferência dos permissionários.

9.5.2. **Justificativa:** A atribuição dessas obrigações ao locador visa garantir que o imóvel seja entregue em condições imediatas de uso, mitigando riscos de atraso na demolição do mercado antigo e assegurando condições dignas de trabalho e segurança aos 66 permissionários e aos usuários do serviço público.

10. **DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

() Sim, informar o ID do PCA _____

(x) Não, justificar em virtude da demolição e contratação ser feito por outra unidade administrativa.

11. **DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

11.1. A contratação almeja resultados que superam a mera disponibilização de espaço físico, focando na eficiência administrativa e na preservação da economia local através dos seguintes pilares:

11.2. **Economicidade e Eficiência Financeira**

11.2.1. **Redução de Custos de Capital:** A locação evita o alto investimento imediato em obras de construção civil de caráter provisório, que seriam demolidas após o término da obra principal.

11.2.2. **Previsibilidade Orçamentária:** Com valor mensal estimado conforme pesquisa mercadológica constante nos autos, a Administração mantém previsibilidade financeira e reduz riscos associados à implantação de estruturas provisórias de maior complexidade executiva.

11.3. **Melhor Aproveitamento de Recursos Humanos**

11.3.1. **Foco na Fiscalização:** A equipe técnica da Secretaria poderá concentrar esforços na fiscalização da obra do Novo Mercado Municipal, em vez de gerenciar uma segunda obra complexa de um pavilhão temporário.

11.3.2. **Agilidade Operacional:** A utilização de um imóvel já construído reduz o tempo de mobilização das equipes de engenharia e arquitetura para projetos de fundação e estrutura, exigindo apenas vistorias e adequações pontuais.

11.4. **Aproveitamento de Recursos Materiais e Logísticos**

11.4.1. **Garantir a continuidade do abastecimento local e das atividades econômicas vinculadas ao Mercado Municipal KM1, reduzindo os impactos sociais,**

econômicos e operacionais decorrentes da execução da obra pública de reforma.

11.4.2. **Sustentabilidade Material:** Evita-se o desperdício de materiais de construção que seriam descartados em uma estrutura efêmera, optando-se pelo uso racional de um bem imóvel já disponível no mercado imobiliário local.

11.5. **Continuidade do Serviço Público**

11.5.1. **Segurança Jurídica e Social:** O resultado final é a entrega de um ambiente com condições de segurança e salubridade que mitiga riscos de interrupção das atividades por órgãos de vigilância sanitária ou corpo de bombeiros.

12. **PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS**

12.1. Para a plena eficácia da contratação e garantia da continuidade das atividades do Mercado Municipal do KM 1, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

12.2. **Vistoria Técnica e Recebimento do Imóvel**

12.2.1. **Identificação e Vistoria:** Realização de vistoria técnica detalhada por equipe de engenharia para atestar as condições estruturais, elétricas e hidráulicas do imóvel antes da imissão na posse.

12.2.2. **Laudo de Admissibilidade:** Elaboração de laudo fotográfico que registre o estado de conservação do bem, servindo de base para a devolução do imóvel ao final do contrato.

12.3. **Regularização e Licenciamento**

12.3.1. **Verificação de Documentação:** Exigência de que o locador apresente o Habite-se e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) atualizados e compatíveis com a atividade comercial.

12.3.2. **Licenciamento Sanitário:** Notificação à Vigilância Sanitária municipal sobre a transferência temporária dos permissionários para garantir a emissão de novos alvarás de funcionamento no local provisório.

12.4. **Adequações e Logística**

12.4.1. **Intervenções Estruturais:** Execução de adequações internas necessárias para a instalação das 35 bancas e 30 boxes, incluindo a divisão de espaços e pontos de energia/água individuais, caso o imóvel não os possua integralmente.

12.4.2. **Plano de Mudança:** Organização do cronograma de transferência dos permissionários para o novo espaço, visando minimizar o tempo de interrupção das vendas.

12.5. **Gestão e Fiscalização Contratual**

12.5.1. **Designação de Fiscal:** Nomeação formal do servidor responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato de locação, garantindo o cumprimento das obrigações do locador.

12.5.2. **Capacitação:** Orientação ao fiscal designado quanto às cláusulas específicas de manutenção (responsabilidade do locador vs. locatário) e prazos de vigência vinculados à obra do novo mercado.

12.6. **Sustentabilidade e Resíduos**

12.6.1. **Plano de Coleta:** Articulação com a empresa de limpeza urbana para a inclusão do novo endereço na rota de coleta de resíduos orgânicos e recicláveis, considerando o volume gerado pelas atividades de mercado.

13. **DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

13.1. Embora a locação de imóvel não apresenta impactos ambientais significativos de ordem construtiva, a operação comercial de 66 permissionários e de 01 restaurante exige medidas mitigadoras para garantir a sustentabilidade e a conformidade legal.

13.2. **Gestão de Resíduos Sólidos e Logística Reversa**

13.2.1. **Segregação na Fonte:** Implantação de coletores diferenciados para resíduos orgânicos (restaurante e feira) e recicláveis (embalagens, plásticos e papéis), facilitando a coleta seletiva.

13.2.2. **Logística Reversa:** Incentivo aos permissionários para o retorno de embalagens e paletes aos fornecedores, reduzindo o volume de resíduos descartados no local.

13.2.3. **Óleos e Gorduras:** O restaurante deverá possuir caixa de gordura em pleno funcionamento e realizar o descarte adequado de óleo de cozinha usado por meio de empresas especializadas em reciclagem.

13.3. **Eficiência Energética e Consumo de Recursos**

13.3.1. **Uso Racional de Energia:** O imóvel deverá privilegiar soluções de ventilação e iluminação natural, visando redução do consumo energético. Em eventuais adequações elétricas, deverão ser priorizados equipamentos e sistemas de baixo consumo energético, tais como iluminação em LED e dispositivos de acionamento eficiente nas áreas comuns.

13.3.2. **Consumo de Água:** Verificação de vazamentos nas instalações hidráulicas e incentivo ao uso consciente da água nas bancas que demandam limpeza constante.

13.4. **Controle de Emissões e Ruídos**

13.4.1. **Impacto Sonoro:** As atividades deverão respeitar os limites de ruído urbano, especialmente considerando que a localização preferencial é em área central ou residencial (KM 1).

13.4.2. **Efluentes:** Garantia de que as instalações hidráulicas estejam conectadas à rede pública de esgoto para evitar contaminação do solo.

13.5. **Justificativa de Baixo Impacto:** A contratação é considerada de baixo impacto ambiental, uma vez que utiliza estrutura física já existente, evitando os danos comuns de novos canteiros de obra, como geração de entulho e supressão de vegetação.

14. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA SOLUÇÃO**

14.1. Diante das análises realizadas, conclui-se, sob os aspectos técnicos, operacionais, arquitetônicos e de interesse público, que a locação de imóvel para instalação provisória dos permissionários do Mercado Municipal KM1 apresenta-se como solução viável, adequada e economicamente vantajosa para assegurar a continuidade das atividades comerciais e dos serviços públicos correlatos durante a execução das obras de reforma/requalificação do mercado definitivo.

14.2. A solução proposta atende aos princípios da continuidade do serviço público, economicidade, eficiência administrativa e interesse coletivo, mostrando-se compatível com as necessidades operacionais identificadas pela Administração Municipal.

14.3. **Fundamentação da Decisão**

14.3.1. **Adequação Técnica:** A estimativa de área mínima aproximada de 800m² demonstra viabilidade espacial para acomodação funcional de aproximadamente 35 bancas comerciais, 30 boxes comerciais, restaurante/área de alimentação e áreas operacionais indispensáveis ao funcionamento provisório do Mercado Municipal KM1.

14.3.2. **Eficiência Operacional:** A solução garante a continuidade das atividades comerciais e o abastecimento local, evitando impactos sociais e econômicos negativos durante a execução da obra do novo mercado.

14.3.3. **Conformidade de Mercado:** O valor estimado da contratação encontra-se compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local para imóveis com características similares, conforme pesquisa mercadológica constante nos autos do processo administrativo.

14.4. **Parecer Final Considerando que a solução atende plenamente à necessidade da Administração sob os aspectos técnico, econômico e operacional:**

14.4.1. Declara-se que a contratação é **VIÁVEL**.

Porto Velho, 16 de Junho de 2026

Responsável(eis) pela elaboração:

André Reis Correa
GERENTE II
10080578

Mikael Marques Cruz
Assessor V - DEA-SEINFRA

Julliana Galvão Cardozo
Arquiteta

Neiva Graciela Fiorese Sottomayor
Diretora do Departamento Executivo Administrativo - DEA

Aprovação da Autoridade Competente

THIAGO FELIPE CANTANHEDE PACHECO

Secretário Municipal de Infraestrutura - SEINFRA



Documento assinado eletronicamente por **Mikael Marques Cruz, Assessor(a)**, em 16/06/2026, às 10:34, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **André Reis Correa, Gerente**, em 16/06/2026, às 12:28, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Julliana Galvao Cardozo, Arquiteto(a)**, em 16/06/2026, às 12:29, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Thiago Felipe Cantanhede Pacheco, Secretário (a)**, em 16/06/2026, às 12:50, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



Documento assinado eletronicamente por **Neiva Graciela Fiorese Sottomayor, Diretor (a)**, em 16/06/2026, às 13:48, conforme art. 17, § 1º, do Decreto nº 21.393, de 07 de outubro de 2025.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://www.portovelho.ro.gov.br/sei> informando o código verificador **1064154** e o código CRC **BC5A108D**.



019.001207/2026-40

0707073v1