

FUNDO MUN.ASSIST.SOCIAL PRESIDENTE KENNEDY-ES

Documento de Formalização da Demanda 30/2025

Número do Documento de Formalização da Demanda: 30/2025

1. Informações Gerais

Área requisitante

SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

Descrição sucinta do objeto

LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Data da conclusão da contratação

02/01/2026 00:00

UASG

930442

Editado por

JULIANA ARAUJO RAMOS

2. Justificativa de Necessidade

A LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS ESPECIFICADOS NA TABELA ABAIXO, SE JUSTIFICA EM VIRTUDE DA NECESSIDADE DE ATENDIMENTO ÀS DEMANDAS ADVINDAS DE SETORES/EQUIPAMENTOS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL, UMA VEZ QUE O MUNICÍPIO AINDA NÃO POSSUI IMÓVEIS PRÓPRIOS PARA FUNCIONAMENTO DE TODOS OS SERVIÇOS OFERTADOS AOS USUÁRIOS.

ITEM	SETOR / EQUIPAMENTOS
001	CONSELHO TUTELAR
002	CENTRO DE REFERÊNCIA DE ATENDIMENTO À MULHER EM SITUAÇÃO DE VIOLÊNCIA - CRAM 2 (02 PAVIMENTOS)
003	CENTRO DE REFERÊNCIA DE ATENDIMENTO À MULHER EM SITUAÇÃO DE VIOLÊNCIA - CRAM
004	AGÊNCIA MUNICIPAL DE TREINAMENTOS
005	ALMOXARIFADO DA SEMAS
006	SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS
007	SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULOS 2

3. Materiais/Serviços

3.1 Materiais

Nenhum material incluído.

3.2 Serviços

Nº do item	Grupo	Descrição	Qtd	Val. unit. (R\$)	Val. total (R\$)
1	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,00	4.920,37	59.044,44
2	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,00	2.788,48	33.461,76
3	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,00	4.030,29	48.363,48
4	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,00	1.856,30	22.275,60
5	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,00	3.269,78	39.237,36
6	SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS RELATIVOS A LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	LOCAÇÃO DE IMÓVEL	12,00	5.627,65	67.531,80
7	Serviços imobiliários relativos a locação ou arrendamento	Locação de imóvel	12,00	1.285,75	15.429,00

4. Responsáveis

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
DECRETO Nº 072, DE 24 DE SETEMBRO DE 2020

DESIGNA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS
MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E CÁLCULO
DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS E DAS
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por meio do Chefe do Poder Executivo, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 67, Inciso VI da Lei Orgânica do Município, e com fulcro no art. 37, caput, da Constituição Federal e considerando o disposto no Decreto Municipal nº 15, de 8 de março de 2010,

DECRETA

Art. 1º. Designa os membros para comporem a Comissão de Avaliação de Bens Móveis do Município e cálculo de valor locatício de imóveis com as atribuições pertinentes ao que dispõe o Decreto Municipal nº 15, de 8 de março de 2010.

- I - Presidente: Ruy Candido Athayde;
- II - Membro: Luiz Fernando Busato Barros;
- III - Membro: Vanderson de Souza Bayer.

Parágrafo único. Os servidores designados não farão jus a qualquer remuneração extraordinária e/ou gratificação.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 036, de 31 de maio de 2016.

Presidente Kennedy - ES, 24 de setembro de 2020.

CERTIDÃO
Decreto nº 072 - 2020
Publicado na forma do Art. 89 da
Organização Municipal, com redação dada por
Emenda nº 007, de 20/02/2020.
Em: 24/09/2020
Servidor: *[assinatura]*

[assinatura] Dorlei Pontão da Cruz
Prefeito Municipal em Exercício

PROTOCOLO CÂMARA P.K.
Nº 002054/2020
25/09/2020 - 13:56:15
PREFEITURA MUN. PRES. KENNEDY

Carilado
Certificado que...
Nº 072/2020

Foi publicado no termo nº...
organizar...
pela...
Data: 25/09/2020



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DECRETO Nº 022, DE 30 DE ABRIL DE 2024

CERTIDÃO
Certifico que
Foi publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal com redação dada pela Emenda nº 01 de 09/05/2019.
Data: 30/04/2024
Servidor(a):
Câmara Municipal de Presidente Kennedy

ALTERA O DECRETO Nº 72/2020 QUE DESIGNA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais conferidas no art. 67, inciso VI da Lei Orgânica do Município e considerando o teor do Processo Administrativo nº 10.195/2024,

DECRETA

Art. 1º. Altera o Decreto nº 72, de 24 de setembro de 2020, que designa membros para compor a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município e Cálculo de Valor Locatício, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º.

III - Membro: Jorge Barreto Ramos.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Presidente Kennedy/ES, 30 de abril de 2024.

CERTIDÃO
Decreto Nº 022, de 30 de abril de 2024
Publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal com redação dada pela Emenda nº 01 de 09/05/2019.
Data: 30/04/2024
Servidor: 23502

Dorlei Fontão da Cruz
Prefeito Municipal

Luiz Fernando Barreto Ramos
Secretário Municipal





MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DECRETO Nº 46 DE 19 DE JULHO DE 2022

ALTERA O DECRETO Nº 72/2020 QUE DESIGNA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais conferidas no art. 67, inciso VI da Lei Orgânica do Município,

DECRETA

Art. 1º. Altera o Decreto nº 72, de 24 de setembro de 2020, que designa membros para compor a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município e Cálculo de Valor Locatício, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º.

II - Membro: Sidnei Chaves;

III - Membro: José Maria Marques Junior.

Parágrafo único. Aos servidores efetivos será concedida a retribuição por participação em órgão de deliberação coletiva, nos termos do art. 3º da Lei nº 1.568/2022.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Presidente Kennedy/ES, 19 de julho de 2022.

CERTIDÃO
Decreto nº 46 - 2022
Publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal, com redação dada pela Emenda nº 014, de 09/05/2019.
Em 20/07/2022
Servidor: [Assinatura]


Dorlei Fontão da Cruz
Prefeito Municipal

CERTIDÃO
Certifico que Decreto nº 46
Foi publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal com redação dada pela Emenda nº 014, de 09/05/2019.
Data: 20/07/22
Servidor(a): [Assinatura]
Câmara Municipal de Presidente Kennedy



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE MÓVEIS

Processo: 5126/2026.

Assunto: Avaliação de valor para locação de um bem imóvel.

Requerente: Secretaria Municipal de Assistência Social.

Objetivo: Atender a Agencia Municipal de Treinamentos.

Imóvel: Rua Olegário Fricks, nº 99, Centro, Presidente Kennedy/ES.

Área Aproximada: 160,00m².

Proprietário(a): Diogo Nicoli Fontana.

Existem alguns métodos empregados para fazer a avaliação de um imóvel para locação. Dentre estes métodos, os dois mais empregados no mercado imobiliário são:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM HOMOGENIZAÇÃO POR FATORES (NBR-14653-1:2019):

São verificados imóveis semelhantes em localidade próxima a do imóvel em questão e, a partir daí, comparativamente, é definido o valor de mercado para o aluguel. Este método é o mais praticado no ramo imobiliário e normalmente é o que apresenta o valor mais próximo do valor de mercado.

MÉTODO DE RENDA (NBR-14653-2:2011):

Define o valor do aluguel como sendo uma porcentagem do valor de venda do imóvel. É simples de se aplicar, mas dependendo da oferta e procura na região em questão, não conduz a valores competitivos e praticáveis no mercado. Dado o estado embrionário de desenvolvimento de nosso município, pela inexistência de imobiliárias no mercado, pela escassez de imóveis semelhantes alugados em localidades próximas, para análise do presente processo adotarei o método de renda. Analisando o valor de venda do imóvel, temos: área aproximada: 160,00 m2

SIDNEI CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula: 848

Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CREA 6134-7

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES
C.E.P. 29.350-000 Telefax: (28) 3535-1900
C.G.C. 27.165.703/0001-26

Jorge Barreto Ramos
Fiscal de Obras e Postura



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE MÓVEIS

5126/26
34
[Handwritten signature]

Edifício Comercial (Misto) sem elevador médio, ponto comercial localizado no Pavimento Térreo, executado com estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, fachada em vidro de segurança, esquadrias em vidro de segurança, interior com piso em porcelanato, paredes rebocadas e emassadas com massa corrida acrílica com pintura aparentemente em tinta acrílica acetinada, banheiro com revestimento cerâmico até o teto, louças sanitárias padrão médio e box em vidro blindex, área para cozinha com pia e bancada em granito com revestimento cerâmico até o teto, imóvel coberto em laje de concreto armado com rebaixo em gesso. Ambientes internos contendo: 01 (um) Salão amplo, 01 (uma) área para cozinha, circulação, banheiro, depósito abaixo da escada. No Mezanino, uma sala com uma pia de granito.

Observação: No ato da avaliação, constatamos a existência de uma trinca na parede de acesso ao mezanino. Além disso, verificamos que os extintores encontram-se vencidos. Recomendamos que as devidas pendências sejam sanadas antes da assinatura do contrato de locação.

Custo unitário de construção, residência térrea padrão popular no Estado do Espírito Santo: R\$ 3.173,22/m² (três mil, cento e setenta e três reais e vinte e dois centavos) o metro quadrado. Fonte: **Custo Unitário PINI de Edificações (R\$/m²) – TCPO web Base Pini – fevereiro-2026.**

Considerando a idade da residência e seu estado de conservação, podemos calcular um percentual referente à depreciação decorrente do uso do imóvel. Para tanto, empregarei o método de "Ross", baseado na vida útil provável (vida econômica) e na idade aparente, calculado pela fórmula: $D = 1/2 (I/U + I^2/U^2)$, onde D é o percentual depreciado (a ser descontado), I é a idade aparente e U é a vida útil.

[Handwritten signature]
SIDNEY CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula: 848

Na residência avaliada, vou considerar uma vida útil de 80 anos (U=80) e uma idade aparente de 35 anos (I=35), embora não seja esta a idade real do imóvel, mas pelo

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES
C.E.P. 29.350-000
C.G.C. 27.165.703/0001-26

Telefax: (28) 3535-1900

Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CREA 134.17
Jorge Barreto Ramos
Obras e Postur?



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE MÓVEIS

seu estado de conservação, resultando em uma depreciação de: $D = \frac{1}{2} (35/80 + 35^2/80^2) = 0,314453$ (depreciação de 31,4453%).

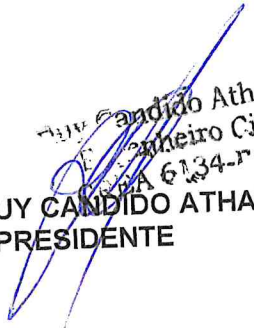
Calculando primeiramente o custo para construção do imóvel, temos: $160,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.173,22 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 507.715,20$ (quinhentos e sete mil e setecentos e quinze reais e vinte centavos). Quando nova.

Considerando a idade, seu estado de conservação, temos: $\text{R\$ } 507.715,20 - 31,4453\% = \text{R\$ } 348.062,63$ (trezentos e quarenta e oito mil e sessenta e dois reais e sessenta e três centavos).

Considerando um lucro razoável de 15% para a venda, temos: $\text{R\$ } 348.062,63 + 15\% = \text{R\$ } 400.272,02$ (quatrocentos mil e duzentos e setenta e dois reais e dois centavos). Sendo este o "valor de venda".

Pelo método de renda, definido anteriormente, podemos admitir uma "taxa de atratividade" de 1 % (um por cento), pela localização. Assim, finalmente, temos: $\text{R\$ } 400.272,02 \times 1\% = \text{R\$ } 4.002,72$ (quatro mil e dois reais e setenta e dois centavos).

Presidente Kennedy/ES, 19 de março de 2026.


RUY CANDIDO ATHAYDE
PRESIDENTE


SIDNEI CHAVES
MEMBRO


JORGE BARRETO RAMOS
MEMBRO



5126/20
36
[Handwritten signature]

PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE MÓVEIS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1. Fachada frontal do imóvel.



Foto 2. Mezanino.



Foto 3. Auditório

[Handwritten signature]
SIDNEY CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula: 848

[Handwritten signature]
Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CREA 6134-r

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES
C.E.P. 29.350-000
C.G.C. 27.165.703/0001-26
Telefax: (28) 3535-1900

[Handwritten signature]
Jorge Barreto Ramos



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE MÓVEIS

51201
37
[Signature]



Foto 4. Cozinha.



Foto 5. Banheiro

[Signature]
Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CREA 6134-R

[Signature]
SIDNEI CHAVES
Fiscal de Avaliação e Consumo
Matrícula: 848

[Signature]
Jorge Baieto Ramos
Fiscal de Obras e Postura