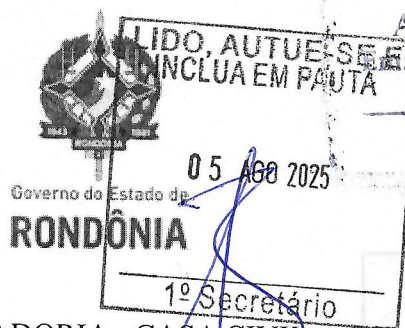


Projeto de Lei nº 959/25

Estado de Rondônia
Assembleia Legislativa

05 AGO 2025

Protocolo: 1040/25



AO EXPEDIENTE
05/08/2025

Presidente

SECRETARIA LEGISLATIVA
RECEBIDO
14 horas
05 AGO 2025
Elineide Lopes
Servidor (nome legível)

GOVERNADORIA - CASA CIVIL
MENSAGEM Nº 165, DE 4 DE AGOSTO DE 2025.

EXCELENTÍSSIMOS SENHORES MEMBROS DA ASSEMBLEIA LEGISLATIVA:

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa ínculta Assembleia Legislativa, nos termos do art. 65, *caput*, inciso III, da Constituição do Estado, o anexo Projeto de Lei que “Autoriza o Poder Executivo a permutar imóvel com o município de Espigão do Oeste e dá outras providências.”.

Nobres Parlamentares, a matéria ora proposta visa proceder à autorização de permuta de imóveis, sendo um de propriedade do estado de Rondônia, da antiga Defensoria Pública do Estado de Rondônia - DPE-RO, situado na Av. Rio Grande do Sul, bairro Vista Alegre, no município de Espigão do Oeste, matrícula nº 6.406, e o outro de propriedade do município de Espigão do Oeste, localizado na Rua Alagoas, bairro Centro, matrícula nº 12.595, com o objetivo de possibilitar que a Defensoria Pública Estadual construa um novo prédio obedecendo o padrão de construção que vem adotando em todo o estado, permitindo um melhor atendimento à população hipossuficiente que carece de assistência jurídica estatal.

É importante destacar que o imóvel afetado à Defensoria Pública foi objeto de estudo técnico pela Diretoria da DPE-RO, o qual apontou que mesmo que houvesse uma reforma e ampliação, a área total permaneceria insuficiente para garantir condições adequadas de trabalho, especialmente considerando o aumento de servidores e a demanda crescente de atendimentos. Além disso, as patologias estruturais identificadas, como infiltrações, degradação de revestimentos, falhas elétricas, hidráulicas e a inexistência de sistema adequado de combate a incêndios, indicam que a manutenção do edifício em uso demandaria investimentos elevados, que poderiam superar os custos de uma nova construção.

Esclareço que o estudo técnico concluiu pela inviabilidade de sua utilização para a construção da nova sede, essa conclusão se deve à inadequação das limitações dimensionais do terreno e da edificação, além da impossibilidade de adaptação ao projeto padrão desenvolvido pela instituição. Diante desse cenário, surgiu a possibilidade de realizar uma permuta com um imóvel do município de Espigão do Oeste, que atende às especificações necessárias para o projeto padrão de construção da Defensoria Pública.

Outrossim, é importante destacar que a Lei Municipal nº 2.773, de 26 de fevereiro de 2024, aprovada pela Câmara Municipal de Espigão do Oeste, autoriza formalmente a permuta do imóvel pertencente ao município, sem a necessidade de compensação financeira, dado o interesse mútuo das partes.

Ademais, importa registrar que a presente permuta, atende as regras constantes na Lei Estadual nº 5.092, de 24 de agosto de 2021, quanto alienação de imóveis estaduais, prevendo os seguintes critérios em seus art. 43 e art. 45, *in verbis*:

Art. 43. A alienação de bens imóveis da Administração Pública Estadual, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, dependerá de autorização legislativa para Órgãos da Administração Direta e Entidades Autárquicas, Fundacionais e Paraestatais, bem como de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, que será dispensada quando se tratar de:

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DO ESTADO DE RONDÔNIA
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Recebido em: 05/08/25
Hora: 09:40

ASSINATURA

III - permuta, por outro imóvel que atenda as finalidades precípua da Administração;

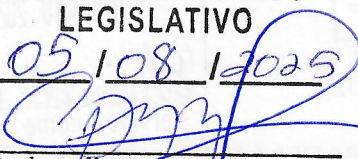
Art. 45. Poderá ser autorizada a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade do Estado, por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir, destinadas ao atendimento das finalidades

RECIBIDO

05/08/2025

Estado de Rondônia
Assembleia Legislativa
Protocolo 02.400.107
10/10/25



AO DEPARTAMENTO
LEGISLATIVO
05/08/2025

Carlos Alberto M. Manvailer
Secretário Legislativo

RECIBIDO em 05/08/25
Hm. 09 40
M. Manvailer
ASSINATURA

precípuas da administração, conforme interesse público, cuja necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.

§ 1º Os imóveis permutados não poderão ser utilizados para fins de residências funcionais, exceto nos casos de residências de caráter obrigatório.

§ 2º Na permuta, sempre que houver condições de competitividade, deverão ser observados os procedimentos licitatórios dispostos em lei.

Do mesmo modo, no tocante à exigência de licitação nas alienações de bens imóveis na Administração Pública, a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, traz a hipótese de dispensa de licitação na modalidade leilão especificamente em relação às permutas, conforme previsão no art. 76, *caput*, inciso I, na alínea “c”:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de **interesse público devidamente justificado**, será precedida de **avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

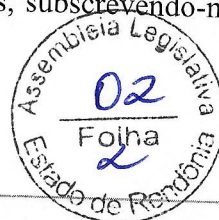
I - tratando-se de **bens imóveis**, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá **autorização legislativa** e dependerá de licitação na modalidade leilão, **dispensada a realização de licitação nos casos de:**

c) **permuta** por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

Por fim, importante mencionar que a permuta proposta surge como a solução mais viável e adequada visando garantir a continuidade e o aperfeiçoamento das atividades da DPE/RO no município de Espigão do Oeste, proporcionando uma infraestrutura digna e compatível com as necessidades institucionais e da população atendida.

Certo de poder contar com a elevada compreensão de Vossas Excelências e, consequentemente, com a aprovação do presente Projeto de Lei, antecipo meus sinceros agradecimentos, subscrevendo-me com distinta consideração e especial estima.

MARCOS JOSÉ ROCHA DOS SANTOS
Governador



Documento assinado eletronicamente por **Marcos José Rocha dos Santos, Governador**, em 04/08/2025, às 18:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 *caput* e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código verificador **0058681843** e o código CRC **AAD57553**.

1. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

2. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

3. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

4. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

5. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

6. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.



MARCO JOSÉ ROCHA DOS SANTOS
Governador

7. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

8. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.

9. O presente documento tem por finalidade a devida regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo, em face da necessidade de atualização dos dados cadastrais e da necessidade de regularização da situação jurídica dos bens do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Paulo.



GOVERNADORIA - CASA CIVIL
PROJETO DE LEI DE 4 DE AGOSTO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo a permutar imóvel com o município de Espigão do Oeste e dá outras providências.

A ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DECRETA:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a permutar o imóvel situado na Av. Rio Grande do Sul, bairro Vista Alegre, Setor 04, Quadra 07, Lote 02-A, com área de 330,55m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), matriculado sob o nº 6.406, de propriedade da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, com o imóvel situado na Rua Alagoas, bairro Centro, Setor 04, Quadra 06, Lote 03, com área de 1.263,79m² (mil duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), matriculado sob o nº 12.595, de propriedade do município de Espigão do Oeste.

Art. 2º Fica autorizada a desafetação do imóvel matriculado sob o nº 6.406, de propriedade do estado de Rondônia, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Espigão do Oeste.

Art. 3º A permuta de que trata esta Lei processar-se-á de igual para igual, independentemente da avaliação dos imóveis, sendo que não caberá ao estado de Rondônia ou ao município de Espigão do Oeste o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Marcos José Rocha dos Santos, Governador**, em 04/08/2025, às 18:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código verificador **0058655347** e o código CRC **E46A5939**.



Governo do Estado de
RONDÔNIA



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA

Procuradoria Geral do Estado - PGE
Procuradoria de Patrimônio Imobiliário - PGE-PPI

Parecer nº 25/2024/PGE-PPI

REFERÊNCIA: Proc. Administrativo nº 0064.003821/2023-58

INTERESSADO: Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

EMENTA: DIREITO ADMINISTRATIVO. ALIENAÇÃO DE BENS PÚBLICOS ESTADUAIS. PERMUTA DE IMÓVEIS ENTRE DEFENSORIA PÚBLICA E MUNICÍPIO. LEI DE LICITAÇÕES. LEI ESTADUAL Nº 5.092/2021. LEI Nº 2.773/2024. POSSIBILIDADE. REQUISITOS.

I - RELATÓRIO

1. Trata-se de consulta encaminhada pela Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária (SEPAT), por intermédio do Ofício 4772 (0053475753), sobre a possibilidade jurídica de permuta entre dois imóveis: um de propriedade da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, situado na Av. Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, no Município de Espigão do Oeste (matrícula n.º 6406 ID 0046874387), e outro de propriedade do Município de Espigão do Oeste, localizado na Rua Alagoas, Centro (matrícula n.º 12.595 ID 0046874608).
2. O imóvel pertencente à Defensoria Pública foi objeto de estudo técnico pela Diretoria de Engenharia, conforme Ofício n.º 1/2023/SIAE-GAB/DPERO (0042091016), que concluiu pela inviabilidade de sua utilização para a construção da nova sede, devido à inadequação das dimensões do lote. Com isso, vislumbrou-se a possibilidade de permuta com o imóvel do Município, que possui as especificações adequadas ao projeto padrão de construção da Defensoria.
3. O pleito de permuta foi formalizado pela Lei n.º 2.773/2024 (0046875176), do Município de Espigão do Oeste, autorizando a troca dos imóveis sem necessidade de compensação financeira, considerando o interesse de ambas as partes.
4. Os autos foram encaminhados a esta Procuradoria para análise e emissão de parecer jurídico sobre a viabilidade da permuta.
5. É o relatório.

II - ESPÉCIE DE MANIFESTAÇÃO JURÍDICA

6. Com fulcro na Resolução nº 08/2019/PGE/RO/2019/PGE-GAB (Publicada no DOE de 11/07/2019), da Procuradoria Geral do Estado de Rondônia, entende-se que é cabível à espécie a manifestação por meio de Parecer, como se vê pela norma abaixo:

Art. 7º O parecer deverá ser elaborado como resultado de estudos e análises jurídicas de natureza complexa que exijam aprofundamento, como também para responder consultas que exijam a demonstração do raciocínio jurídico e o seu desenvolvimento.

7. Levando em consideração que o imóvel, pertencente à Defensoria Pública de Rondônia, objeto de permuta, não supera o valor de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), conforme Laudo de Avaliação - Defensoria Pública (0050181152), dispensa-se de prévia aprovação do Parecer pelo Procurador Geral do Estado, nos termos do art. 8º, §3º, da Resolução PGE nº 08/2019 e Portaria nº 352 de 05 de agosto de 2024.

8. Assim, passo à consultoria jurídica.



III - FUNDAMENTAÇÃO

9. Inicialmente, cumpre ressaltar que este parecer restringe-se a aspectos jurídicos relativos à regularidade procedimental e ao atendimento dos princípios e legislação de regência, abstendo-se esta Procuradoria quanto aos aspectos técnicos, econômicos, financeiros, cadastrais e aqueles que exigem o exercício da competência e discricionariedade do gestor.

10. No mais, o presente parecer não se destina a analisar a conveniência e a oportunidade de atos de decisão do gestor, pois a análise do mérito é de única e exclusiva responsabilidade do Administrador Público.

III.1 - BENS PÚBLICOS

11. O primeiro aspecto que deve nortear a conduta do Administrador será a observância dos princípios basilares do direito administrativo (moralidade, impessoalidade, legalidade, finalidade, publicidade, eficiência, proteção ao interesse público, dentre outros).

12. E, no caso em tela, o interesse público é a proteção do patrimônio da Administração. Para se obter esta almejada proteção, necessária a observância da legislação aplicável à espécie.

13. Para adentrar neste tema, imperioso sobrescrever, preliminarmente, mesmo que de forma resumida, as classes de bens públicos.

14. O regramento legal dos bens públicos é previsto pelos artigos 98 e seguintes do Código Civil Brasileiro:

Art. 98. São públicos os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pessoa a que pertencerem.

Art. 99. São bens públicos:

I - os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças;

II - os de uso especial, tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias;

III - os dominicais, que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades.

Parágrafo único. Não dispendo a lei em contrário, consideram-se dominicais os bens pertencentes às pessoas jurídicas de direito público a que se tenha dado estrutura de direito privado.

Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar.

Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei.

15. A doutrina tradicional classifica os bens públicos em três classes principais: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais;

16. Os de uso comum são aqueles que podem ser desfrutados pela população, como, por exemplo, os logradouros públicos em geral, pelos quais qualquer do povo pode circular e usufruir.

17. Os bens de uso especial compreendem as edificações a que a Administração destina a instalação de serviços públicos ou administrativos.

18. São dominicais os bens que ainda não foram afetados a uma destinação; são os chamados bens disponíveis.

19. Percebe-se que o traço distintivo entre as classes de bens públicos reside na existência de afetação ou desafetação. Os dois primeiros estão afetados a uma utilidade pública, enquanto que os bens dominicais não têm afetação sendo, pois, alienáveis.

20. Somente os bens desafetados são alienáveis, tendo em vista o princípio da indisponibilidade do patrimônio público, que se reflete na existência de um regime jurídico protetivo especial, segundo o qual os bens públicos, quando afetados à finalidade de interesse público, são inalienáveis, impenhoráveis, imprescritíveis e inoneráveis.

21. Assim, quando, discricionariamente, o Administrador entende por não utilizar os bens imóveis para a realização de serviços públicos ou administrativos, procede-se a desafetação dos referidos bens, tornando-os, repita-se, alienáveis, com fulcro no artigo 101 do Código Civil acima transcrito;

22. Esclarece Meirelles que:

O domínio patrimonial do Estado sobre seus bens é direito de propriedade, mas direito de propriedade pública, sujeito a um regime administrativo especial. A esse regime subordinam-se todos os bens das pessoas administrativas, assim considerados bens públicos e, como tais, regidos pelo Direito Público, embora supletivamente se lhes apliquem algumas regras da propriedade privada. Mas advirta-se que as normas civis não regem o domínio público; suprem, apenas, as omissões das leis administrativas. (MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, 28.ed. São Paulo: Malheiros, 2003. p. 487.)

23. Posto isto, os bens serão afetados pelo gestor em observância ao interesse público.

24. Lembremos que alienação, qualquer que seja sua espécie, requer transferência de domínio, algo que se verifica na doação e permuta.

25. Cumpre salientar que a alienação é um termo genérico que abarca a compra e venda, a doação, permuta, usufruto e outras formas de disposição do bem.



III.2 - DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA COMO ALIENANTE. PERMUTA DE BEM IMÓVELS, PELA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA. REQUISITOS

26. É cediço que, em regra, os bens públicos são afetados e geridos pela própria pessoa jurídica de direito público interno a qual pertencem, sendo sua utilização por terceiros forma excepcional, seja por entidades públicas ou privadas.

27. Consoante ensina Di Pietro, "os bens públicos das três modalidades previstas no art. 99 do Código Civil - de uso comum, de uso especial e dominical - podem ser utilizados pela pessoa jurídica de direito público que detém a sua titularidade ou por outros entes públicos aos quais sejam cedidos, ou ainda, por particulares" (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. Direito Administrativo. 32. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, pág. 869).

28. Tal utilização pode ser (i) comum, quando há sua utilização por toda a coletividade, sem discriminação específica, (ii) especial, por meio do qual os indivíduos sujeitam-se ao consentimento estatal para uso privativo, ou (iii) compartilhada, por meio de um ajuste envolvendo o Poder Público e o particular, com ou sem cobrança do preço pela utilização do bem.

29. Nas palavras de José dos Santos Carvalho Filho, a "alienação de bens públicos é a transferência de sua propriedade a terceiros, quando há interesse público na transferência e desde que observadas às normas legais pertinentes" (CARVALHO FILHO, 2014, p. 1211).

30. A alienação de bens públicos pode ser conferida de diversas formas, a citar: "venda, doação, dação em pagamento, permuta, investidura ou alienação por investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio" (BERNARDI, 2011, p. 78).

31. Ao regular o disposto no art. 37, XXI, da Constituição Federal, sobre a alienação de bens da Administração Pública, a **nova Lei de Licitações nº 14.133/21** trouxe um regramento muito semelhante ao que já vinha sendo aplicável pelo ordenamento jurídico, pontuando poucas alterações no seu art. 76, que assim rege:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de: [...]

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípua da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

32. De um modo geral, podemos resumir os requisitos gerais da Lei nº 14.133/21 na seguinte forma:

(a) interesse público devidamente justificado;

(b) autorização legislativa;

(c) avaliação prévia; e

(d) licitação na modalidade leilão, **ressalvadas as hipóteses de licitação dispensada.**



33. Não obstante, não se pode olvidar que para viabilizar a alienação de determinado bem de uso comum ou de uso especial, também é necessária legislação ou ato administrativo específico promovendo sua desafetação, tornando-o alienável, na forma do art. 101, do Código Civil.

34. No mesmo trilhar dispõe a Lei Estadual nº 5.092, de 24 de agosto de 2021, que dispõe sobre as regras para a alienação de imóveis estaduais, prevê os seguintes critérios no caput do art. 43, *in verbis*:

Art. 43. A alienação de bens imóveis da Administração Pública Estadual, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, dependerá de autorização legislativa para Órgãos da Administração Direta e Entidades Autárquicas, Fundacionais e Paraestatais, bem como de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, que será dispensada quando se tratar de:

[...]

III - permuta, por outro imóvel que atenda as finalidades precípua da Administração;

35. Além das regras gerais para alienação, especificamente quanto as permutas, a Lei Estadual nº 5.092/2021 estabelece que tais alienações devem ser autorizadas por ato do Governador do Estado, consoante exposto nos artigos 42 e 45:

Art. 42. A alienação de bens imóveis do Estado seguirá as regras das legislações Federais sobre o tema, dependerá de autorização, mediante ato do Governador do Estado ou conforme sua delegação. [...]

Art. 45. Poderá ser autorizada a permuta de imóveis de qualquer natureza, de propriedade do Estado, por imóveis edificados ou não, ou por edificações a construir, destinadas ao atendimento das finalidades precípua da administração, conforme interesse público, cuja necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha.

§ 1º Os imóveis permutados não poderão ser utilizados para fins de residências funcionais, exceto nos casos de residências de caráter obrigatório.

§ 2º Na permuta, sempre que houver condições de competitividade, deverão ser observados os procedimentos licitatórios dispostos em lei.

36. Dos citados dispositivos, é possível extrair que o ordenamento jurídico autoriza a realização de permuta dos bens imóveis pela Administração Pública por edificações a construir, como se dará no caso dos autos, desde que:

37. (a) haja interesse público devidamente justificado, (b) autorização legislativa e do Chefe do Poder Executivo e (c) avaliação prévia dos bens. Ademais, é preciso que o gestor público se certifique de

que o futuro imóvel estatal atende às **(d)** finalidades precípua da Administração e que realize **(e)** procedimento licitatório se houver condições de competitividade para fazê-lo. Além desses requisitos, é imperioso que a **(f)** diferença entre os bens não ultrapasse a metade do valor imóvel ofertado pelo Estado de Rondônia, bem como que ocorra **(g)** a torna de valores, se for o caso.

38. Preenchidos esses requisitos, é possível que o gestor público formalize a permuta de bens imóveis.

39. No presente caso, a **Lei n.º 2.773/2024**, aprovada pela Câmara Municipal de Espigão do Oeste, autoriza formalmente a permuta do imóvel pertencente ao Município, **sem a necessidade de compensação financeira**, dado o interesse mútuo das partes. A permuta atende, portanto, os respectivos requisitos legais: justificativa de interesse público, autorização legislativa e avaliação prévia dos imóveis.

V - CONCLUSÃO



40. Ante o exposto, podemos concluir pela **possibilidade jurídica** de permuta, entre o imóvel situado Situado na Av. Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, Setor 04, Quadra 07, Lote 02-A, com área de **330,55 m²** (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), área edificada **116,71 m²** (cento e dezesseis metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), matrícula nº 6406, de propriedade da Defensoria Pública do Estado de Rondônia e o imóvel Situado na Rua Alagoas, Bairro Centro, Setor 04, Quadra 06, Lote 03, com área de **1.263,79 m²** (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), área edificada **249,21 m²** (duzentos e quarenta e nove metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados), matrícula nº 12.595, de propriedade do Município de Espigão do Oeste, ambos imóveis situados no município de Espigão do Oeste - RO, desde que preenchidos os requisitos:

a) Apresentação de justificativa de interesse público (art. 43, caput, da Lei Estadual nº 5.092/2021);

b) Prévia avaliação do imóvel (art. 43, caput, da Lei Estadual nº 5.092/2021);

d) Prévia autorização legislativa, que autorizará a permuta do bem (art. 43, caput, da Lei Estadual nº 5.092/2021);

e) Emissão de Decreto pelo Chefe do Poder Executivo, autorizando a permuta do bem (art. 42, caput, da Lei Estadual nº 5.092/2021);

f) Declaração da autoridade competente de que o bem que ingressará ao patrimônio estatal atende à finalidade precípua da Administração;

g) Realização de licitação, caso haja condições de competitividade;

h) Declaração da autoridade competente de que diferença entre os bens não ultrapassa a metade do valor imóvel ofertado pelo Estado de Rondônia; e

i) Torna de valores, se for o caso.

41. Registre-se que o presente arrazoado tem caráter meramente opinativo, não vinculando o Administrador Público em sua decisão, cabendo ao gestor a análise de conveniência e oportunidade do ato;

42. Este Parecer, em consonância com o art. 8º, §3º, da Resolução PGE nº 08/2019 e da Portaria nº 352/2024, dispensa a aprovação do Procurador-Geral do Estado, uma vez que o valor do imóvel objeto de permuta é inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Porto Velho - RO, data e hora do sistema.

Evanir Antônio de Borba

Procurador do Estado

Diretor da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário em substituição



Documento assinado eletronicamente por **Evanir Antonio de Borba, Procurador(a) Diretor(a)**, em 17/10/2024, às 13:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código verificador **0053834027** e o código CRC **064661BC**.

Referência: Caso responda este Parecer, indicar expressamente o Processo nº 0064.003821/2023-58

SEI nº 0053834027





Governo do Estado de

RONDÔNIA

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

JUSTIFICATIVA

Justificativa de Interesse Público

(art. 43, caput, da Lei Estadual nº 5.092/2021)



Trata-se os autos de uma permuta entre os entes da Administração Pública direta, oriundo do Estado de Rondônia, com o Município de Espigão do Oeste/RO. A qual, será destinado a Defensoria Pública do Estado de Rondônia.

A justificativa para a inviabilidade do imóvel atualmente ocupado pela Defensoria Pública no município de Espigão do Oeste/RO baseia-se, essencialmente, em dois fatores principais: as limitações, dimensionais do terreno e da edificação, bem como a impossibilidade de adaptação ao projeto padrão desenvolvido pela instituição. ID.(0057012386).

Conforme exposto no Relatório Complementar Nº 0258883 - SGAP/SGAP-DE, (ID.0046875332) a edificação atual apresenta dimensões reduzidas que dificultam tanto a ampliação necessária para atender ao crescimento projetado da Defensoria Pública quanto a adaptação de suas instalações às necessidades operacionais e normativas. O estudo técnico aponta que, mesmo com uma reforma e ampliação, a área total permaneceria insuficiente para garantir condições adequadas de trabalho, especialmente considerando o aumento de servidores e a demanda crescente de atendimentos. Além disso, as patologias estruturais identificadas, como infiltrações, degradação de revestimentos, falhas elétricas e hidráulicas e a inexistência de um sistema adequado de combate a incêndios, indicam que a manutenção do edifício em uso demandaria investimentos elevados, que poderiam superar os custos de uma nova construção;

Outro ponto crucial é que, ainda que fosse cogitada a demolição da edificação atual para uma reconstrução, o terreno disponível não comporta a implantação do projeto padrão adotado pela Defensoria Pública. O referido projeto, que já foi implementado em Guajará-Mirim e em Nova Brasilândia do Oeste, apresenta uma testada mínima de 12 metros, enquanto o lote da instituição em Espigão do Oeste possui apenas 11 metros de largura. Ademais, há exigências normativas para recuos laterais que, no caso específico do terreno atual, inviabilizam a implementação do projeto sem comprometer aspectos essenciais, como ventilação, iluminação e acessibilidade; ID.(0046875332).

Diante dessa realidade, o Ofício n.º 99/2024/DPG-GAB/DPERO, ID.(0046874967), informa a necessidade de viabilizar a permuta do imóvel da Defensoria Pública com um terreno pertencente ao Município de Espigão do Oeste, que atende às especificações mínimas para a implementação do projeto padronizado. A nova área, com 1.263,79 m², apresenta dimensões adequadas para acomodar as instalações de maneira eficiente, proporcionando benefícios como maior celeridade na elaboração dos projetos, previsibilidade de custos, otimização dos espaços de trabalho e melhoria das condições de atendimento à população.

Além disso, importante mencionar que a permuta proposta será realizada sem ônus financeiro para as partes, sendo de interesse mútuo tanto da Defensoria Pública quanto do Município de Espigão do Oeste/RO. O imóvel ofertado pelo Município viabilizará um ambiente de trabalho mais

adequado, estruturado e eficiente, alinhado com os princípios da economicidade e da eficiência na administração pública. Lei. nº 2.773, Art. 2º de 26 de fev/2024, ID.(0046875176).

Assim, a permuta surge como a solução mais viável e adequada visando garantir a continuidade e o aperfeiçoamento das atividades da Defensoria Pública do Estado - DPE/RO no Município de Espigão do Oeste/RO, proporcionando uma infraestrutura digna e compatível com as necessidades institucionais e da população atendida.

Porto Velho, 07 de fevereiro de 2025.

MÁRCIO FÁBIO ALVES DA SILVA JÚNIOR
Assessor Técnico - ASTEC/SEPAT

OSVANILDA VELAME BORGES SOARES
Assessora Técnica - ASTEC/SEPAT



Documento assinado eletronicamente por **Marcio Fabio Alves da Silva Junior, Coordenador(a)**, em 18/03/2025, às 12:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



Documento assinado eletronicamente por **Osvanilda Velame Borges Soares, Assessor(a)**, em 18/03/2025, às 12:10, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código verificador **0057012386** e o código CRC **FF0FF256**.

Referência: Caso responda este(a) Justificativa, indicar expressamente o Processo nº 0064.003821/2023-58

SEI nº 0057012386

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

DECLARAÇÃO

Declaro na qualidade de autoridade competente que o imóvel objeto da pretensa permuta será afetado ao patrimônio da Defensoria Pública do Estado de Rondônia DPE/RO, e que por sua vez atenderá plenamente às finalidades institucionais da Administração Pública do Estado, desde que seja implantado o novo imóvel padrão.

O imóvel objeto da permuta apresenta as condições adequadas para a instalação e funcionamento da unidade da Defensoria Pública do Estado, possibilitando um ambiente acessível e estruturado para o atendimento ao público, em consonância com a missão institucional de prestar assistência jurídica integral e gratuita à população hipossuficiente no Estado de Rondônia.

Considerando a localização estratégica, infraestrutura compatível e possibilidade de ampliação dos serviços prestados, resta evidenciado que a aquisição do imóvel contribuirá para a melhoria na qualidade do atendimento e para a eficiência dos serviços oferecidos pela Defensoria Pública estadual.

Assim, confirmo e declaro que a permuta é conveniente, oportuna e atenderá aos interesses da Administração Pública estadual, estando em conformidade com os objetivos institucionais estabelecidos para a Defensoria Pública, condicionada à necessidade de implantação do novo padrão de imóvel para o pleno atendimento das finalidades institucionais.

Porto Velho, 07 de fevereiro de 2025.

DAVID INÁCIO DOS SANTOS FILHO

Secretário de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

MÁRCIO FÁBIO ALVES DA SILVA JÚNIOR

Assessor Técnico - ASTEC/SEPAT

OSVANILDA VELAME BORGES SOARES

Assessora Técnica - ASTEC/SEPAT



Documento assinado eletronicamente por **DAVI MACHADO DE ALENCAR, Diretor(a)**, em 14/03/2025, às 11:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



Documento assinado eletronicamente por **DAVID INACIO DOS SANTOS FILHO, Secretário**, em 20/03/2025, às 15:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site portal do SEI, informando o código verificador **0057012633** e o código CRC **8EAA880F**.

Referência: Caso responda este(a) Declaração, indicar expressamente o Processo nº 0064.003821/2023-58

SEI nº 0057012633





Valide aqui
este documento

CNM: 095778.2.0006406-47

Livro 2 de Registro Geral



Nº de Ordem: 6406

Data: 26 de dezembro de 2011

Ficha Nº: 1

Imóvel: Lote de terras Urbano n.º 02-A (dois, letra "A"), Quadra 07 (sete), Setor 04 (quatro), situada na Avenida Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, nesta cidade de Espigão do Oeste, Estado de Rondônia, com área de 330,55m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), encerrando um perímetro de 82,10m (oitenta e dois metros e dez centímetros), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE Avenida Rio Grande do Sul, com 11,00m; FUNDOS Lote 03, com 11,00m; LADO DIREITO Lote 01-A, com 30,06m; LADO ESQUERDO Lote 02, com 30,04m. Distância da esquina mais próxima: 60,00m. Lado Par. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE**, inscrito no CNPJ sob n.º 04.695.284/0001-39, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Célio Renato da Silveira**, brasileiro, casado, defensor público, portador da Carteira de Identidade n.º 581.252 SSP/RO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 130.634.721-15, residente e domiciliado na Rua Bahia, n.º 2.851, Bairro Centro, nesta cidade. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 1073 de 24/03/1988, desta Serventia. LFCB. O Oficial (a) Hélio Kobayashi:

R-1/6406 - DATA: 26/12/2011 - PROTOCOLO: 22.581 de 13/12/2011 - DOAÇÃO, através do Título de Propriedade n.º 3445, expedido aos 04/03/2011, pela Prefeitura do município de Espigão do Oeste-RO, onde o proprietário acima qualificado doou o imóvel, objeto da presente matrícula à **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.072.076/0001-95, com sede na Avenida Sete de Setembro, n.º 1342, Centro, na cidade de Porto Velho-RO, pelo preço de R\$272,62 (duzentos e setenta e dois reais e sessenta e dois centavos). **CONDIÇÕES:** Responder pela evicção de direito. Isento de Emolumentos e Custas. Selo de Fiscalização (n.º H8AA1570). LFCB. O Oficial (a) Hélio Kobayashi:

Gráfica Brasil - Fone: (69) 3441-2343

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado nesta serventia e tem valor de **CERTIDÃO ELETRÔNICA EM INTEIRO TEOR: negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, matrícula 6.406**, extraída por meio reprográfico conforme facultado pela Lei 6.015/73, art. 19, § 1º. Isento de Emolumentos e Custas, Selo Digital de Fiscalização n.º H8AAA37539-24A24. (Art. 145, parágrafo único, inciso II das DGE). LSS. O Referido é verdade, dou fé. Alessandra Aparecida Beltrame Galves, Interina, 24 de março de 2025. Consulte a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo/



Livro 2 de Registro Geral

Nº de Registro: _____

Data: _____

Folha Nº: _____

Este livro de registro contém a relação dos animais que foram registrados no Instituto de Defesa Zootécnica, em 1981, e que foram inscritos no Livro 2 de Registro Geral. Os dados aqui registrados são de caráter informativo e não servem para fins legais. Os dados aqui registrados são de caráter informativo e não servem para fins legais.



Este livro de registro contém a relação dos animais que foram registrados no Instituto de Defesa Zootécnica, em 1981, e que foram inscritos no Livro 2 de Registro Geral. Os dados aqui registrados são de caráter informativo e não servem para fins legais. Os dados aqui registrados são de caráter informativo e não servem para fins legais.



Valide aqui
este documento

CNM: 095778.2.0012595-07

Livro 2 de Registro Geral

Nº de Ordem: **12.595**

Data: **02 de abril de 2019**

Ficha Nº: **1**



Lote de Terras Urbano n.º 03 (três), Quadra 06 (seis), Setor 04 (quatro), situado na Rua Alagoas, esquina com a Rua 16 de Junho, Centro, nesta cidade de Espigão D'Oeste, Estado de Rondônia, com área de 1.263,79m² (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove décimos centímetros), encerrando um perímetro de 174,60m (cento e setenta e quatro metros e sessenta centímetros), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Rua Alagoas, com 23,00m; FUNDO: Lote 07, com 17,70m; LADO DIREITO: Lote 02, com 54,35m; LADO ESQUERDO: Rua 16 de Junho, Lotes 04 e 05, com 28,15m + 20,60m + 30,85m; Tudo conforme Memorial Técnico do Imóvel e ART n.º 8300209988 de 28/03/2019, firmados pela Engenheira Civil, Alana Caroline Brito da Gloria Nolasco Bins, CREA n.º 9172-D/RO. Distância da esquina mais próxima: Zero. Lado: Par. Cadastro Municipal: 000001840. **PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE ESPIGÃO D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 04.695.284/0001-39, com sede na Avenida Rio Grande do Sul, n.º 2.800, nesta cidade, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Nilton Caetano de Souza**, brasileiro, casado, pecuarista, filho de Gentil Caetano de Souza e de Armelinda Ancila de Souza, portador da Carteira de Identidade n.º 124304 SESDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 090.556.652-15, residente e domiciliado na Rua Petrônio Camargo, n.º 2.314, Bairro São José, nesta cidade. **AQUISIÇÃO:** O proprietário do imóvel acima qualificado, adquiriu o imóvel constante desta matrícula em maior porção, através do Título de Domínio de Doação - Lei n.º 6.431/77 de 11/07/1977, regulamentado pelo Decreto n.º 80.511 de 07/10/1977, registrado sob o n.º R-1/6.385, fls. 237, L.v. 2-W, do RGI do município de Porto Velho-RO e matriculado sob o n.º 1.008, fls. 08, Livro 2-F, nesta Serventia. **PROTOCOLO:** Protocolado sob o n.º 38.164 em 08/03/2019. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 1.073, de 24/03/1988, desta Serventia. WBR. O Oficial (a) Hélio Kobayashi:

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado nesta serventia e tem valor de **CERTIDÃO ELETRÔNICA EM INTEIRO TEOR: negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, matrícula 12.595**, extraída por meio reprográfico conforme facultado pela Lei 6.015/73, art. 19, § 1º. Isento de Emolumentos e Custas, Selo Digital de Fiscalização n.º H8AAA37540-91131. (Art. 145, parágrafo único, inciso II das DGE). LSS. O Referido é verdade, dou fé. Alessandra Aparecida Beltrame Galves, Interina, 24 de março de 2025. Consulte a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo/



Zimbra

gab@sepat.ro.gov.br

Ofício n.º 99/2024/DPG-GAB/DPERO - Permuta de imóveis entre a Defensoria Pública do Estado de Rondônia e o Município de Espigão do Oeste

De : DPERO/Gabinete <nao-responda@defensoria.ro.def.br>

qua, 06 de mar de 2024 10:27

3 anexos

Assunto : Ofício n.º 99/2024/DPG-GAB/DPERO - Permuta de imóveis entre a Defensoria Pública do Estado de Rondônia e o Município de Espigão do Oeste

Para : gab@sepat.ro.gov.br

Responder para : DPERO/Gabinete <gabinete@defensoria.ro.def.br>



A Sua Excelência o Senhor
DAVID INÁCIO DOS SANTOS FILHO
Secretário de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

Com os cordiais cumprimentos, de ordem do Defensor Público Geral da Defensoria Pública do Estado de Rondônia, Victor Hugo de Souza Lima, encaminhamos para ciência e providências o Ofício n.º 99/2024/DPG-GAB/DPERO.

Ao ensejo, renovamos os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Favor, acusar o recebimento.

--

Atenciosamente,

Assessoria de Gabinete do Defensor Público-Geral
Defensoria Pública do Estado de Rondônia
Telefones: (69) 3217-4700 / 99305-0584
www.defensoria.ro.def.br

— Oficio_0374585.html
51 KB

— Relatorio_Complementar_0258883.html
212 KB

— Lei_0374522_Lei_2773__2_.pdf
164 KB



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Defensoria Pública-Geral

Gabinete da Defensoria Pública-Geral

Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

Ofício n.º 99/2024/DPG-GAB/DPERO

Porto Velho - RO, 04 de março de 2024.

A Sua Excelência o Senhor

DAVID INÁCIO DOS SANTOS FILHO

Secretário de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

Exmo. Secretário de Estado,

Assunto: Permuta de imóveis entre a Defensoria Pública do Estado de Rondônia e o Município de Espigão do Oeste

Cumprimentando-o cordialmente, a Defensoria Pública do Estado de Rondônia vem, por meio do presente expediente, solicitar a Vossa Excelência a adoção de medidas necessárias para a formalização de permuta de imóveis entre a Defensoria Pública do Estado de Rondônia e o Município de Espigão do Oeste.

A permuta proposta decorre da necessidade aperfeiçoar as instalações da Defensoria Pública naquela localidade, decorrente do crescimento do número de servidores e atendimentos deste órgão na Comarca de Espigão do Oeste.

Em recente Estudo Técnico, esta instituição identificou que a reforma do prédio atual da Defensoria Pública não se mostra procedimento viável, visto que o imóvel não atende aos requisitos mínimos do projeto padrão de edificação de sedes da instituição.

Nesse contexto, destaca-se que a Diretoria de Engenharia desta Defensoria Pública possui um modelo de projeto padrão para construção de edifícios destinados a núcleos de pequeno porte, o qual já foi implantado na Comarca de Guajará-Mirim, recém-inaugurada, e que também será executado na construção da nova sede do Núcleo de Nova Brasilândia do Oeste.

A adoção de um projeto padrão traz diversos benefícios tanto para o planejamento de uma nova construção quanto para a própria execução, tais como: maior celeridade na elaboração dos projetos de engenharia, melhor previsibilidade quanto a custos e cronograma a ser dispendido, redução de desvios de projeto na execução, além da redução de desperdícios.

Tal projeto, por sua natureza, sofre um processo de otimização e melhoria contínuos a cada implantação, o que vai ao encontro do princípio da eficiência na administração pública. Além disso, a execução estudada irá impactar significativamente na relação ambiente/trabalho, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes laborais, melhoria das dependências e salas de atendimento, locais adequados para a realização de reuniões, estruturação de estações de trabalho em dimensões

adequadas, otimização das atividades desenvolvidas, além do aumento do patrimônio pertencente a esta Defensoria.

Todavia, a implementação do projeto padrão esbarra no fato de que o atual lote de propriedade da Defensoria Pública na cidade de Espigão do Oeste não comporta a execução do referido projeto, tendo em vista que necessitaria de no mínimo 15 metros de largura, entretanto, o lote em questão apresenta apenas 11 metros de testada.

Deste modo, buscando melhor atender a população de Espigão do Oeste com a implantação de instalações novas, adequadamente projetadas de acordo com o padrão de construção da Defensoria Pública, vislumbrou-se a possibilidade de realização de permuta com o município de Espigão do Oeste, em imóvel que atenda especificações mínimas necessárias à adequada execução do projeto padrão para construção de edifícios de núcleos de pequeno porte desta Defensoria.

Abaixo a identificação dos imóveis a serem envolvidos na permuta:

Imóvel da Defensoria Pública	Imóvel do Município de Espigão do Oeste
Matrícula: 6406	Matrícula 12.595
Situado na Av. Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, com área de 330,55 m ² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), setor 04, quadra 07, lote 02-A.	Situado na Rua Alagoas, Centro, com área de 1.263,79m ² (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), Setor 04, Quadra 06, Lote nº 3.



O negócio jurídico tratado neste expediente é de interesse de ambas as instituições, cuja sinalização positiva por parte do Município de Espigão do Oeste foi formalizada por intermédio da **Lei nº 2.773/2024, que autoriza a permuta de imóveis entre o Governo do Estado de Rondônia e o Município de Espigão do Oeste**, com destinação do imóvel à Defensoria Pública do Estado de Rondônia, conforme anexo.

Bem ainda, é importante ressaltar que o pretendido negócio jurídico será efetivado sem o pagamento de diferença de valores ou ônus para quaisquer das partes, independente do valor avaliado dos imóveis, tendo em vista o interesse de ambas as partes na efetivação da permuta.

Sendo assim, a Defensoria Pública do Estado de Rondônia solicita a adoção das medidas necessárias para a formalização da permuta dos imóveis.

Por fim, confiante no acatamento, salvo-me da oportunidade para registrar votos de elevada estima e distinta consideração, me colocando à disposição para eventuais esclarecimentos.

VICTOR HUGO DE SOUZA LIMA
Defensor Público-Geral do Estado



Documento assinado eletronicamente por **Victor Hugo de Souza Lima, Defensor Público-Geral do Estado**, em 05/03/2024, às 17:59, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0374585** e o código CRC **38D18992**.





ESTADO DE RONDÔNIA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EPIGÃO DO OESTE
CNPJ: 04.695.284/0001-39

LEI Nº 2.773, DE 26 DE FEVEREIRO DE 2024.

"DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO AO MUNICÍPIO DE EPIGÃO D' OESTE/RO A PERMUTAR IMÓVEL COM O GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA COM DESTINAÇÃO A DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA".

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE EPIGÃO D' OESTE**, Estado de Rondônia, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 60, inciso IV da Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte LEI:

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre a autorização do Município de Espigão D' Oeste/RO de proceder com a permuta do imóvel urbano especificado no §1º deste artigo, de propriedade deste município, pelo imóvel urbano descrito no §2º deste artigo, de propriedade do Estado de Rondônia.

§ 1º. O imóvel urbano de propriedade do Município de Espigão D' Oeste/RO fica caracterizado para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico de que trata esta Lei, como o Lote de Terras Urbano n.º 03 (três), Quadra 06 (seis), Setor 04 (quatro), situado na Rua Alagoas, esquina com a Rua 16 de Junho, Centro, nesta cidade de Espigão D' Oeste, Estado de Rondônia, com área de 1.263,79m² (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove décimos quadrados), encerrando um perímetro de 174,60m (cento e setenta e quatro metros e sessenta centímetros), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Rua Alagoas, com 23,00m; FUNDO: Lote 07, com 17,70m; LADO DIREITO: Lote 02, com 54,35m; LADO ESQUERDO: Rua 16 de Junho, Lotes 04 e 05, com 28,1 m + 20,60m + 30,85m; conforme planta e memoriais em anexo, cujas descrições e confrontações estão delimitadas e registradas na matrícula de nº 12.595, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da pessoa Jurídica, Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Espigão D' Oeste.

§ 2º. O imóvel urbano de propriedade do Estado de Rondônia fica caracterizado para todos os fins de direito, em especial no que concerne ao negócio jurídico de que trata esta Lei, como o Lote de terras Urbano n.º 02-A (dois, letra "A"), Quadra 07 (sete), Setor 04 (quatro), situado na Avenida Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, nesta cidade de Espigão D' Oeste, Estado de Rondônia, com área de 330,55m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), encerrando um perímetro de 82,10m (oitenta e dois metros e dez centímetros), com

as seguintes limites e confrontações: FRENTE Avenida Rio Cirande do Sul, com 11,00m; FUNDOS Lote 03, com 11,00m; LADO DIREITO Lote 01-A. com 30,06m; LADO ESQUERDO lote 02, com 30,04m; conforme planta e memoriais em anexo, cujas descrições e confrontações estão delimitadas e registradas na matrícula de nº 6406, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica, Tabelionato de Protesto de Títulos da Comarca de Espigão D' Oeste.

Art. 2º. A permuta de que trata esta Lei processar-se-á de igual para igual, independentemente da avaliação dos imóveis, sendo que não caberá ao Estado do Rondônia ou ao Município de Espigão D' Oeste o pagamento de qualquer diferença ou ônus, em virtude do interesse de ambas as partes na referida permuta.

Art. 3º. Após a sanção e promulgação desta Lei, o negócio jurídico deverá ser formalizado mediante a lavratura de escrituras públicas, com posteriores registros nas matrículas dos imóveis.

Parágrafo único. As despesas com a escritura pública e registro da presente permuta ficarão por conta e responsabilidade das partes permutantes, no que lhes couberem.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Palácio Laurita Fernandes Lopes, Espigão D' Oeste/RO, 26 de fevereiro de 2024.

Weliton Pereira Campos
Prefeito Municipal

Rua Rio Grande do Sul, 2800 - B. Vista Alegre - Espigão do Oeste/RO - CEP: 76.974-000
Contato: (69)3481-1400 - Site: www.espigaodooeste.ro.gov.br



SIMPLES
ASSINATURA
ELETRÔNICA



QUALIFICADA
ASSINATURA
ELETRÔNICA
CERTIFICADO DIGITAL
ICP - BRASIL

Documento assinado eletronicamente por **Sueli Balbinot da Silva, Procurador Geral do Município**, em 26/02/2024 às 10:46, horário de Espigão do Oeste/RO, com fulcro no art. 17 do Decreto nº 4.474 de 28/08/2020.

Documento assinado eletronicamente (ICP-BR) por **Weliton Pereira Campos, Prefeito Municipal**, em 26/02/2024 às 11:04, horário de Espigão do Oeste/RO, com fulcro no art. 17 do Decreto nº 4.474 de 28/08/2020.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site transparencia.espigaodooeste.ro.gov.br, informando o ID **728883** e o código verificador **9FBBC7D4**.

Cientes		CPF	Data/Hora
Seq.	Nome		
1	Elze Margareth Moreno Mamedes	***.915.103-**	26/02/2024 12:41
Referência: Processo nº 17-348/2023.			Docto ID: 728883 v1



DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA

Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

RELATÓRIO COMPLEMENTAR Nº 0258883 - SGAP/SGAP-DE**1. INTRODUÇÃO**

O presente documento possui a finalidade de reanalisar as considerações do Estudo Técnico Preliminar 06/2021 (id. 0258215), no qual é sugerida uma solução temporária para as dificuldades presentes ao tempo da contratação, conforme o trecho relacionado abaixo:

Desse modo, sugerimos a execução do cenário 2 a curto prazo, para que seja possível a execução dos trâmites necessários para futura adaptação no imóvel pertinente ao cenário 1 (projetos e providências referentes a licitação), pois assim esta instituição continuaria com um imóvel próprio e adequado para as atividades laborais, e sanaria os problemas referentes à salubridade e má condição de conservação.

Sendo assim, será reanalisado o cenário 1, que corresponde à realização de adaptações no atual prédio do núcleo.

2. REVISÃO DO CENÁRIO 1

No aludido documento foi justificado que a edificação própria desta Defensoria no município de Espigão do Oeste necessitaria de ampliação para atender às expectativas de crescimento, segundo relacionado no trecho transcrito a seguir:

Devido à expectativa de crescimento de funcionários e do número de atendimentos da DPE neste município, executar uma reforma sem ampliar a área útil torna-se inviável tecnicamente, visto que a sua área por servidor corresponde atualmente a 5,62 m², ou seja, 0,62 m² superior ao mínimo recomendado pelo CNJ, e, considerando a expectativa de crescimento, a edificação está na iminência de não comportar a demanda.

(...)

Nesta projeção foi considerada a divisão dos ambientes já existentes com o acréscimo de duas salas, sendo uma nova sala de assessor e uma sala administrativa, para respeitar a área mínima de 5,00 m² para cada trabalhador, o que levaria a uma média de 5,14 m²/per capita.

Sendo assim, para atendimento desta proporção, seriam necessários, além da reforma dos 101,10 m² de área construída existente, a ampliação de mais aproximadamente 40,00 m² para comportar todos os ambientes necessários, considerando além das salas de permanência contínua, a construção de banheiros para servidores e de almoxarifado.

Além da ampliação, seria necessária a execução de reforma, pois as atuais condições da edificação a tornam inóspita, o que pode ser inferido por meio dos trechos do Laudo Técnico de edificação relacionado abaixo.

Algumas patologias na alvenaria da edificação foram observadas, bem como no que tange às instalações elétricas e hidrossanitárias da mesma, que em situações extremas podem influenciar na segurança civil e integridade física. Há manchas de umidade, fungos e bolor, com degradação generalizada dos revestimentos de reboco e falta de proteção de pintura, com evidência de infiltração

de água, oriunda da cobertura danificada, assim com degradação dos revestimentos cerâmicos de pisos e elevações de alvenaria dos sanitários.

As anomalias e falhas das instalações elétricas:
Rede elétrica aparente, com emendas sem isolamento e extensões precárias.
- Classificação quanto ao grau de risco: crítico.



As anomalias e falhas das instalações hidrossanitárias:
Evidência de reparos precários em tubulação de PVC nos ramais hidráulicos dos banheiros e cozinha.
Rede de esgoto nos banheiros e cozinha sem manutenção preventiva, originando obstrução dos dutos.
- Classificação quanto ao grau de risco: médio.

Sistema de Combate de Incêndio:

Não existe um sistema de prevenção de incêndio, ou plano, devendo ser proposto, para aprovação junto ao poder público competente, atendendo à legislação em face ao número de atendimentos.

O critério de classificação das anomalias e falhas existentes na edificação, e constatadas em inspeção predial, considerando o risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, dentro dos limites da inspeção é chamado de Grau de Risco, segundo a Norma de Inspeção ? 2012 do IBAPE.
- Classificação quanto ao grau de risco: crítico.

O grau de risco crítico da inspeção predial são aqueles capazes de provocar riscos e danos contra a saúde e segurança das pessoas e do meio ambiente, perda excessiva de desempenho e funcionalidade causando possíveis paralisações, aumento excessivo de custo de manutenção, recuperação e por fim gerar um comprometimento de vida útil da edificação.

Algumas patologias na alvenaria da edificação foram observadas, bem como no que tange às instalações elétricas e hidrossanitárias da mesma, que em situações extremas podem influenciar na segurança civil e integridade física. As esquadrias (janelas) não estão em estado de utilização, são vedadas com folhas de zinco, impedindo da entrada de luz e ventilação. Há manchas de umidade, fungos e bolor, com degradação generalizada dos revestimentos de reboco e falta de proteção de pintura, com evidência de infiltração de água, oriunda da cobertura danificada, assim com degradação dos revestimentos cerâmicos de pisos e elevações de alvenaria dos sanitários.

As anomalias e falhas das instalações elétricas:
Rede elétrica aparente, com emendas sem isolamento e extensões precárias.
- Classificação quanto ao grau de risco: crítico.

As anomalias e falhas das instalações hidrossanitárias:
Evidência de reparos precários em tubulação de PVC nos ramais hidráulicos dos banheiros e cozinha.
Rede de esgoto nos banheiros e cozinha sem manutenção preventiva, originando obstrução dos dutos.
- Classificação quanto ao grau de risco: médio.

Sistema de Combate de Incêndio:

Não existe um sistema de prevenção de incêndio, ou plano, devendo ser proposto, para aprovação junto ao poder público competente, atendendo à legislação em face ao número de atendimentos.

O critério de classificação das anomalias e falhas existentes na edificação, e constatadas em inspeção predial, considerando o risco oferecido aos usuários, ao meio ambiente e ao patrimônio, dentro dos limites da inspeção é chamado de Grau de Risco, segundo a Norma de Inspeção ? 2012 do IBAPE.
- Classificação quanto ao grau de risco: crítico.

A fim de calcular a estimativa de preços de reforma, foi realizada analogia com o orçamento da revitalização de imóvel localizado no município de Santa Luzia do Oeste (constante no ETP de id. 0158306) para analisar a possibilidade na vertente econômica. Sendo assim, foram obtidos os seguintes resultados:

Tabela 1: Valor estimado para reforma de Espigão do Oeste

Obra	Valor	Área
Reforma da Santa Luzia do Oeste	R\$ 723.348,69	109,88 m ²
Reforma de Espigão do Oeste	R\$ 665.549,26	101,10 m ²

Fonte: Autores (2023)

Paralelo a isso, os custos com a ampliação podem ser estimados por meio da comparação com o orçamento da construção do núcleo da DPE de Nova Brasilândia do Oeste, conforme tabela 2.

Tabela 2: Valor estimado para a ampliação de Espigão do Oeste

Obra	Valor	Área
Construção do Núcleo de Nova Brasilândia do Oeste	R\$ 1.761.306,92	291,63 m²
Ampliação de Espigão do Oeste	R\$ 241.581,03	40,00 m²

Fonte: Autores (2023)



Dessa forma, o valor total estimado para a reforma e ampliação do edifício está descrito na tabela 3.

Tabela 3: Valor total

Valor estimado para reforma e ampliação de Espigão do Oeste	
Reforma	R\$ 665.549,26
Ampliação	R\$ 241.581,03
Total	R\$ 907.130,29

Fonte: Autores (2023)

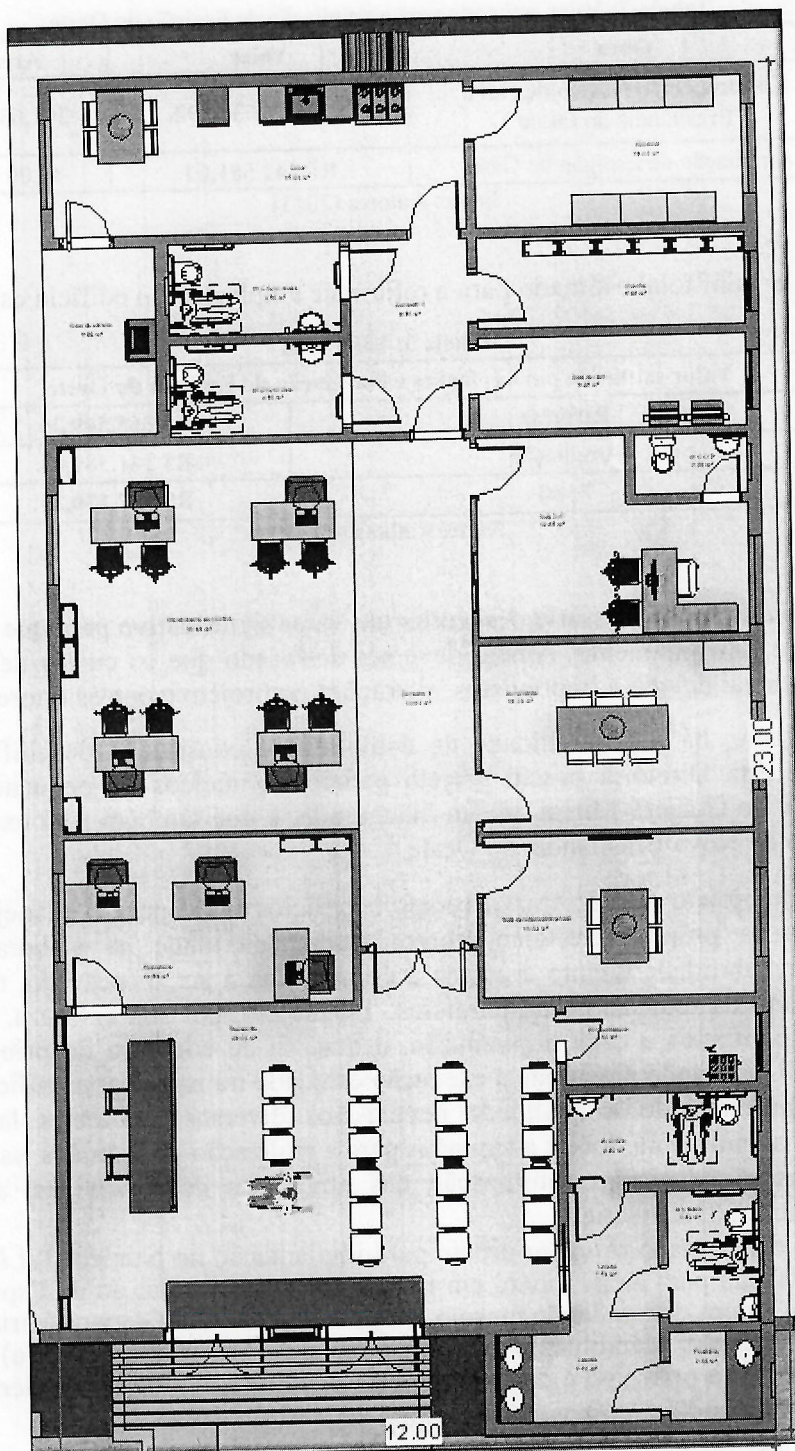
Assim, nota-se que será necessário dispendir um valor significativo para que o imóvel seja entregue em condições plenas de funcionamento. Ainda, deve ser destacado que os custos de reforma muitas vezes excedem o orçamento inicial devido a imprevistos, alterações no projeto e outros fatores imprevisíveis.

Por outra vertente, há a possibilidade de demolição e construção de edifício. Nesse sentido, é relevante ressaltar que esta Diretoria possui projeto padrão de núcleos de pequeno porte, o qual já foi implantado na Comarca de Guajará-Mirim, recém-inaugurada, e que também será executado na construção da nova sede do Núcleo de Nova Brasilândia do Oeste.

A adoção de um projeto padrão traz diversos benefícios tanto para o planejamento de uma nova construção quanto para a própria execução, como: maior celeridade na elaboração dos projetos de engenharia, melhor previsibilidade quanto a custos e cronograma a ser dispendido, redução de desvios de projeto na execução, além da redução de desperdícios. Tal projeto, por sua natureza, sofre um processo de otimização e melhoria contínuos a cada implantação, o que vai ao encontro do princípio da eficiência na administração pública. Ressaltando ainda que a execução estudada irá impactar significativamente na relação ambiente/trabalho, proporcionando a qualidade devida nos diversos ambientes laborais, melhoria das dependências e salas de atendimento, locais adequados para a realização de reuniões, estruturação de estações de trabalho em dimensões adequadas, otimização das atividades desenvolvidas, além do aumento do patrimônio pertencente a esta Defensoria.

Na figura 1 está apresentado o *layout* prévio para implantação no Núcleo. Tal *layout*, como já citado anteriormente, está otimizado para atendimento em núcleos de porte similar ao de Espigão do Oeste e já foi validado em uma comarca com demanda até mesmo um pouco superior - Guajará-Mirim. Neste croqui estão previstos espaços para recepção, atendimento aos assistidos(as), sala para defensor(a) público(a), sala para videoconferência, atendimento privativo e demais áreas de uso dos servidores(as), além da previsão de uma brinquedoteca, que torna o atendimento aos assistidos(as) mais humanizado.

Figura 1: *Layout* do projeto padrão



Fonte: Autores (2023)

Contudo, há empecilhos para a locação deste projeto padrão no terreno que este órgão detém a posse no município em estudo, visto que o lote possui 11m de testada, já a fachada do edifício projetado apresenta 12m de largura.

Ainda, deve ser destacada a necessidade de disponibilização de recuos laterais de aproximadamente 1,5m para o atendimento aos requisitos de ventilação e iluminação dos ambientes. Isto é, para atender a essas premissas seria necessário que o terreno possuísse, no mínimo, 15m de testada.

Cabe ressaltar que a utilização do terreno em comento não é impraticável, visto que é possível a instalação de edificação com múltiplos pavimentos para dispor a área construída, os recuos e as vagas de estacionamento necessárias, entretanto há várias complexidades a serem consideradas.

Inicialmente é conveniente citar que as leis de acessibilidade e inclusão de pessoas com deficiência estabelecem que todas as áreas de uso comum de edificações públicas devem ser acessíveis, de forma a

proporcionar a utilização de maneira autônoma, independente e segura do ambiente aos usuários, independente de idade, estatura ou limitação de mobilidade ou percepção.

Nesse sentido, a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei 13.146/2015) prevê:

Art. 57. As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas as suas dependências e serviços, tendo como referência as normas de acessibilidade vigentes.

E, ainda, o Estatuto do Portador de deficiência estabelece:

Art. 118. Na ampliação ou reforma das edificações de uso público, uso coletivo, mesmo que de propriedade privada e uso privado multifamiliar os desníveis das áreas de circulação internas ou externas serão transpostos por meio de rampa ou equipamento eletromecânico de deslocamento vertical, quando não for possível outro acesso mais cômodo para pessoa com deficiência, conforme estabelecido nas normas técnicas de acessibilidade em vigor.

Isto é, seria necessária a instalação de equipamento que possibilite o deslocamento vertical entre os pavimentos, a exemplo de elevador ou plataforma elevatória.

Ademais, deve ser ponderada a complexidade de projetar um edifício com essas características. Frisa-se que a implantação deste projeto seria algo singular neste órgão, que não poderia ser aproveitado para outros municípios. Assim, considerando os princípios de eficiência e economicidade, a viabilidade técnica/econômica desta implantação é baixa.

Desse modo, seriam obtidos resultados melhores caso a construção padrão fosse instituída em outro lote. Considerando as premissas dispostas, a dimensão mínima requerida de testada do terreno seria de 15m, já a área necessária mínima seria a partir de 700 m², considerando a implantação de vagas de estacionamento, estação de tratamento de esgoto e demais necessidades presentes.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por todo o exposto neste estudo complementar, foi possível aferir que a obtenção de novo terreno no município, para a implantação do projeto padrão elaborado por este setor se apresenta como a alternativa de maior viabilidade técnica, considerando todas as premissas e necessidades existentes.

MARCELLEN EREIRA DA SILVA
Analista em Engenharia Civil

CLEIDER DIAS PIRES JÚNIOR
Diretor de Engenharia



Em 25 de agosto de 2023.



Documento assinado eletronicamente por **Cleider Dias Pires Junior, Diretor(a)**, em 25/08/2023, às 13:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Marcellen Ereira da Silva, Analista em Engenharia Civil**, em 25/08/2023, às 13:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0258883** e o código CRC **214C8FC6**.

Caso responda este documento, favor referenciar expressamente o
Processo nº 3001.107127.2023.

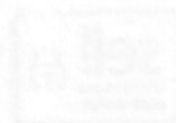
Documento SEI nº 0258883v2



MARCELO ERICA BARBOSA
Assessor de Imprensa

CELEBRER DIAS PIREZ DE JESUS
Diretor de Imprensa

Em 25 de agosto de 2023





DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA
Defensoria Pública-Geral

Gabinete da Subdefensoria Pública do Interior e Atuação Estratégica
Avenida Governador Jorge Teixeira, 1722 - Bairro Embratel - CEP 76820-846 - Porto Velho - RO - www.defensoria.ro.def.br

Ofício n.º 1/2023/SIAE-GAB/DPERO

Porto Velho - RO, 22 de setembro de 2023.

A Sua Excelência o Senhor

DAVID INÁCIO DOS SANTOS FILHO

Secretário de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária de Rondônia

Av. Farquar, n.º 2986, Complexo Rio Madeira, Pedrinhas

CEP: 76.801-470 - Porto Velho-RO

Vossa Excelência,

Cumprimentando-o cordialmente e considerando a necessidade de construção de prédio para abrigar a sede do **Núcleo da Defensoria Pública** na cidade de **Espigão do Oeste**, venho por meio deste informar a Vossa Excelência que a Defensoria Pública do Estado de Rondônia possui interesse na realização de permuta de imóveis com o Município de Espigão do Oeste.

A Defensoria Pública identificou em recente estudo da Diretoria de Engenharia, que o imóvel pertencente a esta Defensoria, localizado na Cidade de Espigão do Oeste, não suporta a implantação do projeto padrão de construção de sede de núcleos no interior do Estado. A padronização da construção das sedes da Defensoria Pública visa garantir maior celeridade no planejamento e execução da construção, diante da redução de desperdícios e obtenção de melhor previsibilidade quanto aos custos e cronograma.

Diante disso, buscando melhor atender a população de Espigão do Oeste, com a implantação de instalações novas, adequadamente projetadas de acordo com o padrão de construção da Defensoria Pública, **solicito uma reunião entre a equipe técnica da SEPAT e a equipe de Engenharia da DPE-RO**, entre os dias 03/10/2023 e 06/10/2023, para tratar do seguinte **assunto: consulta técnica sobre quais procedimentos deverão ser realizados para o sucesso desta tratativa de permuta de imóveis**. Na referida reunião, comparecerá o Diretor de Engenharia da DPE-RO, Sr. Cleider Dias Pires Júnior, que está à disposição no contato (69) 99202-9469 para, caso seja necessário, ajustar a data num dos dias que foi proposto.

As informações preliminares sobre os imóveis em questão são as seguintes:

Imóvel da Defensoria Pública	Imóvel do Município de Espigão do Oeste
Matrícula: 6406	Matrícula 12.595

Situado na Av. Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, com área de 330,55 m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), setor 04, quadra 07, lote 02-A.

Situado na Rua Alagoas, Centro, com área de 1.263,79m² (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), Setor 04, Quadra 06, Lote nº 3.

Encaminho também em anexo o memorial descritivo, inteiro teor e certidão de valor venal de ambos os imóveis.

Aproveitando o ensejo, **solicito** também **informações sobre o andamento dos trâmites cartorários** da aquisição do imóvel de **Alta Floresta do Oeste**, localizado no Lote Urbano n.º 12 (doze), Quadra 02 (dois), Setor 04 (quatro), localizado à Rua Espírito Santo n.º 3845, centro, registrado sob matrícula n.º 10.517.

Por fim, manifesto nossos protestos de elevada estima e consideração, reafirmando a existência de um canal sempre aberto para projetos e colaboração entre as instituições em prol da sociedade e do serviço público no Estado de Rondônia.

DIEGO DE AZEVEDO SIMÃO

Subdefensor Público do Interior e Atuação Estratégica



Documento assinado eletronicamente por **Diego de Azevedo Simão, Defensor Público**, em 22/09/2023, às 09:57, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://www.defensoria.ro.def.br/validar_sei informando o código verificador **0274239** e o código CRC **ECF1DF66**.

Caso responda este documento, favor referenciar expressamente o Processo nº 3001.108021.2023.

Documento SEI nº 0274239v3

MEMORIAL TÉCNICO DO IMÓVEL



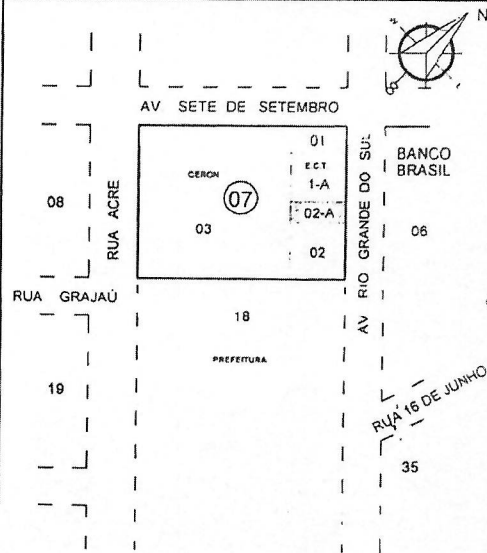
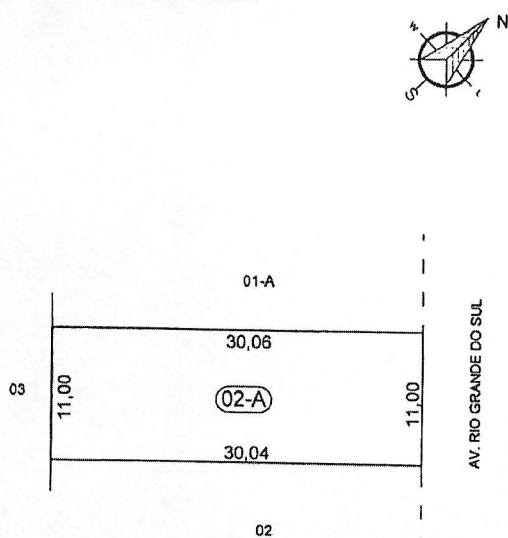
DADOS DA OCUPAÇÃO

INTERESSADO			OBJETIVO	
LOGRADOURO			LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	
AV. RIO GRANDE DO SUL Nº			BAIRRO	
			VISTA ALEGRE	
SETOR	QUADRA	LOTE	MUNICÍPIO	ESTADO
04	07	02-A	ESPIGÃO DO OESTE	RO

DADOS DO LEVANTAMENTO

METODO UTILIZADO	FRENTE (m)	PERÍMETRO (m)	ÁREA (m²)
TRENA	11,00	82,10	330,55

PLANTA DO LOTE



PERÍMETRO

LADO	DISTÂNCIA
FRENTE	11,00 m.
FUNDO	11,00 m.
LADO DIREITO	30,06 m.
LADO ESQUERDO	30,04 m.

LIMITES E CONFRONTAÇÕES

FRENTE	CONFRONTA COM A AVENIDA RIO GRANDE DO SUL	ESCALA	DATA
FUNDO	CONFRONTA COM O LOTE Nº 03	1/500	
LADO DIREITO	CONFRONTA COM O LOTE Nº 01-A	DESENHO	
LADO ESQUERDO	CONFRONTA COM OS LOTES Nº 02	DEMA	

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Assinatura
 Engenheiro Técnico
 Registro Profissional nº 1.3705-1-RO

VISTO



MUNICIPIO DE ESPIGÃO DO OESTE

MUNICIPIO DE ESPIGÃO DO OESTE

AVENIDA RIO GRANDE DO SUL, Nº 2800 - VISTA ALEGRE

CNPJ: 04695284000139



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

CERTIFICAMOS, a pedido de DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE RONDONIA, através do processo , que revendo os assentamentos destinados a lançamentos do impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.

Cadastro: 000003759 Matrícula/Inscrição: 1073
Proprietário: DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE RONDONIA CPF/CNPJ: 01072076000195
Compromissário DEFENSORIA PUBLICA DO ESTADO DE RONDONIA CPF/CNPJ: 01072076000195
Endereço: AV. RIO GRANDE DO SUL, 02652 Complem:
Bairro: VISTA ALEGRE CEP: 76974000
Cidade: ESPIGAO DO OESTE - RO
Setor: 04 Quadra: 0007 Lote: 0002-A Unidade: 0

Loteamento

Nome:

Setor:

Quadra:

Lote:

Unidade:

Dados Referente ao Exercício 2023

Área Territorial:	330,55	Área Edif. da Unidade:	116,71	Área Edif. Total:	116,71
Valor Venal Territorial:	22.349,81	Valor Venal Edificação:	10.837,22	Valor Venal Total:	33.187,03

ATENÇÃO: Esta certidão é valida somente com autenticação mecânica ou acompanhada de comprovante de pagamento.

Emissão: 21/08/2023 12:07:19

Validade: 20/09/2023

Usuário: DIOGENES

Número/Controle da Certidão: B820AEFE1EA58382

DIOGENES SALES DA SILVA
AUXILIAR DE SERVIÇOS
Responsável

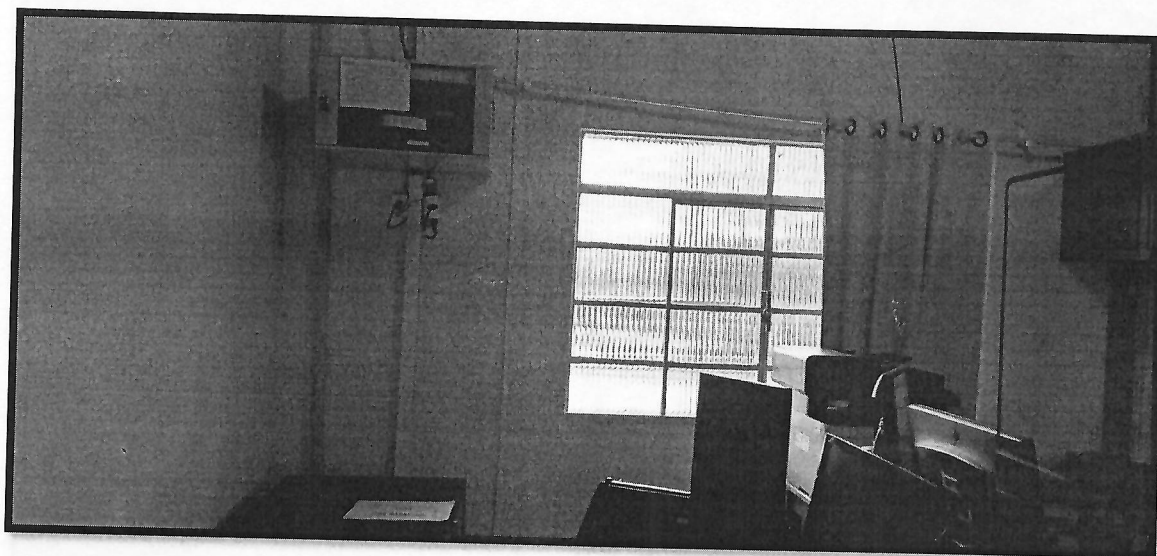
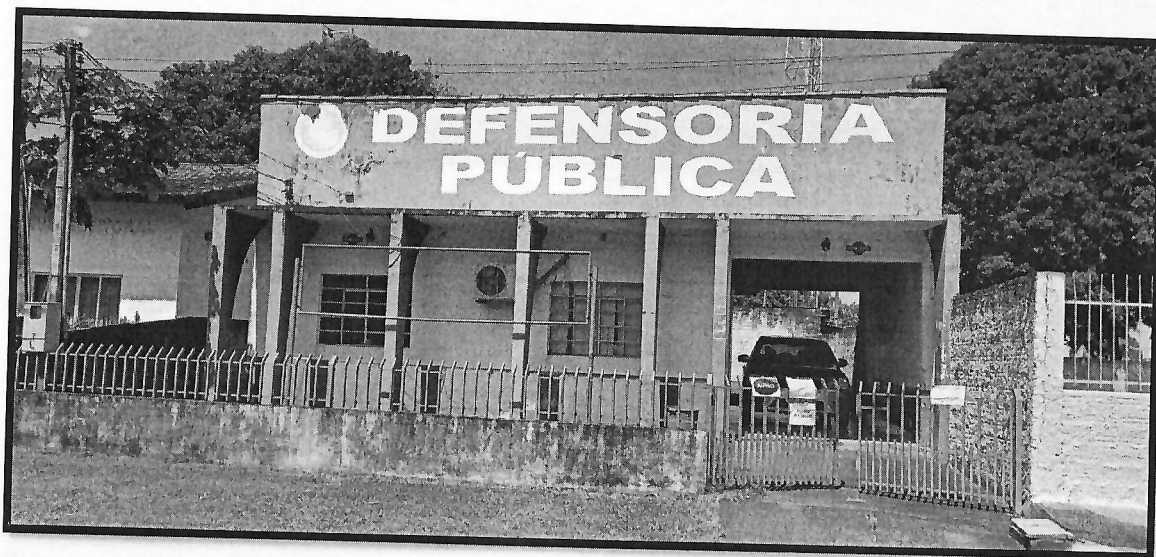


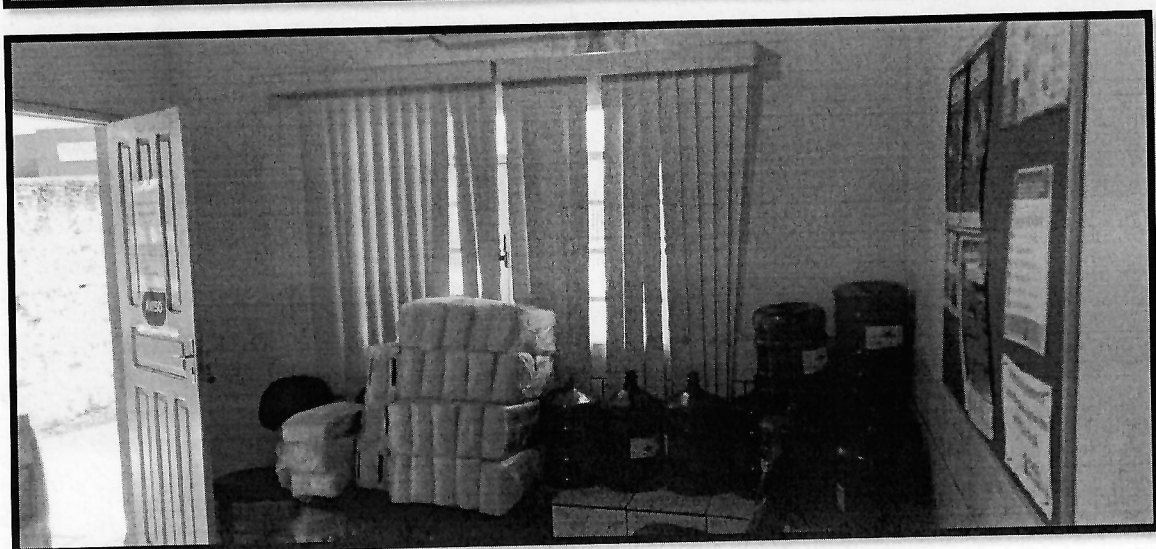
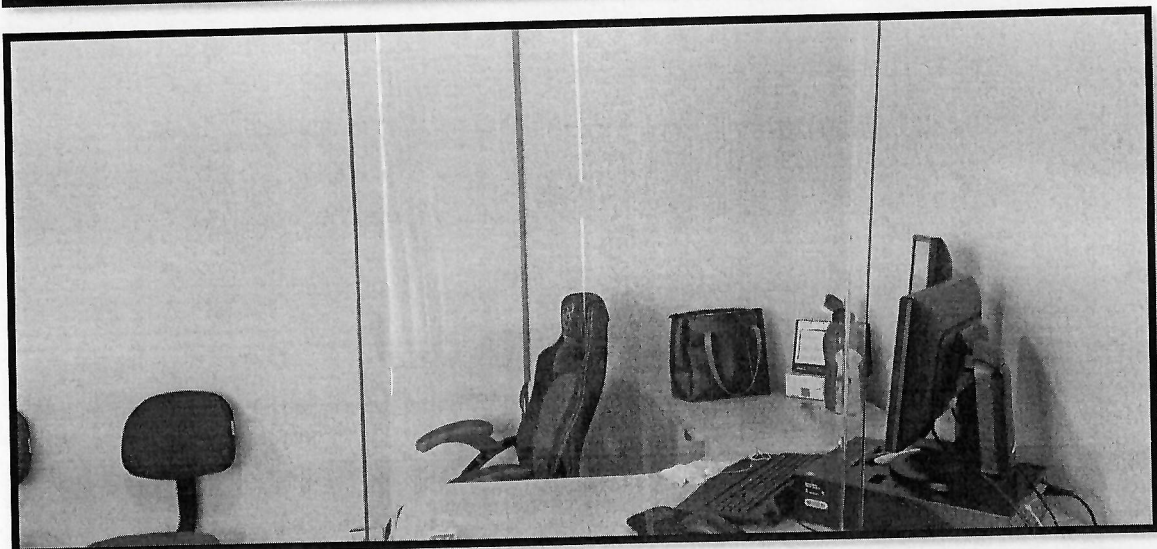
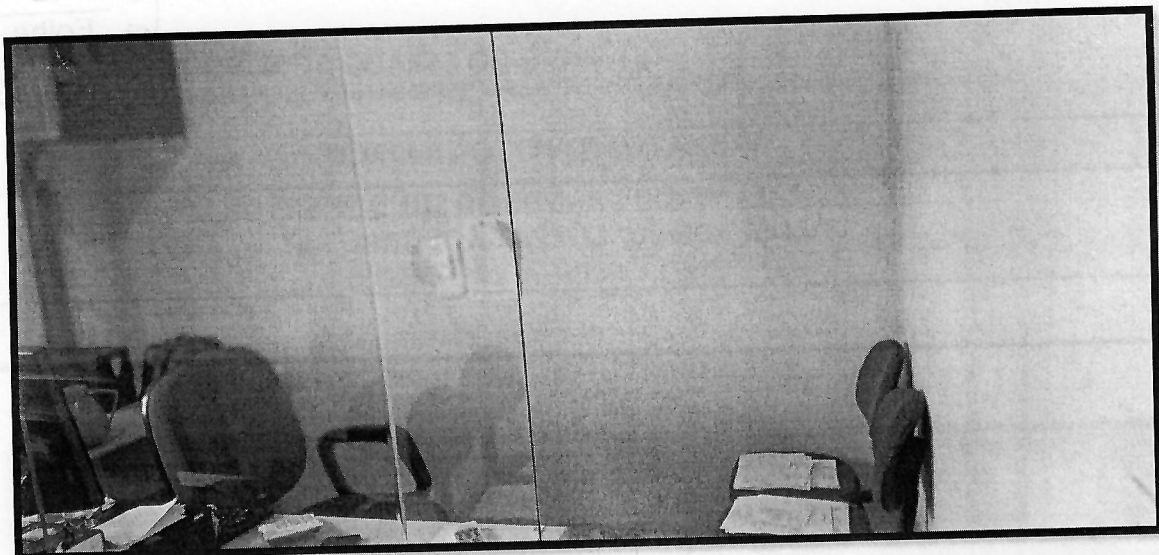
GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Superintendência Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT Gerência de Patrimônio Imobiliário - GEPAT

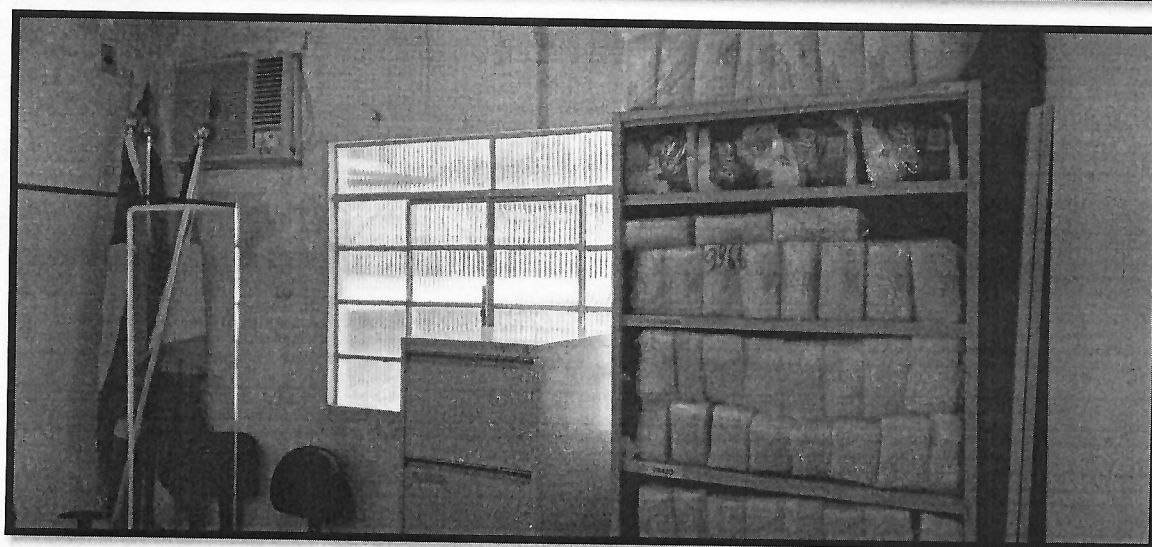
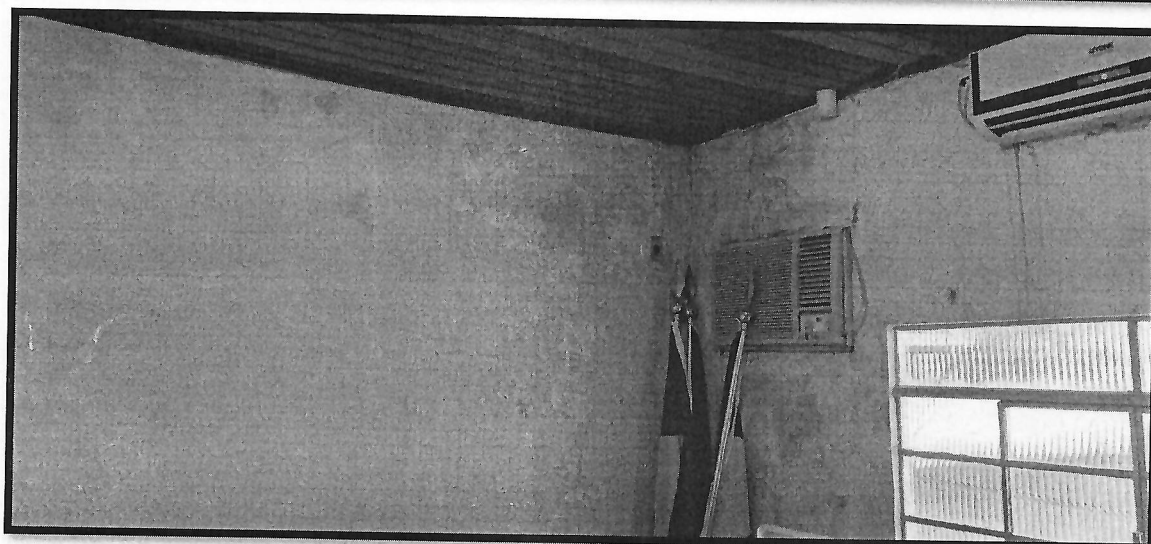
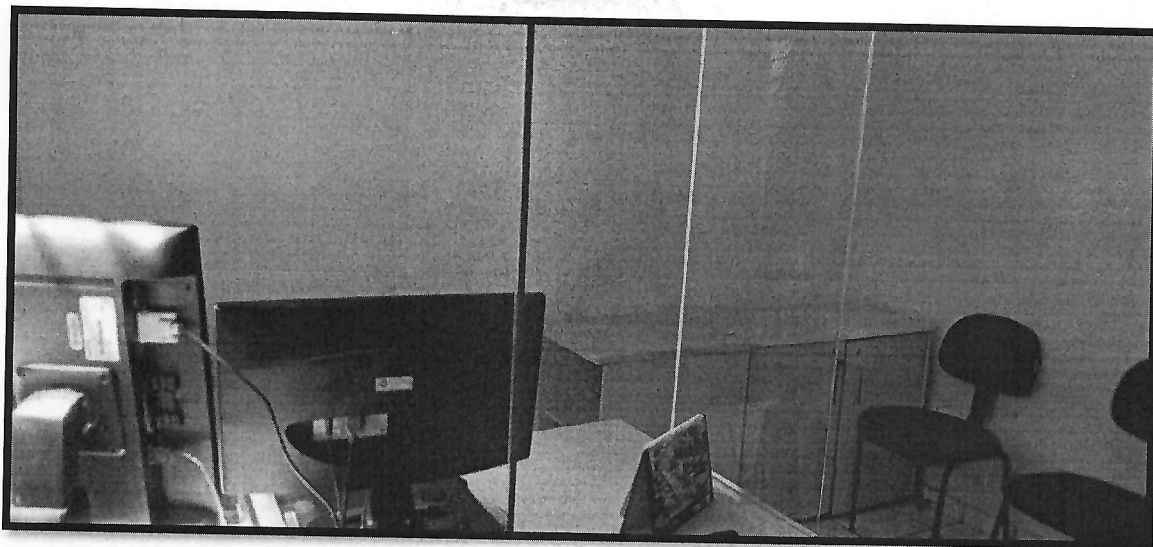
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

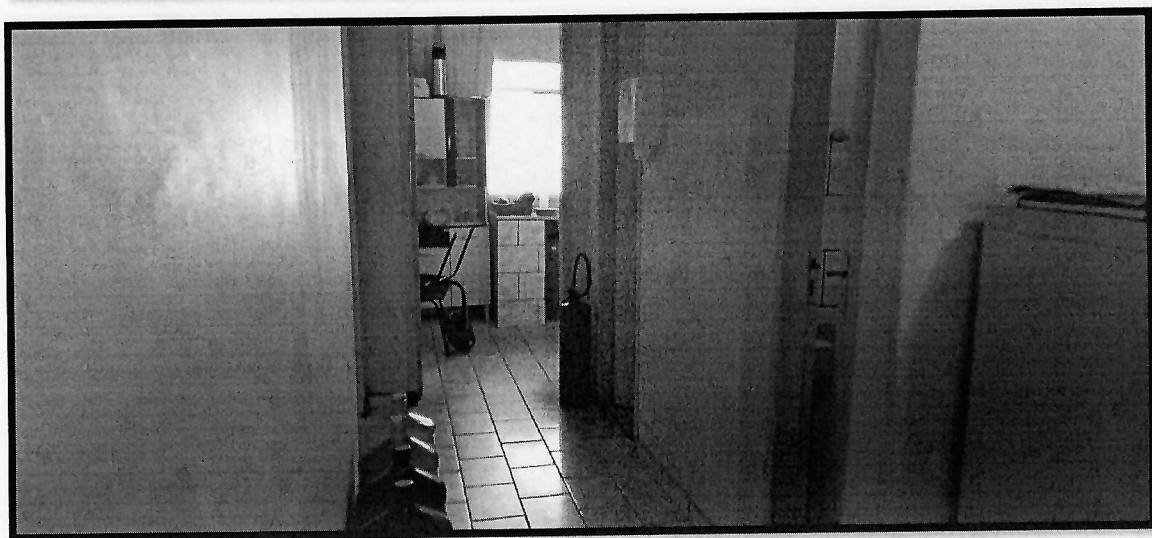
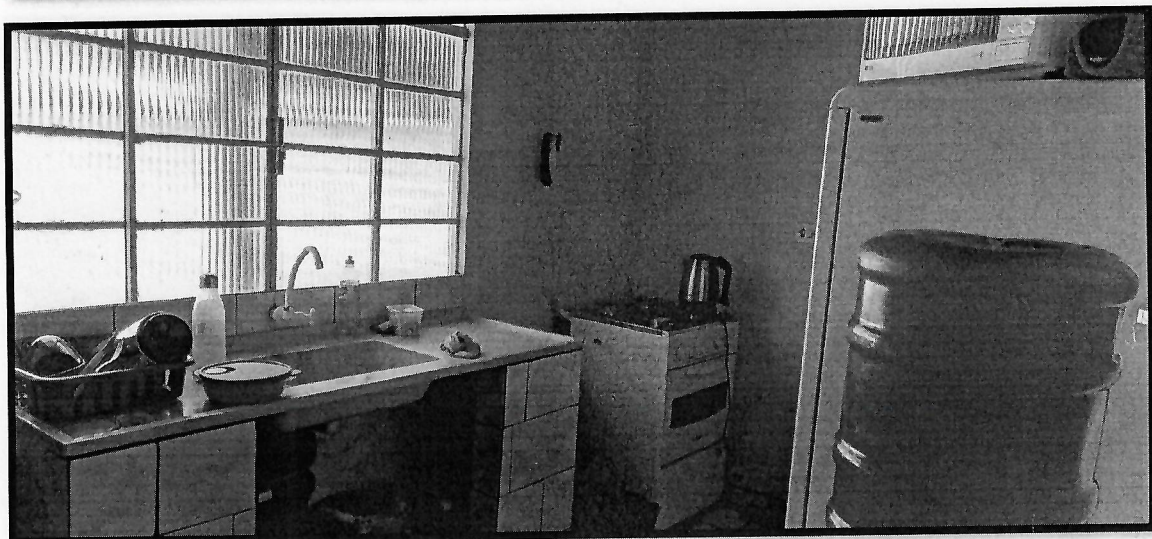
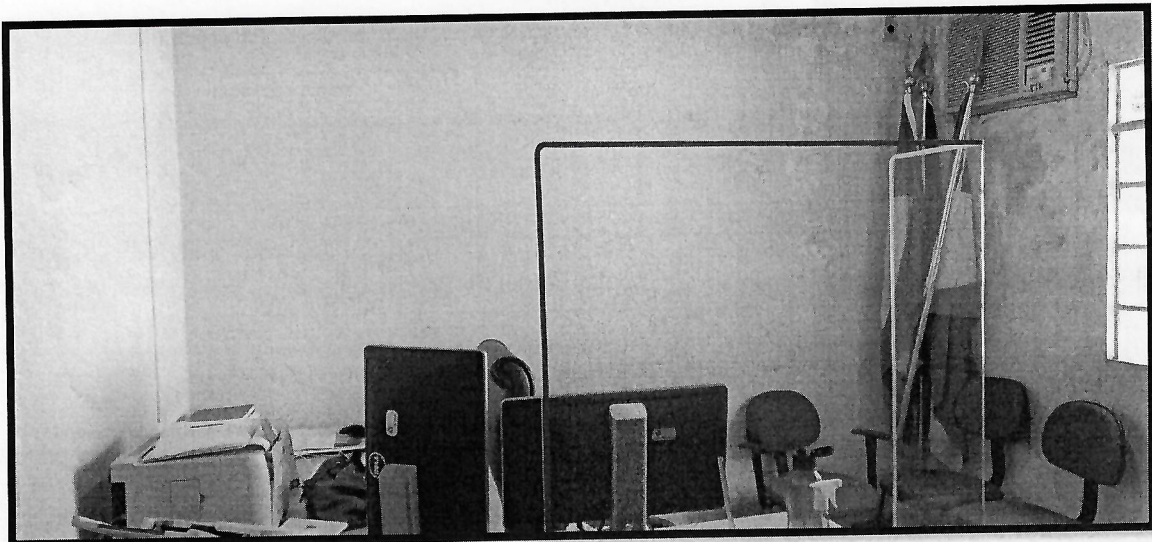
**LOCAL- AV RIO GRANDE DO SUL S/Nº SETOR
04 QUADRA 07 LOTE 02-A BAIRRO BELA
VISTA EPIGÃO DO OESTE**

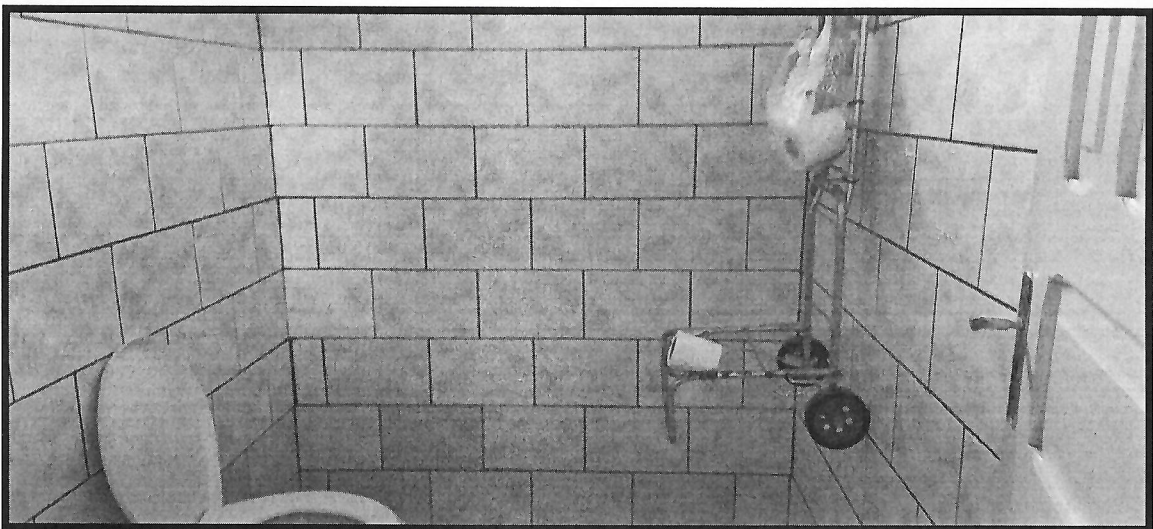
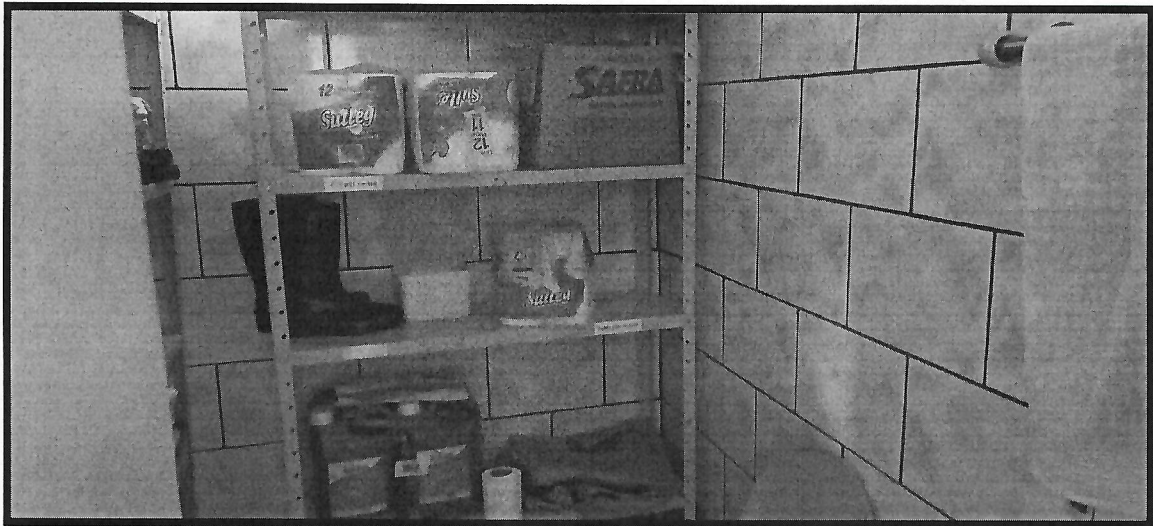
DATA DA VISTORIA: 05/03/2021 HORÁRIO: 16:30hrs

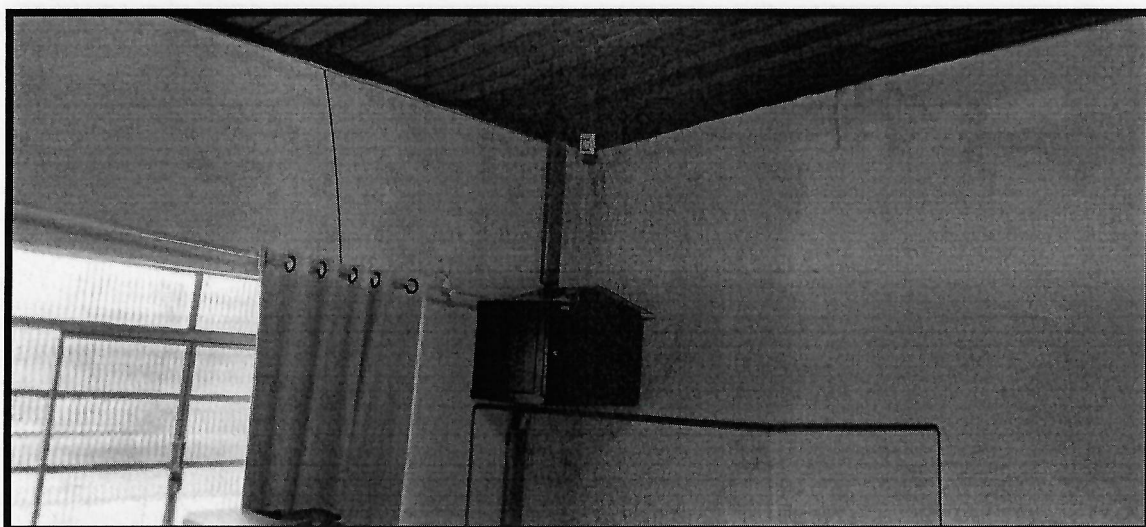
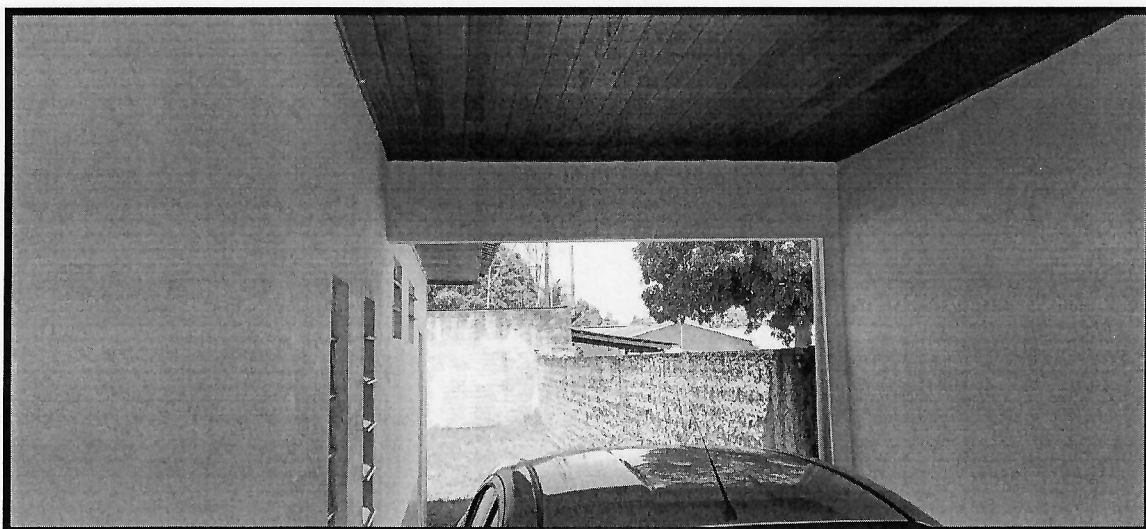


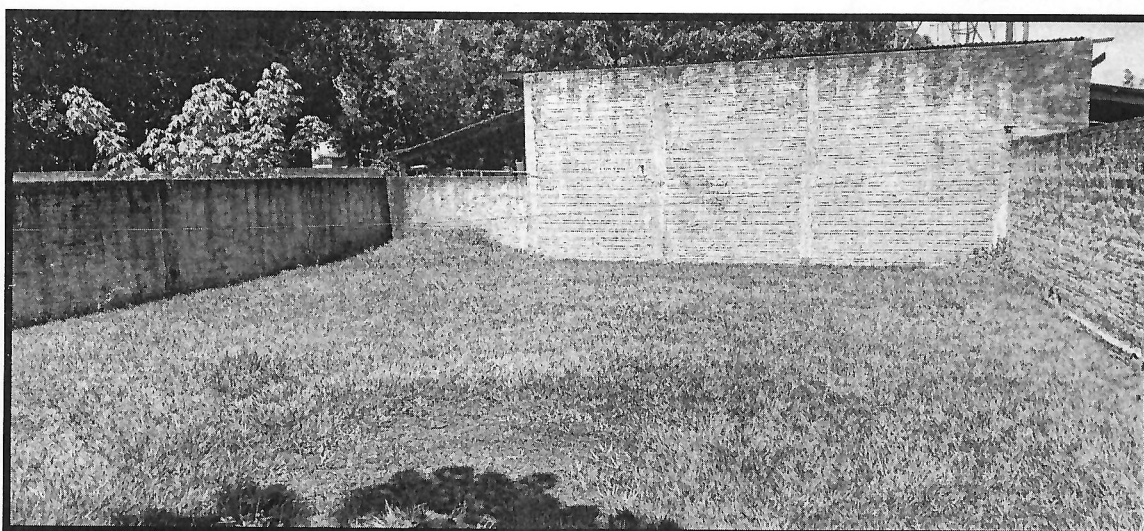
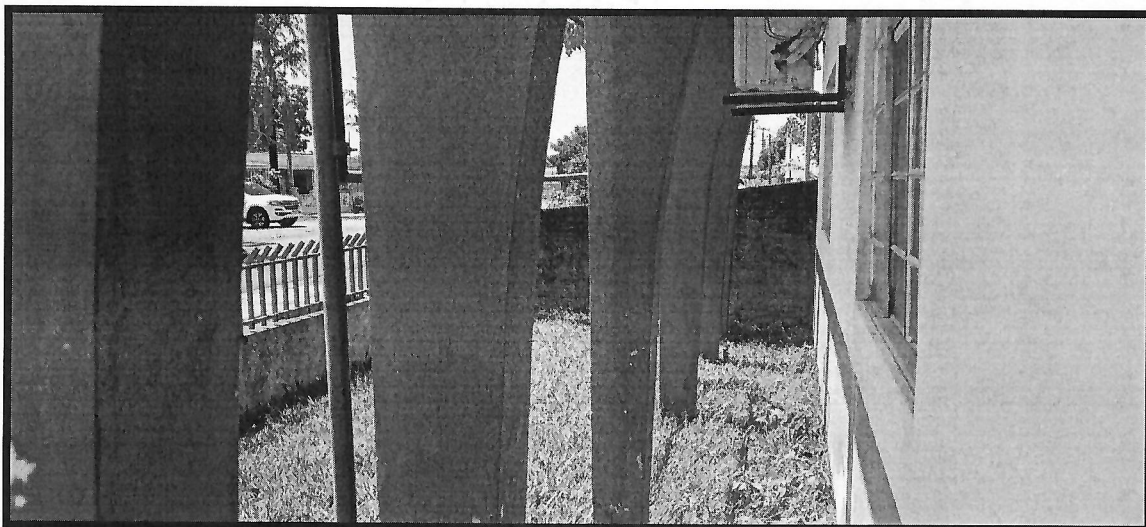












**01 - CARACTERÍSTICA DO TÍTULO**

ESPECIE			
TÍTULO DE PROPRIEDADE			
Nº DO TÍTULO	DATA DO PROCESSO	LOCAL DE EMISSÃO	UF - PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº
3445	04/03/2011	ESPIGÃO DO OESTE	1166/2011

02 - DOADOR

MUNICIPIO DE ESPIGÃO DO OESTE		CGC
		04.695.284/0001-39

03 - DONATÁRIO

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDONIA			
NACIONALIDADE	ESTADO CIVIL	PROFISSÃO	Nº REG/CART. IDENTIDADE
BRASILEIRA			
CNPJ/CPF	DATA DE NASCIMENTO	NATURALIDADE	UF
01.072.076/0001-95			

04 - FUNDAMENTO LEGAL

Leis Municipais nº 67/86 e 615/2001 bem como a Lei Federal nº 6431/77, verificando o que consta do referido processo e em especial o croquis de fls. 95, e o(s) documento(s) de fl(s) 06A07, que comprovam a posse e a ocupação pelo interessado desde _____, logo antes do advento da Lei 8666/93, considerando também o parecer jurídico de fl(s) _____, e a outorga deferida na cláusula 5ª do Título de Domínio concedido pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária - INCRA na data de 14/09/1979 ao Município de Espigão do Oeste.

05 - CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES DO IMÓVEL

DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL				
SETOR Nº 004, QUADRA Nº 007, LOTE Nº 002-A, BAIRRO VISTA ALEGRE				
Loteamento :				
Matrícula Número : 1073				
Distância da esquina mais próxima : 60,00				
Lado Par				
IMÓVEL	MUNICIPIO DE LOCALIZAÇÃO	UF	CÓDIGO DO IMÓVEL	ÁREA (M²)
URBANO	ESPIGÃO DO OESTE	RO	3759-0	330,55
ÁREA POR EXTENSO				
TREZENTOS E TRINTA METROS E CINQUENTA E CINCO CENTÍMETROS QUADRADOS				
CONFRONTAÇÕES				
FRENTE: AV RIO GRANDE DO SUL C/ 11,00 MTS L. DIREITO: LOTE Nº 001-A, C/ 30,06 MTS				
FUNDOS: LOTE Nº 003, C/ 11,00 MTS L. ESQUERDO: LOTES Nº 002, C/ 30,04 MTS				
PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO, EM ANEXO, QUE INTEGRAM O PRESENTE TÍTULO E QUE DEVERÃO, IGUALMENTE, COMPOR O REGISTRO DE IMÓVEL CORRESPONDENTE				
DATA	RESPONSÁVEL PELA MEDIÇÃO/DEMARCAÇÃO	IDENTIFICAÇÃO DO CREA		
	LUIZ FERNANDO F. MICHELIS	3709-D/RO		

REGISTRO IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIO	MATR./TRANSC.	REGISTRO	OFÍCIO	LIVRO	FOLHA	COMARCA	UF
MUN. DE ESPIGÃO DO OESTE	1008	1723	1	2-F	08	E. DO OESTE	RO

06 - PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO IMÓVEL

VALOR DO M²	VALOR DO IMÓVEL	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	
R\$: 0,03	272,62	Sem Informação	
NÚMERO DE PRESTAÇÕES	FREQUÊNCIA DE PAGAMENTO	VALOR DA 1ª PRESTAÇÃO	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0	ÚNICO	0,00	

DAS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

Por este instrumento, de contrato de um lado o Município de Espigão do Oeste, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CGC/MF sob o nº. 04.695.284/0001-39, com sede à rua Rio Grande nº. 2800, nesta cidade de Espigão do Oeste, representado neste ato por seu prefeito, Senhor Célio Renato da Silveira, doravante denominado simplesmente DOADOR, do outro lado o(a) senhor(a) qualificado(a) no quadro 03, doravante denominado simplesmente DONATÁRIO, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O DONATÁRIO, nos termos da lei 425/1997, alterada pela lei nº 1.523/2011, recebeu na forma de doação o imóvel descrito no quadro 05.

DO OBJETO

CLÁUSULA SEGUNDA

O objeto do presente contrato é a doação do imóvel urbano identificado no quadro 05.

DO PREÇO E PAGAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA

O valor do presente contrato é o especificado no quadro 06 simplesmente para fins fiscais.

DA EXPEDIÇÃO DO TÍTULO

CLÁUSULA QUARTA

O DONATÁRIO poderá levar o título a registro no cartório de registro de imóvel a qualquer tempo, o que lhe conferirá a propriedade plena e irrestrita do imóvel identificado na cláusula segunda, às suas expensas.

CLÁUSULA QUINTA

Fica eleito o Foro da Comarca de Espigão do Oeste para dirimir quaisquer questões oriundas do presente.

E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, para um só fim, na presença das testemunhas que também assinam.

Espigão do Oeste, 10/03/2011



Município de Espigão do Oeste-RO
Doador

Célio Renato da Silveira
PREFEITO MUNICIPAL

Donatário
Adelino Cataneo

Def. Público

Procuradora

Kelly Cristina Amorim Cazula
Procuradora do Município
OAB/RO 2468

Testemunhas

a).....
CPF:

b).....
CPF:



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL MUNICIPAL – Permuta DPE

ESPIGÃO DO OESTE/RO

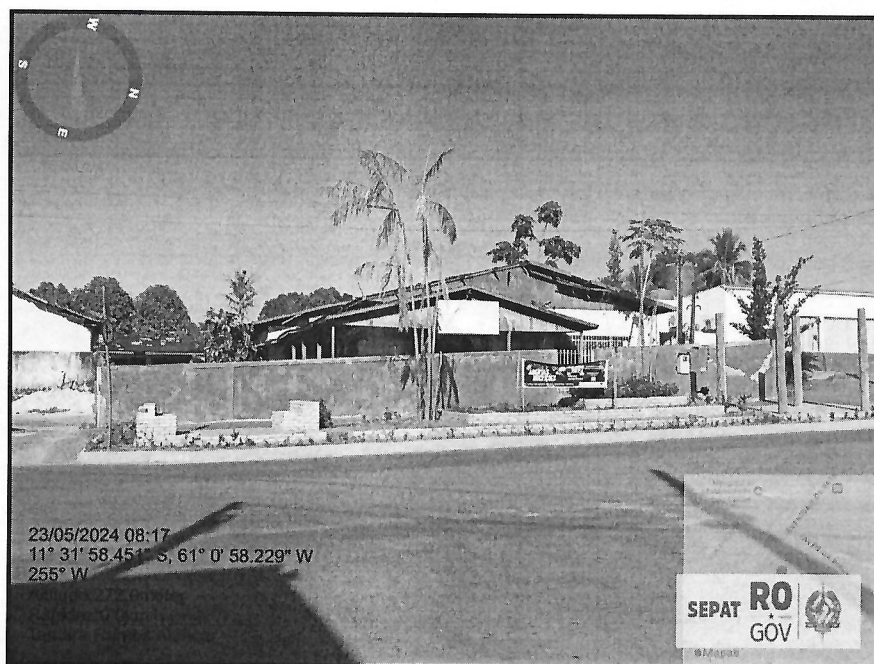
Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão III

**SOLICITANTE: SECRETARIA DE ESTADO DE PATRIMÔNIO E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA - SEPAT**

INTERESSADO: ESTADO DE RONDÔNIA

OBJETIVO: LAUDO DE AVALIAÇÃO

FACHADA DO IMÓVEL AVALIADO



Autora:

Tamara Ramos Alencar

Matrícula: 300193634

Arquiteta e Urbanista

CAU A183020-1

NUENG/SEPAT

Porto Velho, 18 de Junho de 2024.

Avenida Abunã, n.º 1759, Bairro São João Bosco
CEP 76.803-750 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO – SINOPSE

Processo: Nº 0064.003821/2023-58

1. VALOR DO IMÓVEL (R\$):

R\$ 385.112,35

(Trezentos e oitenta e cinco mil cento e doze reais e trinta e cinco centavos).

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento a solicitação da Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária – SEPAT, que designou ao Arquiteta e Urbanista Tamara Ramos Alencar, matrícula nº 300193634, a incumbência de proceder à vistoria para avaliação do referido imóvel. O trabalho de vistoria foi iniciado às 16h:46min, do dia 22/05/2024, levantamento *in loco*, incluindo fotos.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Rua Alagoas, Bairro Centro.**

Município: **Espigão do Oeste/RO.**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nº matrícula: **12.595** – Proprietário: **Município de Espigão D'Oeste**

Setor: **04** – Quadra: **06** – Lote Urbano nº: **03**

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área Terreno: **1.263,79m²** - Área Edificada: **249,21m²**

Situação na Quadra: **Esquina** - Formato do Terreno: **Retangular**

Topografia: **Plano** – Superfície do Solo: **Seco.**



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



6. LIMITES E CONFRONTAÇÕES

Localização GOOGLE EARTH



Limites e Confrontações – Conforme Inteiro Teor nº 12.595

Frente, com Rua Alagoas;

Fundo, com Lote n.º 07;

Lado direito, com Lote n.º 02;

Lado esquerdo, com Rua 16 de Junho.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1- Terreno

Os Terrenos estão situados em uma boa localização da cidade, tendo a frente para a **Rua Alagoas, Bairro: Centro**. Conforme matrícula: nº **12.595**, com área do terreno: **1.263,79m²** e área construída de **249,21m²**.

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação asfáltica;
- Fácil acessibilidade.

9.2- Benfeitorias:

Trata-se de uma edificação com paredes em alvenaria com descamação da parede, decorrente da insuficiente aderência do produto utilizado, cobertura com telha de fibrocimento; forro de madeira; Piso cimento queimado; Esquadrias em estrutura metálicas de vidro; Portas de madeira; Banheiro com revestimento cerâmico.

9.3- Problemas Patológicos:

O edifício em questão apresenta diversas manifestações patológicas, tais como fissuras, infiltrações, deslocamento de reboco e desgaste nos pisos, demandando reparos imediatos. O forro está se deteriorando, partes estão desabando, e o piso requer reparos significativos, com algumas áreas quebradas, manchadas e fissuradas. O sistema elétrico necessita de manutenção, pois algumas tomadas estão com problemas de funcionamento e o telhado possui áreas danificadas, resultando em infiltrações. As portas estão quebradas e precisam de reparos. A área circundante ao ambiente está densamente coberta por vegetação, exigindo limpeza.

No entanto, a pintura está desgastada e algumas partes da estrutura podem precisar de reparos, como a calçada que está rachada, ao adentrar o imóvel, nota-se que ele possui pintura desgastada e algumas apresentam infiltrações. O piso também está desgastado e pode precisar ser substituído.

Relatório Fotográfico. Ver Anexo A.

8. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

10.1 – Dados Contextualização das amostras

As amostras utilizadas seguem as diretrizes da alínea d, item 8.2.1.4.2, NBR 14.653-2, no qual as características das amostras têm semelhança o imóvel objeto quanto à sua localização e características físicas. Com a escassez de amostras, a pesquisa será ampliada bairros mais próximos com características geográficas e econômicas semelhantes, com isso, serão realizados um tratamento de fatores em relação ao objeto avaliando para mensurar a média mais adequada para o uso nos cálculos a fim de chegar ao valor médio deste laudo. **Ver Anexo D**

=



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



FONTE	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor Ajustado V unit Homog R\$/m²
	ÁREA	PREÇO	R\$/m²	Fof	Fa	Far	Situação quadra	Fmf	
1	195,77	R\$ 65.000,00	R\$ 332,02	0,9	15%	0,63	1	1,10	R\$ 206,21
2	275,00	R\$ 50.000,00	R\$ 181,82	0,9	22%	0,68	1	1,10	R\$ 122,94
3	600,00	R\$ 140.000,00	R\$ 233,33	0,9	47%	0,91	1	1,10	R\$ 210,46
4	480,00	R\$ 130.000,00	R\$ 270,83	0,9	38%	0,89	1	1,10	R\$ 237,57
5	279,41	R\$ 85.000,00	R\$ 304,21	0,9	22%	0,69	1	1,10	R\$ 206,52
6	320,00	R\$ 90.000,00	R\$ 281,25	0,9	25%	0,71	1	1,10	R\$ 197,51

10.2 Homogeneizações dos Fatores

Número fontes válidas (n)

06

Valor Min	VALIDAÇÃO	Valor Máx
0,80		1,47

Média (M)	196,8682
Desvio Padrão (D.Pad)	38,70
M+D.pad	235,57
M-D.pad	158,17
C. Variação	0,20

Média PU/m² = 196,8682

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

11.1 Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 3 da ABNT, NBR 14653-2, no caso de utilização de modelos de regressão linear.

1. Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo. **Grau II. 02 Pontos;**
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: mínimo 05. **Grau II. 02 Pontos;**
3. Identificação dos dados de mercado: Apresentando de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente analisados na modelagem. **Grau II. 02 Pontos;**
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: **0,50 a 2,00. Grau II. 02 Pontos.**

TOTAL DE PONTOS OBTIDOS: 08 Pontos. Grau II.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



11.2 Graus de fundamentação no caso da utilização do Método da Quantificação de Custos de Benfeitoria.

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 6 da ABNT, NBR 14653-2.

1. Estimativa de Custo: Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão. **Grau II. 02 pontos;**
2. BDI: Calculado. **Grau II. 02 pontos;**
3. Depreciação Física: Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação. **Grau III. 03 pontos.**

TOTAL DE PONTOS OBTIDOS: 07 Pontos. Grau II.

11.3 Graus de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 10 da ABNT, NBR 14653-2.

1. Estimativa do valor do terreno: Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo. **Grau II. 02 pontos;**
2. Estimativa dos custos de reedição: Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo. **Grau III. 03 pontos;**
3. Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante. **Grau II. 02 pontos**

TOTAL DE PONTOS OBTIDOS: 07 Pontos. Grau II.

11.4 Graus de Precisão

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III.**

GRAU DE PRECISÃO (%)		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		
I	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 50\%$
II	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 40\%$
III	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 30\%$

t80-4 [tabelado]	Desvio Padrão	Raiz (n-1)	FATOR	Grau de Precisão (%)
1,48	38,70	2,236067977	25,615	
Mínimo	Média	Máximo	Amplitude	26,02%
171,2536	196,8682	222,4828	51,2292	

Os resultados dependem das características do mercado e das amostras coletadas, pois estão diretamente relacionados com a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central das estimativas: **26,02 % $\leq$ 30%** o que faz este laudo apresentar o **Grau de Precisão III.**



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



10. DESENVOLVIMENTOS E MÉTODOS

Para a avaliação do valor do terreno, utilizamos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, utilizando o **tratamento por fatores** das amostras coletadas, conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário para o terreno.

Para o **tratamento por fatores de homogeneização** o número de variáveis independentes dos imóveis para comparação com o imóvel avaliando, é minimizado na seleção criteriosa, neste **Modelo de Regressão Linear** que será usado para cálculo do valor do imóvel, equalizando fatores pela homogeneização com os coeficientes empíricos, resultado de observações do autor deste Laudo, corrigindo diferenças dos dados pesquisados. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório.

Para a edificação será utilizado o **Método Evolutivo** (Método de Reprodução) usando o **CUB – SINDUSCON/RO DE MAIO/2024 – (R-1 – 1.992,96)** com a inclusão de BDI e dos itens não incluso no CUB. Considerando a idade média aparente de **40 anos**, correspondente a **66,67% adotado 79,70 (Reparos Importantes)** considerando a vida útil de 60 anos para edificações em alvenaria. Portanto, para laudo do Edifício será adotada a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke constante neste laudo. **Ver Anexo B**

11. VALOR DO TERRENO (Vt)

Fórmula Terreno:

Área do Terreno x Média (PU)

Cálculo Terreno:

1.263,79 x 196,8682

Valor Total Terreno

R\$ 248.800,06

(Duzentos e quarenta e oito mil e oitocentos reais e seis centavos).



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



12. VALOR DE EDIFICAÇÃO (Ve)

* CUB MAIO/2024 (R-1 -Residencial – R\$ 1.992,96)

ITENS NÃO INCLUSOS NO CUB

Projetos	0,00%
Serviços Preliminares	0,01%
Movimentos de Terra	0,01%
Fundação e Infraestrutura	0,02%

TOTAL 4,00%

Custo Total /m² R\$ 2.072,67 /m²

B.D. I. - BENEFÍCIOS E DESPESAS INDIRETAS: Ver Anexo C

Administração Central	3,00%
Seguro e Garantia	0,80%
Taxa de Risco	0,97%
Despesa Financeira	0,59%
Lucro	7,00%
Tributos	13,15%

B. D. I. Total 30,32%

Fator comercialização - FC = 1,0 (Mercado estável)

Fórmula Edificação

Área [M²] x CUB[\$] x 1,30 [BDI] x Depreciação x FC

Cálculo Edificação:

249,21 x 2.072,67 x 1,30 x 0,20300 x 1,00

Valor Total Edificação

R\$ 136.312,2909

(Cento e trinta e seis mil trezentos e doze reais e vinte e nove centavos).

=



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



13. VALOR TOTAL

Imóvel Avaliando:

Valor Terreno + Valor Edificação Residencial

Imóvel Avaliando:

248.800,06 + 136.312,2909

Valor Total do Imóvel

R\$ 385.112,35

(Trezentos e oitenta e cinco mil cento e doze reais e trinta e cinco centavos).

14. FAIXA DE ARBITAMENTO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbitrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador.

FAIXA DE ARBITRAMENTO

FAIXA DE ARBITRAMENTO		
Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 327.345,50
Valor. Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 385.112,35
Valor. Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 442.879,21

=



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



15. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Nesta estimativa de valor de mercado foi adotado o valor de intervalo médio para o valor do terreno.
- Nesta estimativa de valor de mercado NÃO foi considerado o valor dos bens móveis contidos na edificação.
- Quanto aos dados amostrais de macro localizações distintas: Por se tratar da ausência de dados suficientes para o imóvel avaliando em questão, o uso de dados amostrais de regiões distintas é considerável com base nos seguintes fundamentos legais da Associação Brasileira de Norma Técnicas (ABNT): - NBR 14.653-1 – Itens 7.4.2 e 7.4.3; - NBR 14.653-2 – Itens 8.2.1.2 e 8.2.1.3.2;
- Os anexos são parte integrante deste Laudo de Avaliação



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na **Rua Alagoas, Bairro Centro, Espigão do Oeste/RO**. Composto com os princípios técnicos que, a nosso ver, é os mais apropriados para o presente caso. Cabe ao ordenador, verificar e analisar a documentação recomendada para o fim que se destina e baseado no exposto, se é correspondente com a expectativa almejada. Documento de uso restrito, redigido e composto em 36 (trinta e seis) páginas.

Porto Velho-RO, 18 de junho de 2024.

Tamara Ramos Alencar

Matrícula: 300193634
Arquiteto e Urbanista
CAU A183020-1
NUENG/SEPAT

De acordo:

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Coordenadora de Patrimônio Imobiliário - COOPI/SEPAT
Arquiteta e Urbanista
Matrícula: 300150150
CAU: 157625-9



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



Anexos:

Anexo A – Relatório Fotográfico;

Anexo B – Depreciação pela de Tabela de Ross-Heidecke;

Anexo C – B.D.I Calculado;

Anexo D – Pesquisa Mercadológica de Terreno;

Anexo E – Certidão de Inteiro Teor;

Anexo F – Memorial Técnico do Imóvel;

Anexo H – Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.



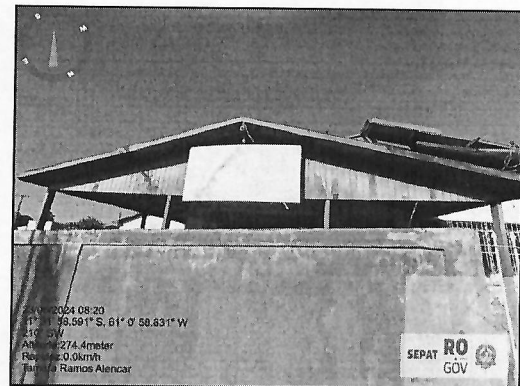
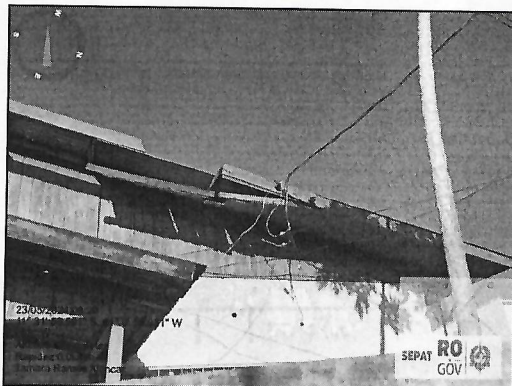
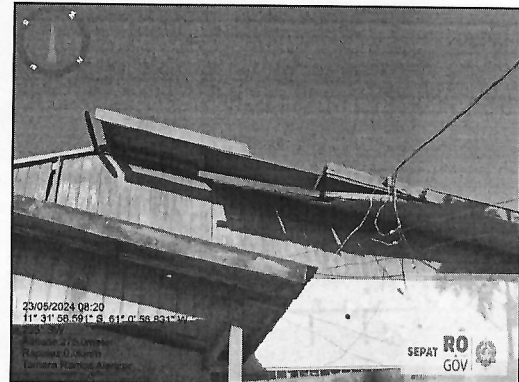
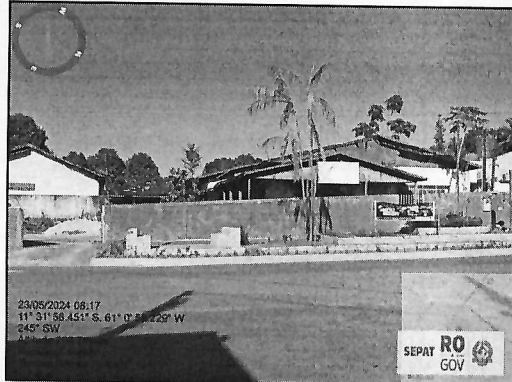
RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

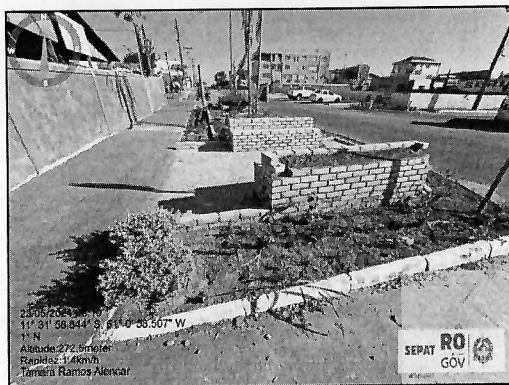
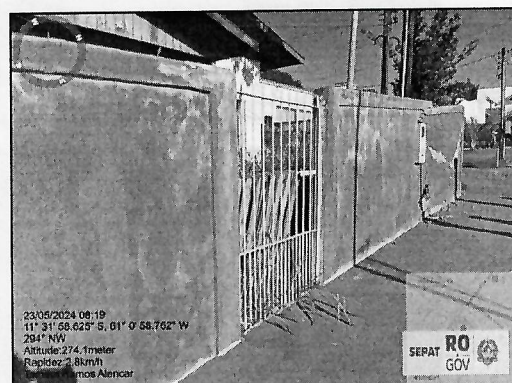
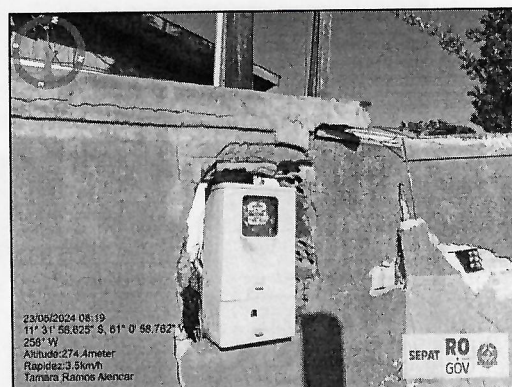
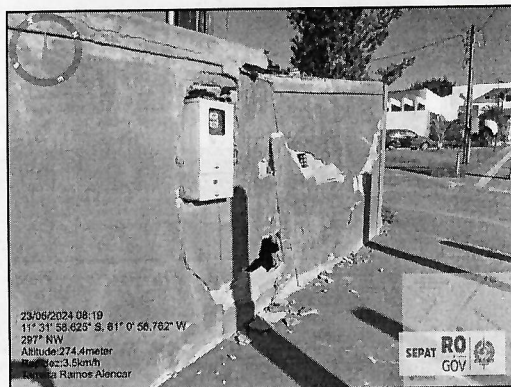
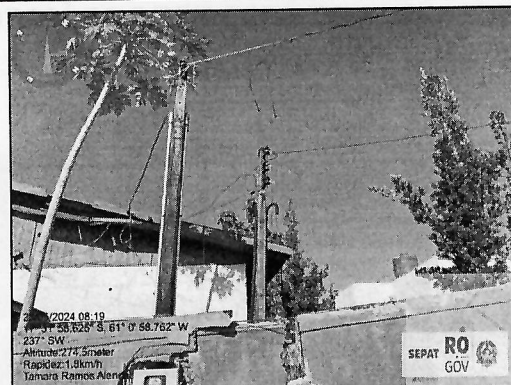
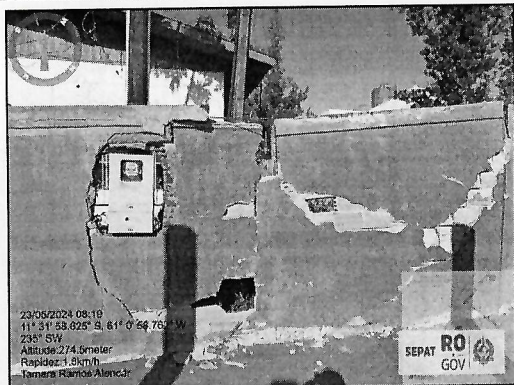
FACHADA





GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

14



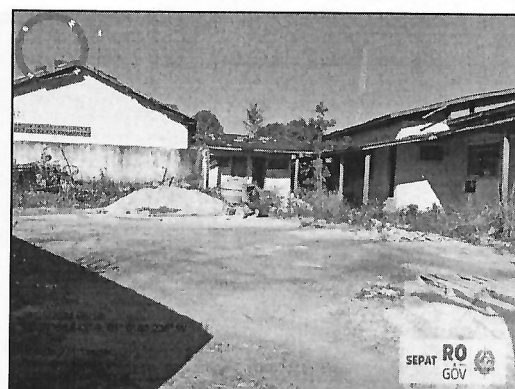
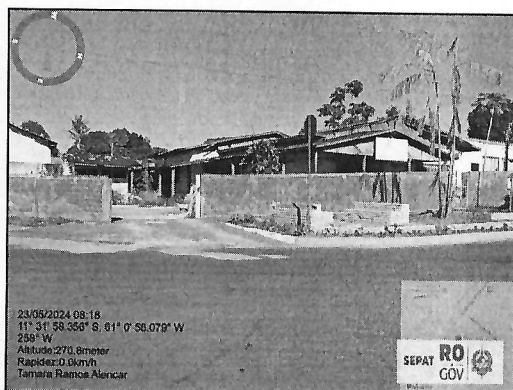
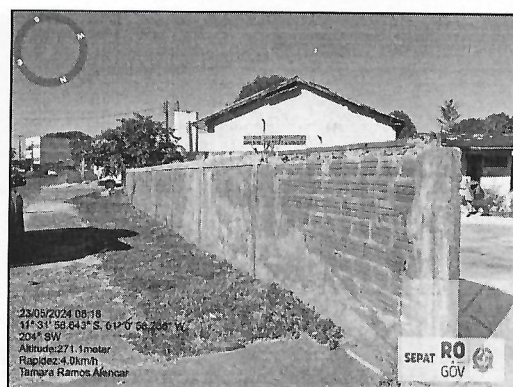
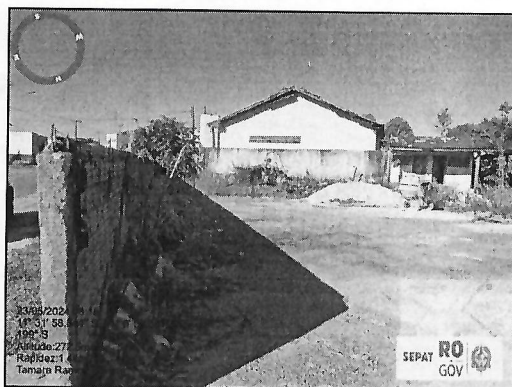
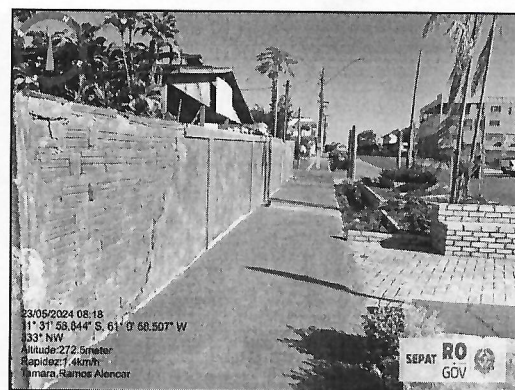
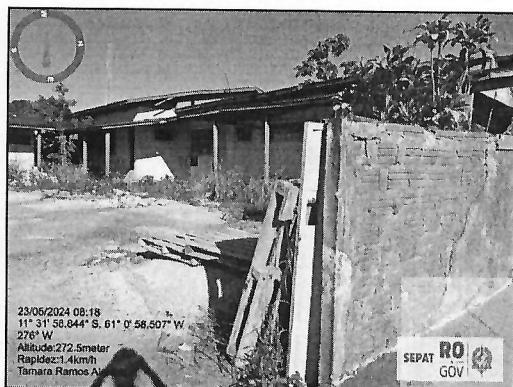
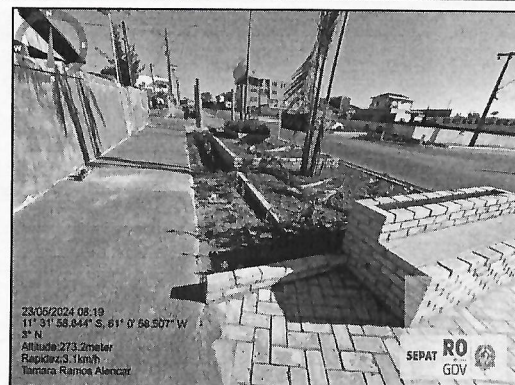
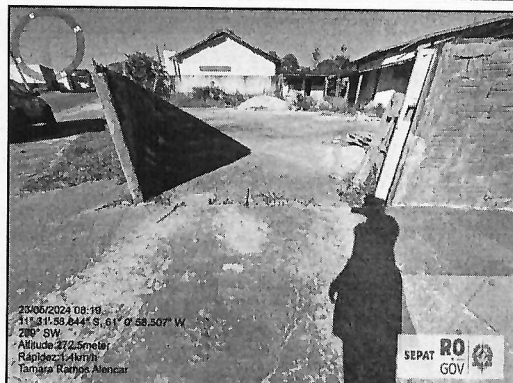


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



15



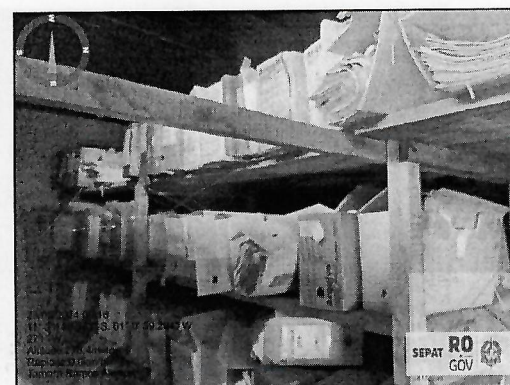
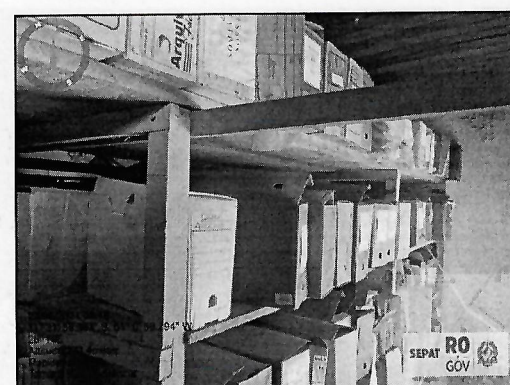
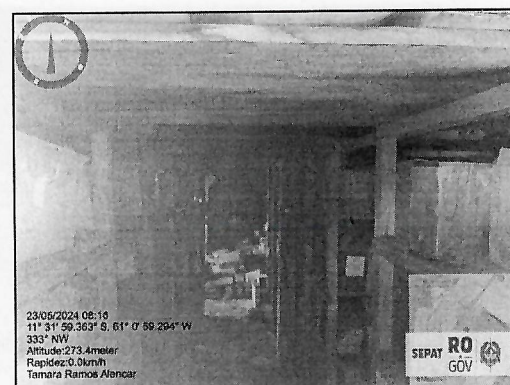
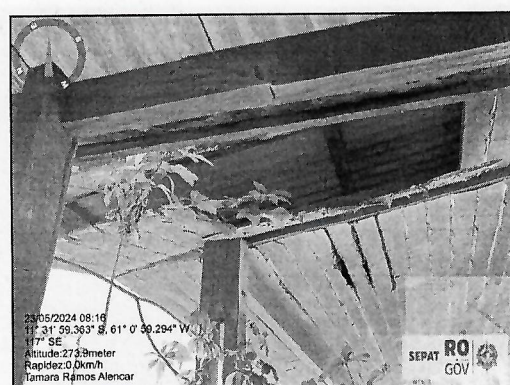
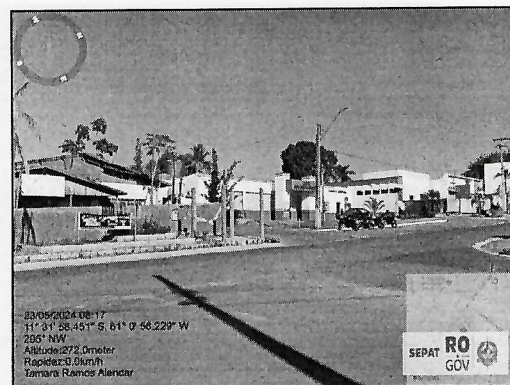
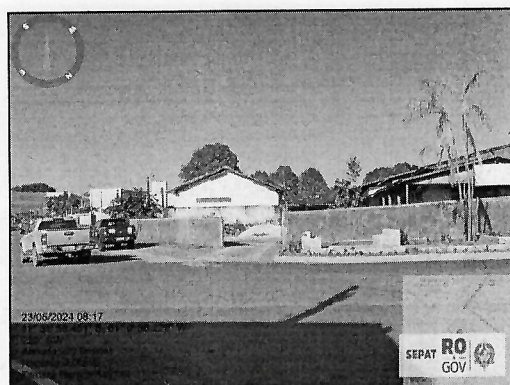
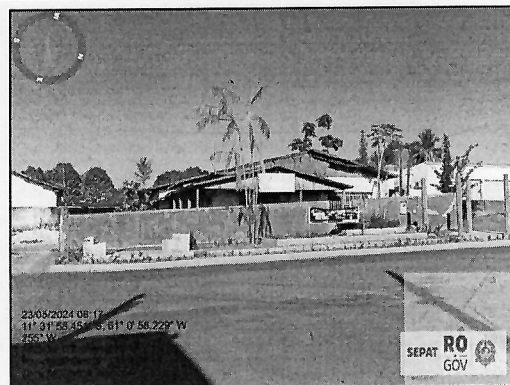
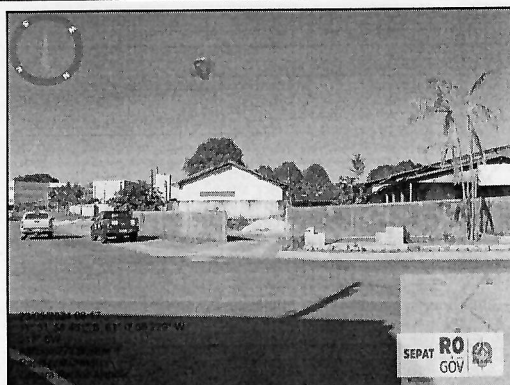


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



16



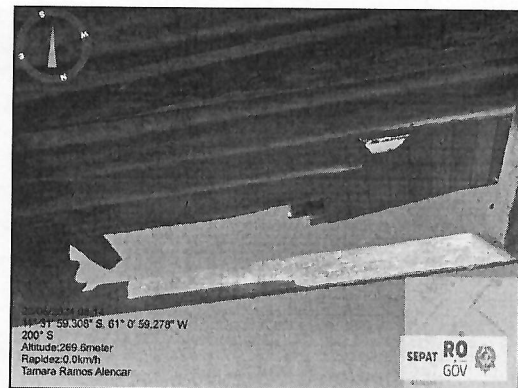
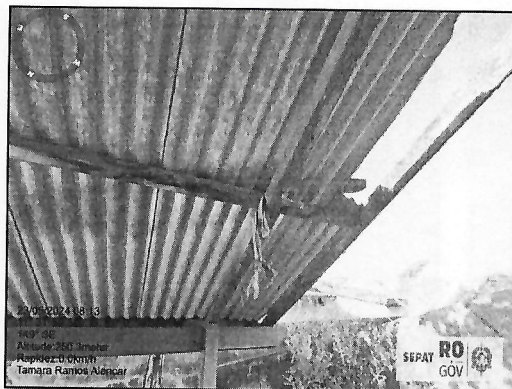
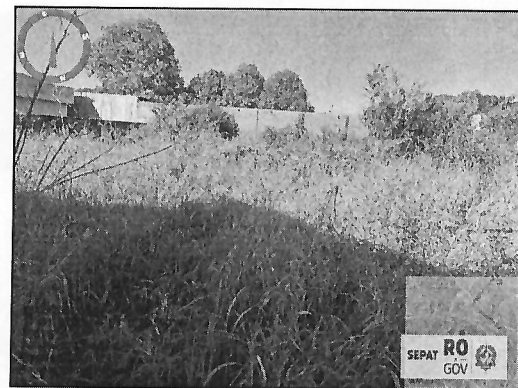
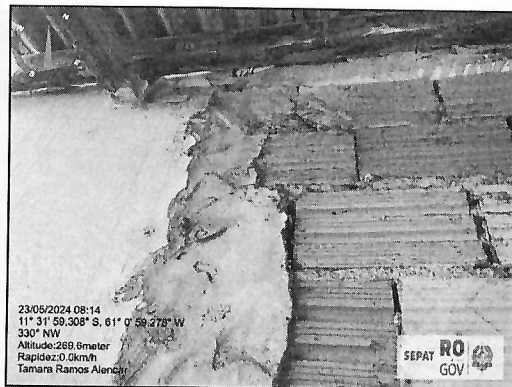
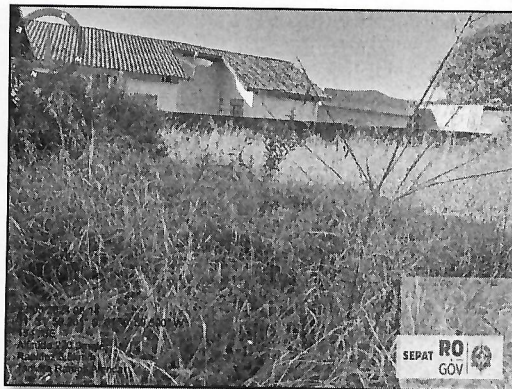
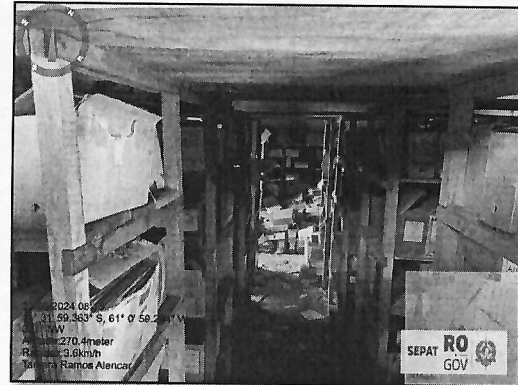


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



17



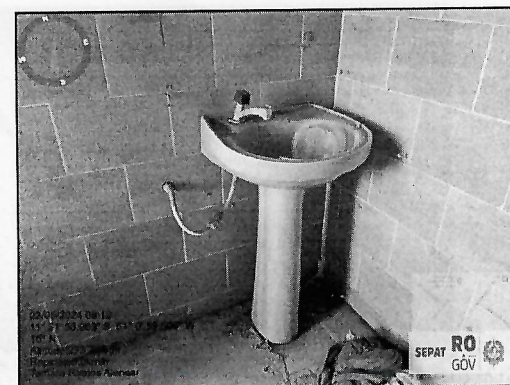
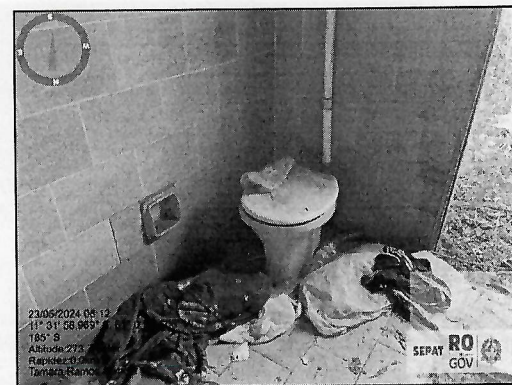
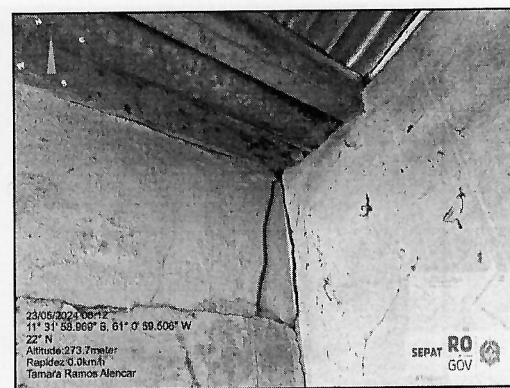
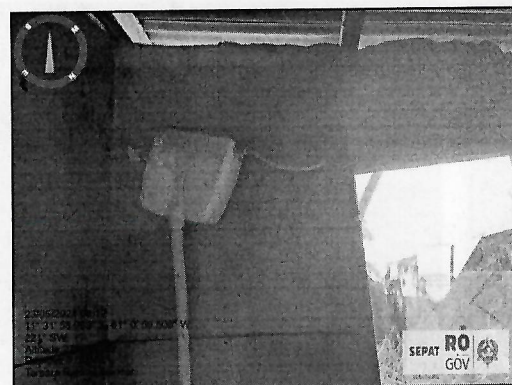
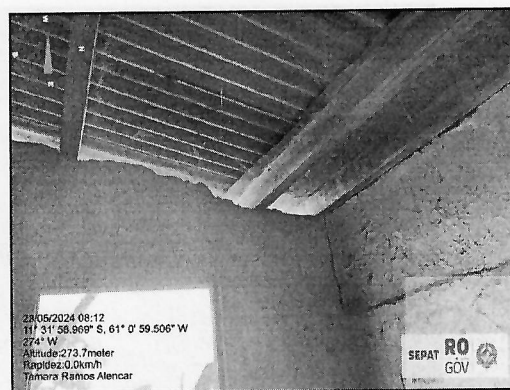
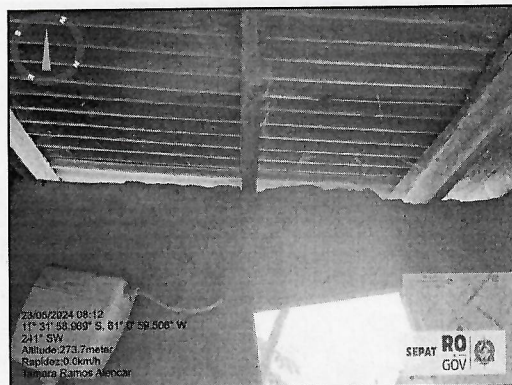
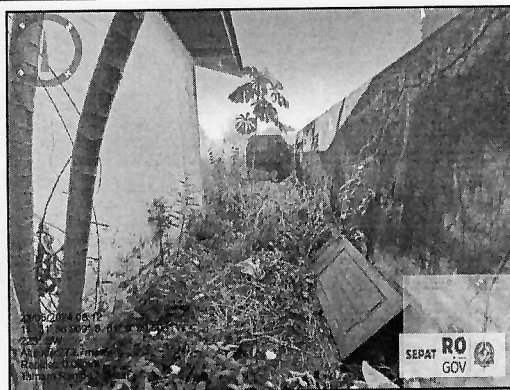
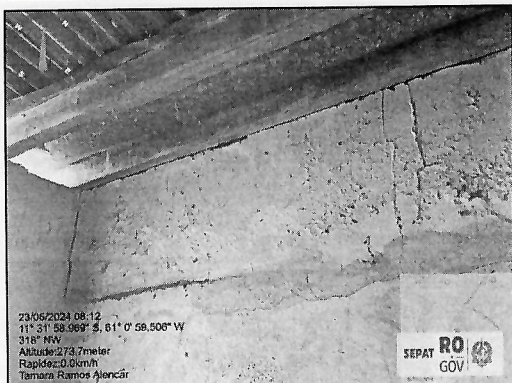


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



18



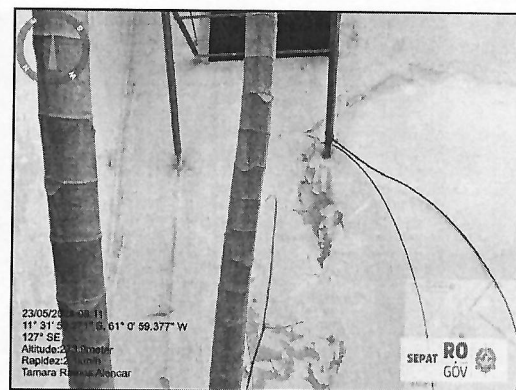
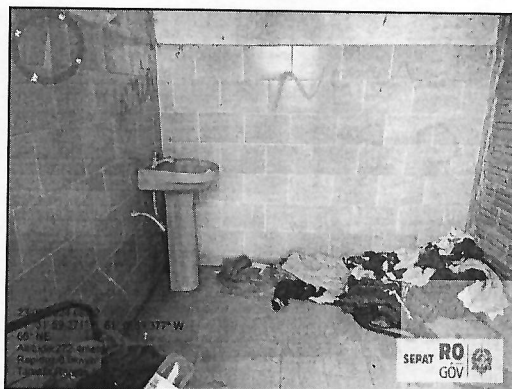
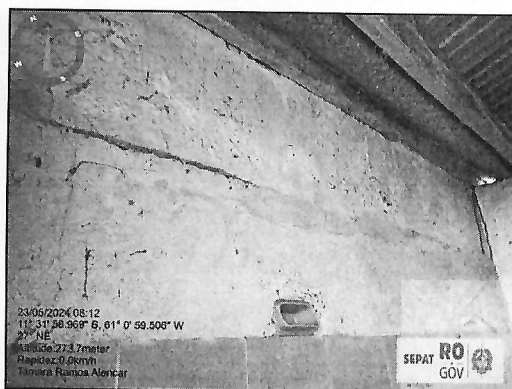
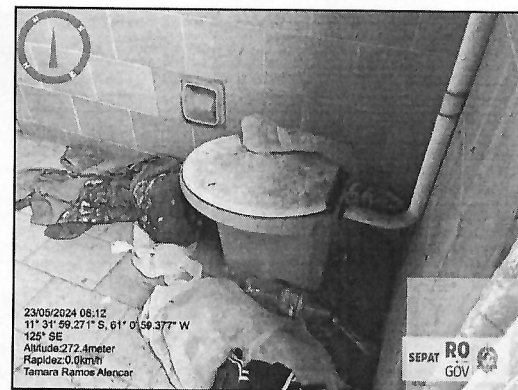
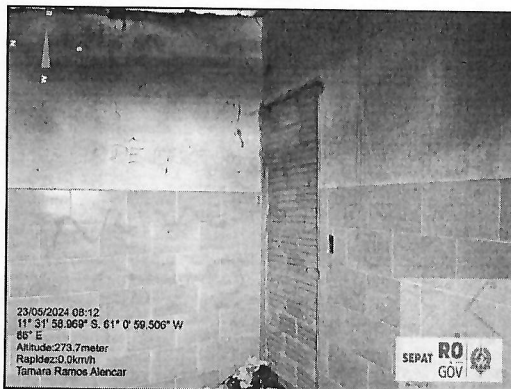
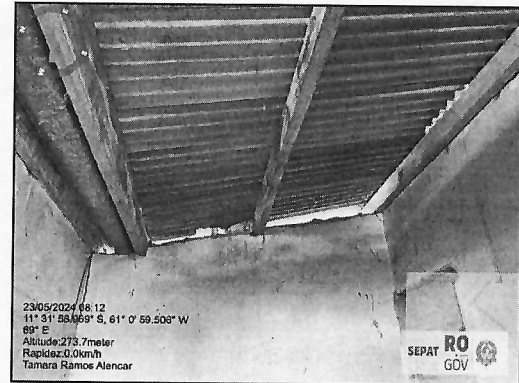
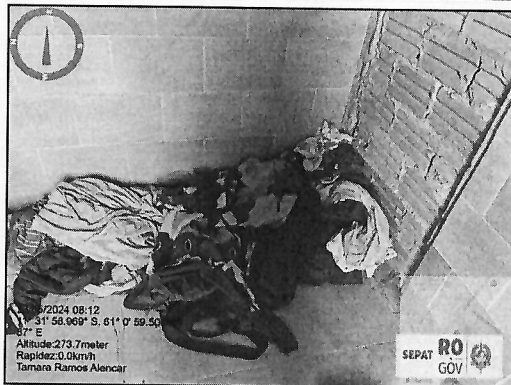


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



19



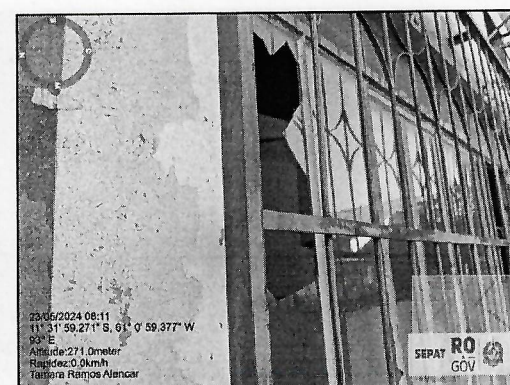
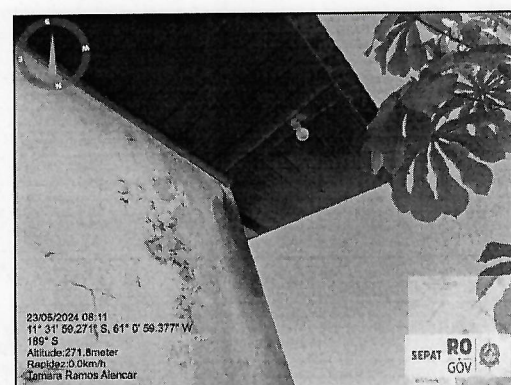
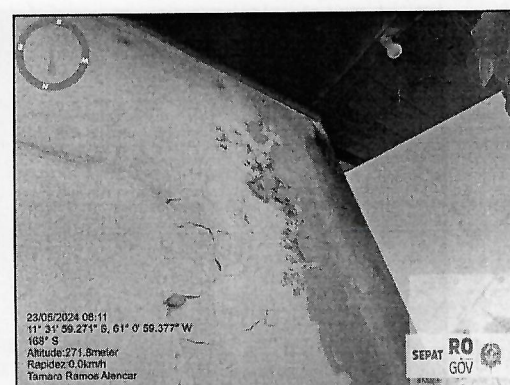
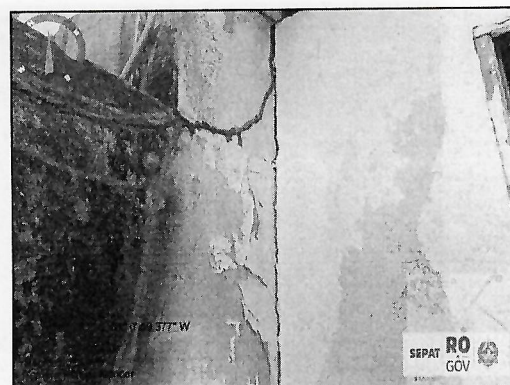
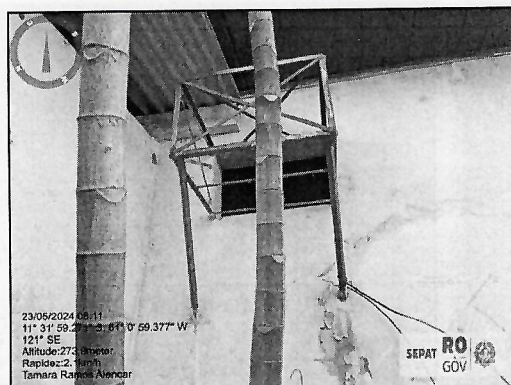
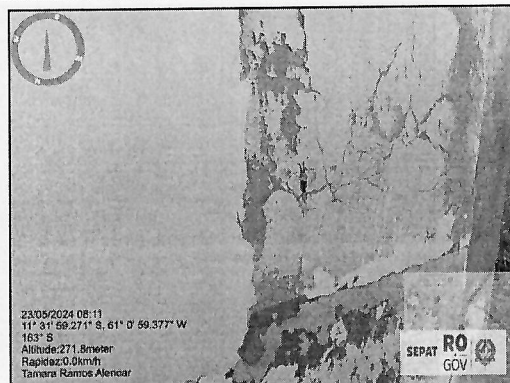
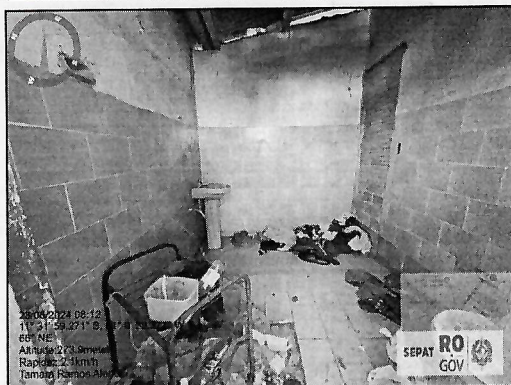


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

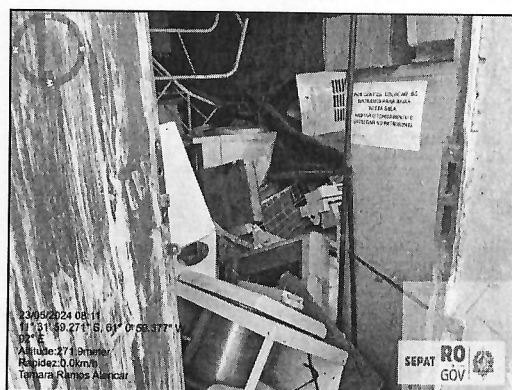
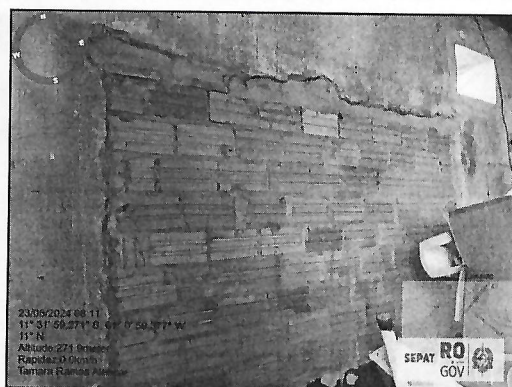
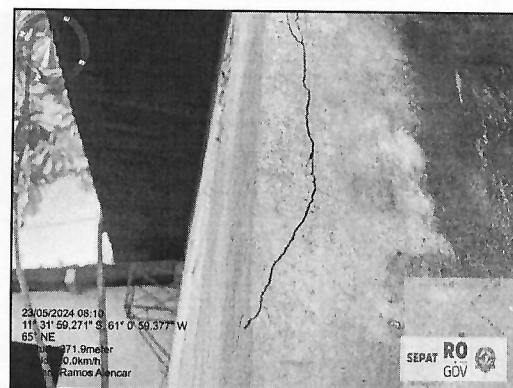
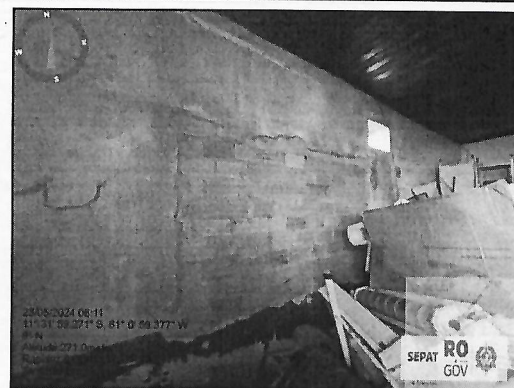
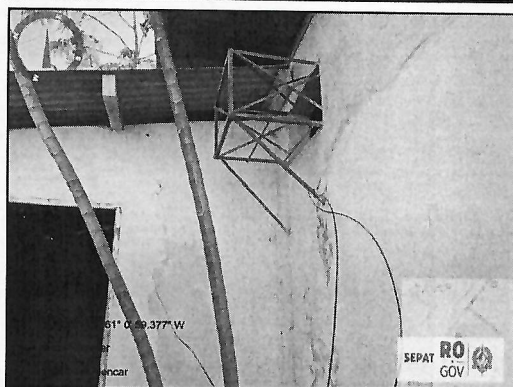


20



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

21



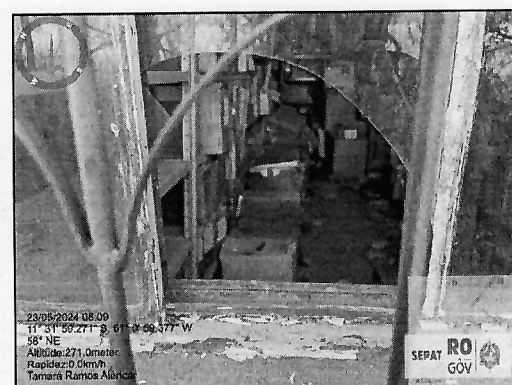
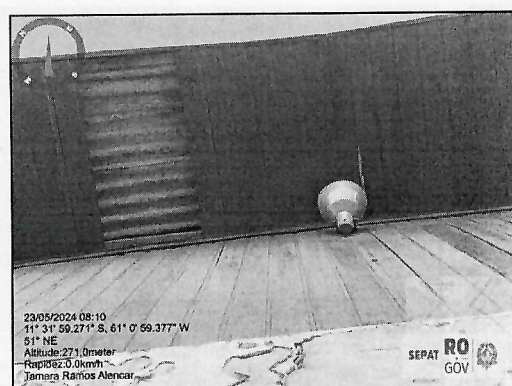
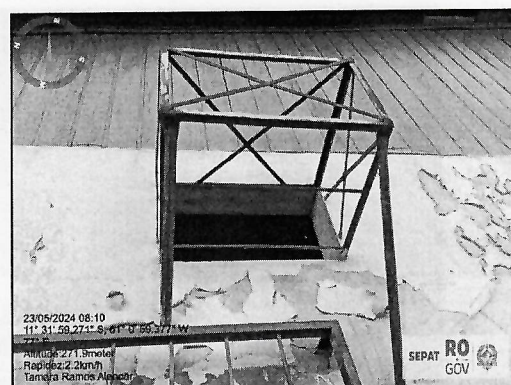
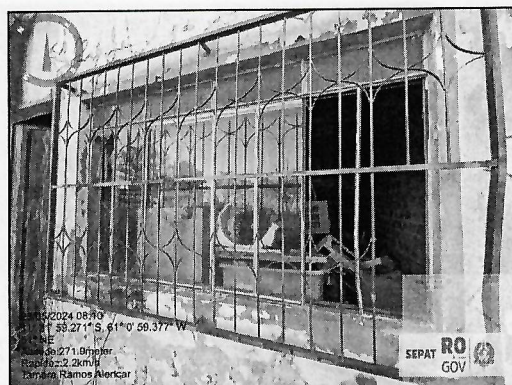
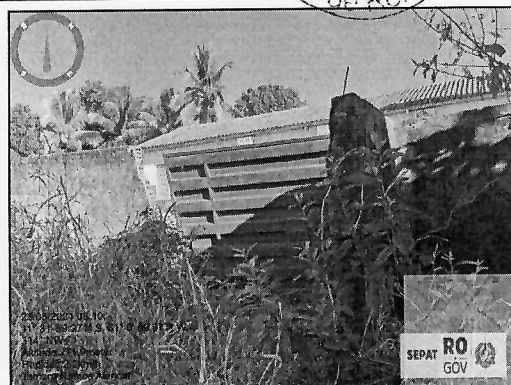


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



22



=

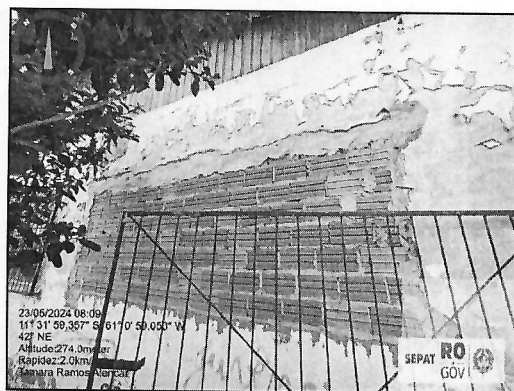
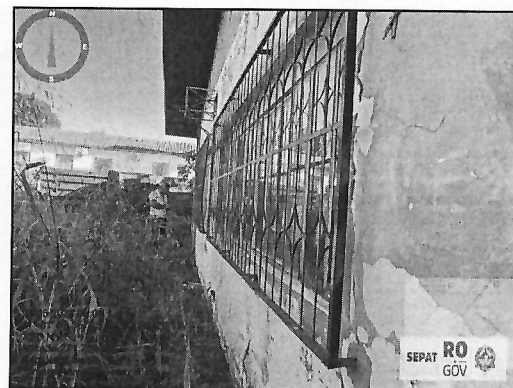
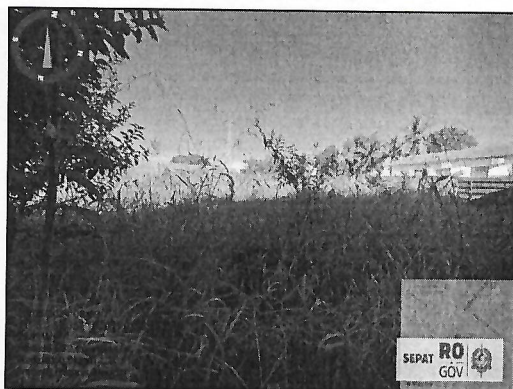
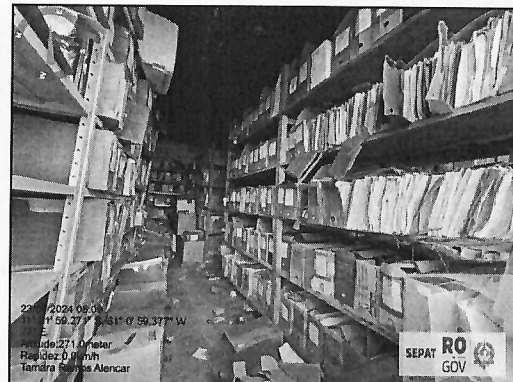
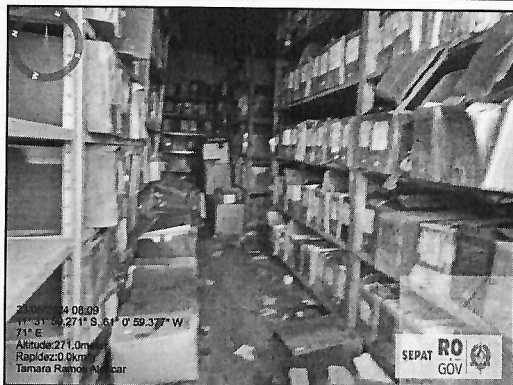


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



23



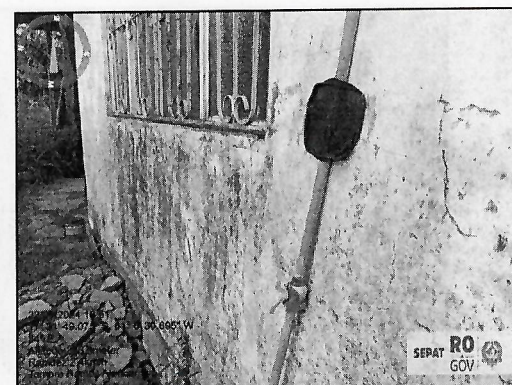
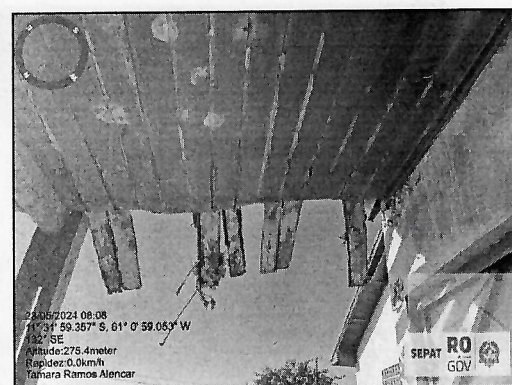
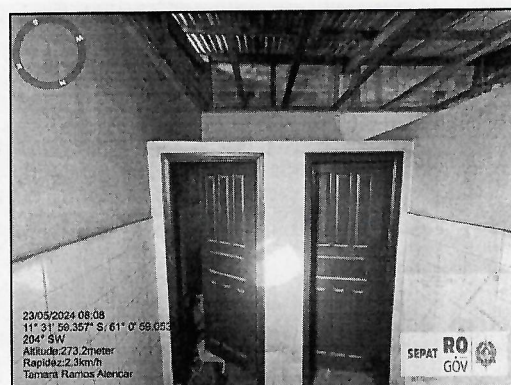
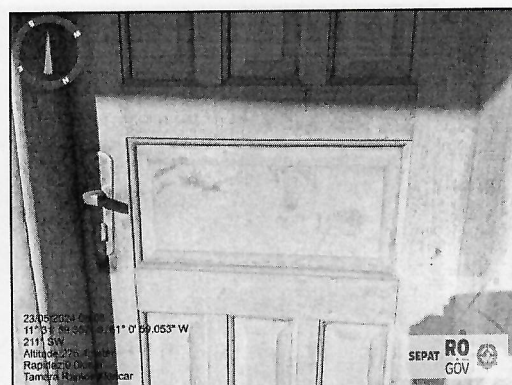
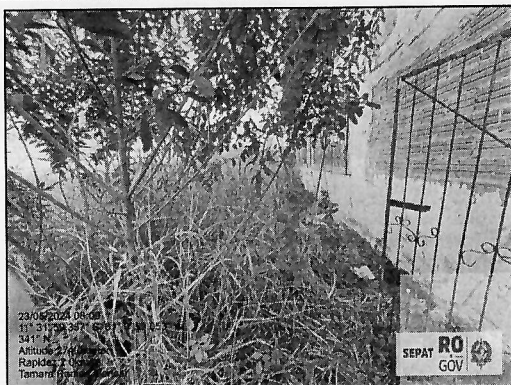


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



24



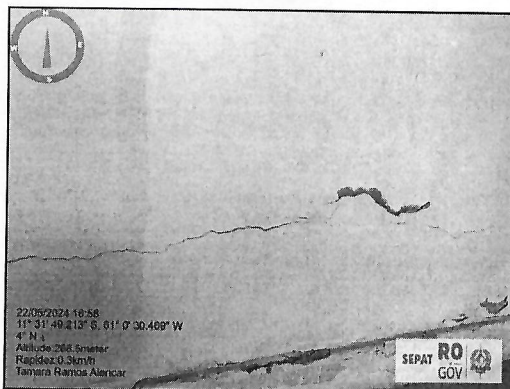
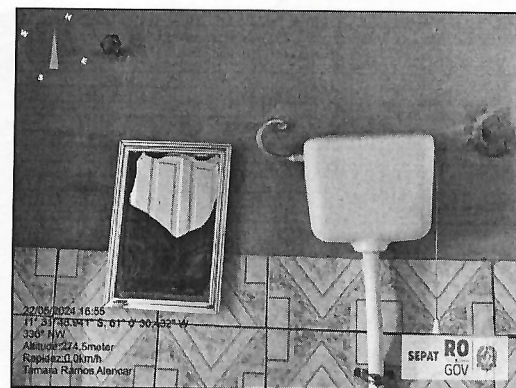
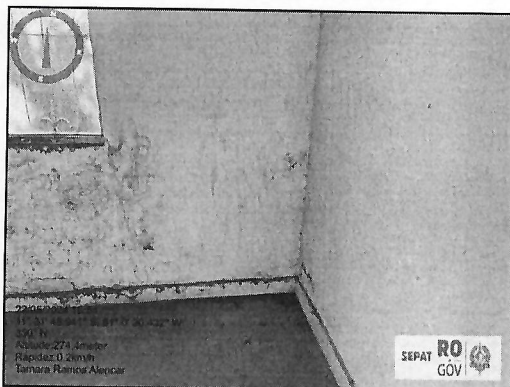
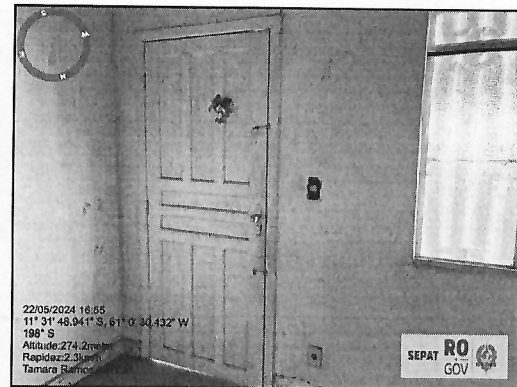
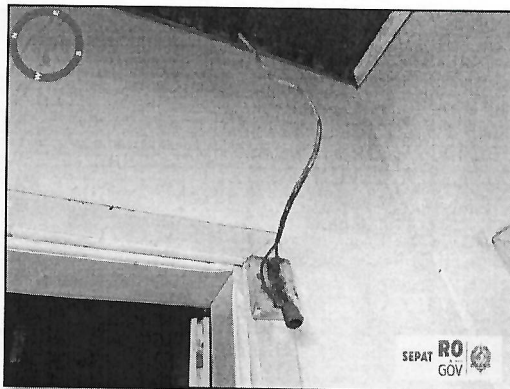
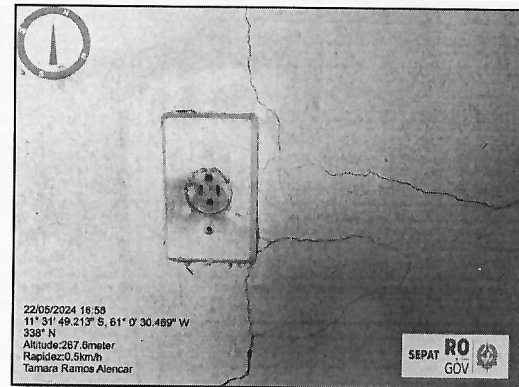
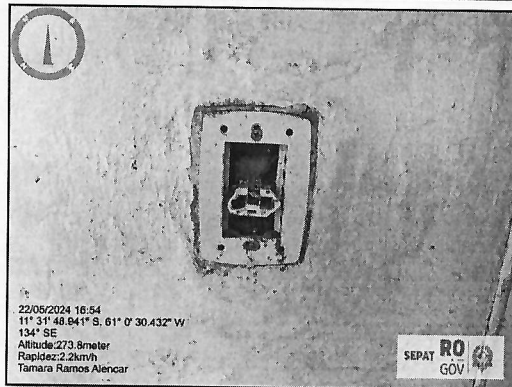


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



25



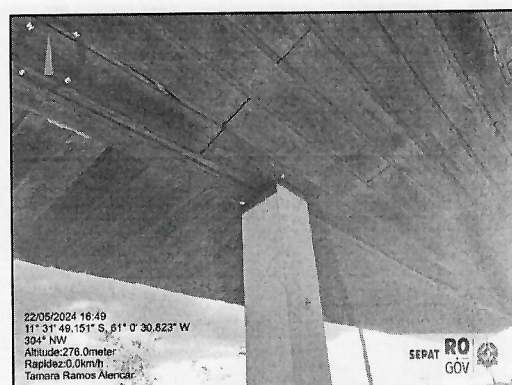
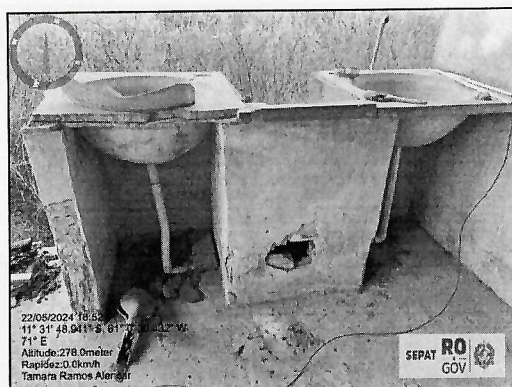
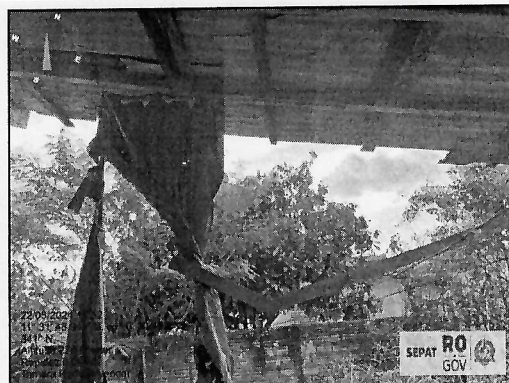


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



26



=



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO B – DEPRECIACÃO PELA DE TABELA DE ROSS-HEIDECKE:

IDADE EM % DE VIDA			
EDIFICAÇÃO		ALVENARIA	
VIDA ÚTIL (ANOS)		60,00	
IDADE APARENTE		40,00	
%	68,00	Adotado	79,70

Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO					
A	Novo	E	Reparos simples					
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes					
C	Regular	G	Reparos importantes					
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor					
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
...	...	...	...	...	...	...	...	...
....								
....								
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Ec		
G	Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Fonte: "Índice – Unidades Padronizadas", Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP, 2019.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO C – B.D.I CALCULADO.

CÁLCULO DO BDI DE EDIFICAÇÕES						
TIPO DE OBRA: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS						
ITEM	DESCRIÇÃO	SIGLAS	1º QUARTIL	2º QUARTIL	3º QUARTIL	BDI ADOTADO
1.0	Administração Central	AC	3,00	4,00	5,50	3,00%
2.0	Seguro e Garantia*	S e G	0,80	0,80	1,00	0,80%
3.0	Risco	R	0,97	1,27	1,27	0,97%
4.0	Despesas Financeiras	DF	0,59	1,23	1,39	0,59%
5.0	Lucro	L	6,16	7,40	8,96	7,40%
6.0	Tributos (COFINS, ISS e PIS)	I	10,15	6,65	8,65	13,15%
6.1	COFINS		3,00	3,00	3,00	3,00%
6.2	PIS		0,65	0,65	0,65	0,65%
6.3	ISS**		2,00	3,00	5,00	5,00%
6.4	CPRB***		4,50			4,50%
B.D.I ADOTADO				30,32%		

*Obs.: Pode haver garantia desde que previsto no Edital da licitação e no contrato de execução.

**Obs.: % de ISS considerando 2%, 3% e 5% do Preço de venda - Observar a legislação do Município.

**CPRB - Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta, Lei nº 12.844/13, alíquota de 2%, até 31/12/2014.

Os tributos IRPJ e CSLL não devem integrar o cálculo do LDI, nem tampouco a planilha de custo direto, por se constituírem em tributos de natureza direta e personalística, que oneram pessoalmente o contratado, não devendo ser repassado à contratante.

Fórmula com base no Acórdão 2369/11 – TCU

FÓRMULA DO BDI/LDI

$$BDI = \left(\left(\frac{(1 + (AC + R + S + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} \right) - 1 \right) \times 100$$

AC = taxa representativa das despesas de rateio da Administração Central;

S = taxa representativa de Seguros;

R = taxa representativa de Riscos;

G = taxa representativa de Garantias;

DF = taxa representativa das Despesas Financeiras;

L = taxa representativa do Lucro;

I = taxa representativa da incidência de Impostos

=



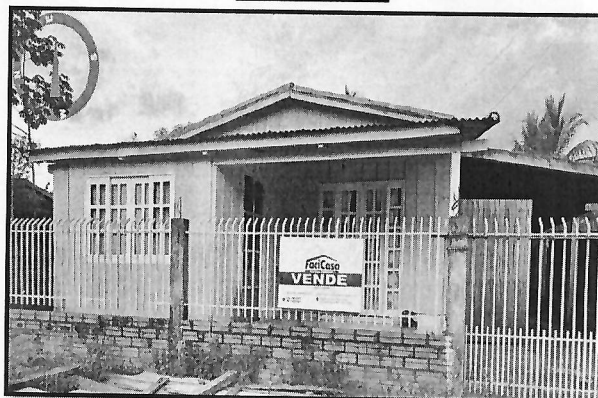
RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



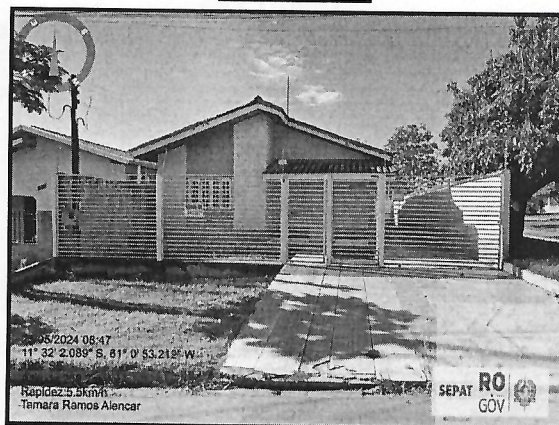
ANEXO D – PESQUISA MERCADOLÓGICA

Amostra 01



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone			
01	xxx	xxx	xxx					
Endereço		Bairro		Cidade		UF		
xxx		Liberdade		Espigão do Oeste		RO		
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	195,77 m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
65.000,00	332,02	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Amostra 02



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone			
02								
Endereço		Bairro		Cidade		UF		
xxx		Liberdade		Espigão do Oeste		RO		
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	275,00 m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
50.000,00	181,82	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

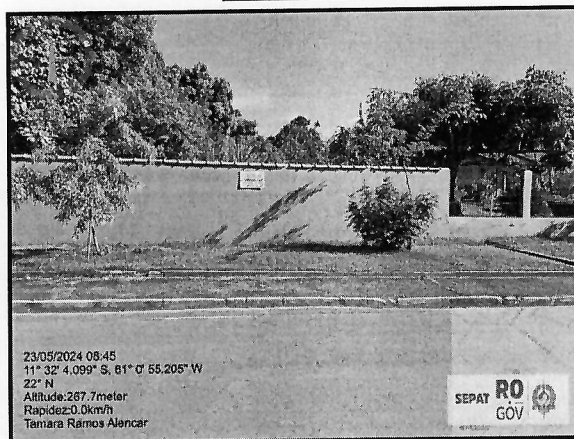


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

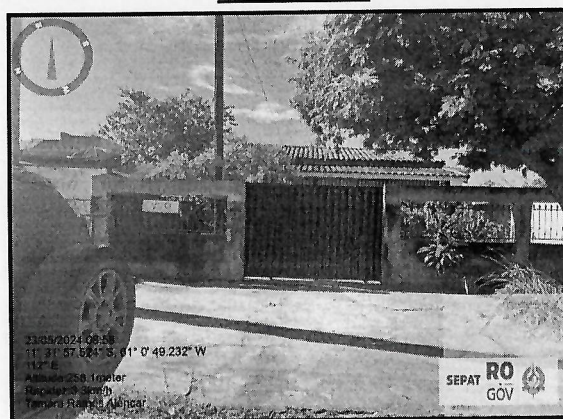


Amostra 03



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone	
03						
Endereço		Bairro		Cidade		UF
xxx		Liberdade		Espigão do Oeste		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Vida Útil
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	600,00 m²	xxx
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Testada
140.000,00	233,33	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Amostra 04



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone	
04						
Rua		Bairro		Cidade		UF
xxx		xxx		Espigão do Oeste		RO
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Vida Útil
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	480,00m²	xxx
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Testada
130.000,00	270,83	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

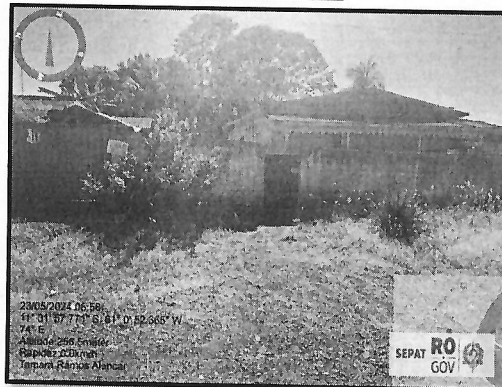


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

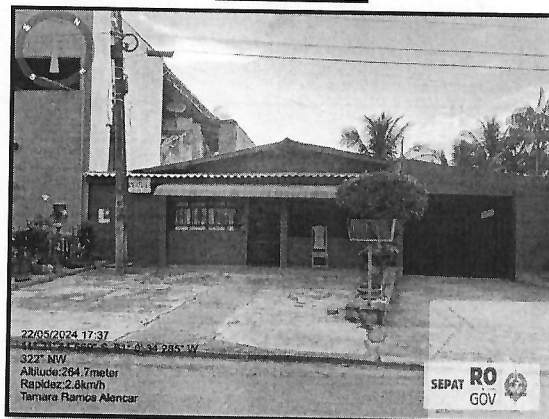


Amostra 05



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante				Contato/Nome		Telefone	
05								(69)99313-3904	
Rua		Bairro				Cidade		UF	
xxx		xxx				Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)		Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	279,41 m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada	
85.000,00	304,21	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	

Amostra 06



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante				Contato/Nome		Telefone	
06									
Rua		Bairro				Cidade		UF	
xxx		xxx				Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)		Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx		xxx	320,00 m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada	
90.000,00	281,25	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	



RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ESCORE (Z)

Critério de Cahunemet d/s (10)=1,96

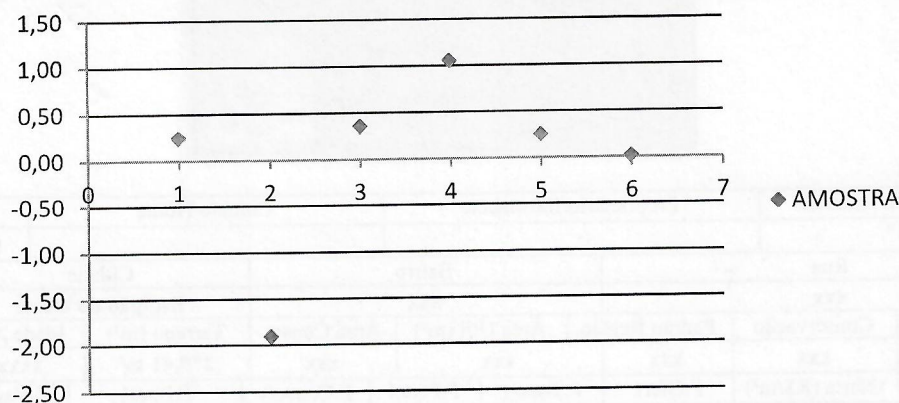
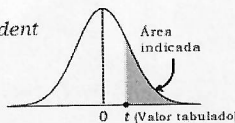


Gráfico do Critério de Cahunemet

Tabela 5 Distribuição t de Student



gl	Área na cauda superior									
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005	
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6	
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60	
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92	
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610	
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869	
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959	
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408	
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041	
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781	
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587	
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437	
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318	
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221	
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140	
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073	
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015	
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965	
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922	
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883	
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850	
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819	
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792	
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768	
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745	
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725	
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707	
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689	
28	0,683	1,313	1,701	2,049	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674	
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660	
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646	
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591	
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551	
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,680	2,952	3,281	3,520	
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496	
∞	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291	

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO E – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – 12.595



Valide aqui
a certidão.



BEL. HÉLIO KOBAYASHI - OFICIAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS

1 de 1

Livro 2 de Registro Geral

Nº de Ordem: **12.595**

Data: **02 de abril de 2019**

Ficha Nº: **1**

Lote de Terras Urbano n.º 03 (três), Quadra 06 (seis), Setor 04 (quatro), situado na Rua Alagoas, esquina com a Rua 16 de Junho, Centro, nesta cidade de Espigão D'Oeste, Estado de Rondônia, com área de 1.263,79m² (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), encerrando um perímetro de 174,60m (cento e setenta e quatro metros e sessenta centímetros), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE: Rua Alagoas, com 23,00m; FUNDO: Lote 07, com 17,70m; LADO DIREITO: Lote 02, com 54,35m; LADO ESQUERDO: Rua 16 de Junho, Lotes 04 e 05, com 28,15m + 20,60m + 30,85m; Tudo conforme Memorial Técnico do Imóvel e ART n.º 8300209988 de 28/03/2019, firmados pela Engenheira Civil, Alana Caroline Brito da Gloria Nolasco Bins, CREA n.º 9172-D/RO. Distância da esquina mais próxima: Zero. Lado: Par. Cadastro Municipal: 000001840. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE ESPIGÃO D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 04.695.284/0001-39, com sede na Avenida Rio Grande do Sul, n.º 2.800, nesta cidade, representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Nilton Caetano de Souza, brasileiro, casado, pecuarista, filho de Gentil Caetano de Souza e de Armelinda Ancila de Souza, portador da Carteira de Identidade n.º 124304 SESEDEC/RO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 090.556.652-15, residente e domiciliado na Rua Petrólio Camargo, n.º 2.314, Bairro São José, nesta cidade. AQUISIÇÃO: O proprietário do imóvel acima qualificado, adquiriu o imóvel constante desta matrícula em maior porção, através do Título de Domínio de Doação – Lei n.º 6.431/77 de 11/07/1977, regulamentado pelo Decreto n.º 80.511 de 07/10/1977, registrado sob o n.º R-1/6.385, fls. 237, L.v. 2-W, do RGI do município de Porto Velho-RO e matriculado sob o n.º 1.008, fls. 08, Livro 2-H, nesta Serventia. PROTOCOLO: Protocolado sob o n.º 38.164 em 08/03/2019. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 1.073, de 24/03/1988, desta Serventia. WBR. O Oficial (a) Hélio Kobayashi:

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado nesta serventia e tem valor de **CERTIDÃO ELETRÔNICA EM INTEIRO TEOR**: negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, matrícula 12.595, extraída por meio reprográfico conforme facultado pela Lei 6.015/73, art. 19, § 1º. Isento de Emolumentos e Custas, Selo Digital de Fiscalização nº H8AAA36490-6720D. (Art. 102, Capítulo III, das DGE). VOS. O Referido é verdade, dou fê. O Oficial, Hélio Kobayashi, 18 de agosto de 2023. Consulte a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo/



Rua Independência, Esquina com Rua Ceará, 2.169 - Centro - CEP 76.974-000 - CX. Postal 073 - Espigão D'Oeste - Rondônia
Fones: (69) 3481-2539 | (69) 98439-2539 @ | E-mail: rgiespigao@gmail.com



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO F – MEMORIAL TÉCNICO DO IMÓVEL

MEMORIAL TÉCNICO DO IMÓVEL			
DADOS DA OCUPAÇÃO		PROTOCOLO:	
		Processo nº:	55621/2018
		Folha nº:	22
		Rubrica:	
PROPRIETÁRIO (A) MUNICÍPIO DE ESPIGÃO D'OESTE			
ENDEREÇO: RUA ALAGOAS		BAIRRO: CENTRO	
SETOR: 04	QUADRA: 06	LOTE: 03	MUNICÍPIO/UF: ESPIGÃO D'OESTE/RO
DADOS DO LEVANTAMENTO			
MÉTODO UTILIZADO: TRENA	FRENTE: 23,00 M	PERÍMETRO: 174,60 M	ÁREA: 1263,79 m²
LADO: PAR	ESQUINA MAIS PRÓXIMA: ZERO		
PLANTA ESCALA 1/1000		CROQUI DE SITUAÇÃO SEM ESCALA	
LIMITES E CONFRONTAÇÕES		PERÍMETRO	
FRENTE:	RUA ALAGOAS	FRENTE:	23,00 M
FUNDO:	LOTE 07	FUNDO:	17,70 M
LADO DIREITO:	LOTE 02	LADO DIREITO:	54,35 M
LADO ESQUERDO:	RUA 16 DE JUNHO, LOTE 04 e 05	LADO ESQUERDO:	28,15 M + 20,60 M + 30,85 M
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Alana C. B. da G. Nolasco Bins ENGENHEIRA CIVIL CREA 91720/RO Mat. 1263		APROVAÇÃO:	
DESENHO: ALANA BINS	DATA: MARÇO/2019		



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO G – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - RRT

35



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

RRT NÃO REGISTRADO

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TAMARA RAMOS ALENCAR
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 030.XXX.XXX-07
Nº do Registro: 00A1830201

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: SECRETARIA DE ESTADO DE PATRIMONIO E REGULARIZACAO
FUNDIARIA - SEPAT
Período de Responsabilidade Técnica: 07/11/2023 - 22/08/2024

CNPJ: 29.XXX.XXX/0001-50
Nº Registro: PJ605991

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: NÃO REGISTRADO
Data de Cadastro: 26/06/2024
Data de Registro:

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: 29581876000150
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$385.112,35

CPF/CNPJ: 29.XXX.XXX/0001-50
Data de Início: 26/06/2024
Data de Previsão de Término: 31/07/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: AVENIDA
Logradouro: FARQUAR - DE 2882 A 3056 - LADO PAR
Bairro: PEDRINHAS

CEP: 76801470
Nº: 1759
Complemento: SEPAT
Cidade/UF: PORTO VELHO/RO

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 1.263,79
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Público

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Endereço: Rua Alagoas, Bairro Centro. - Município: Espigão do Oeste/RO.

Sector: 04 - Quadra: 06 - Lote Urbano nº: 03 - Nº matrícula: 12.595

www.caubr.gov.br

Página 1/2



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



36



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

RRT NÃO REGISTRADO

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

Área Terreno: **1.263,79m²** - Área Edificada: **249,21m²**

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	29581876000150	INICIAL	26/06/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TAMARA RAMOS ALENCAR, registro CAU nº 00A1830201, na data e hora: 26/06/2024 11:29:16, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 26/06/2024 às 11:32:48 por: siccau, ip 10.244.11.28.



www.cau.br.gov.br

Página 2/2



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA – DPE/RO
ESPIGÃO DO OESTE/RO

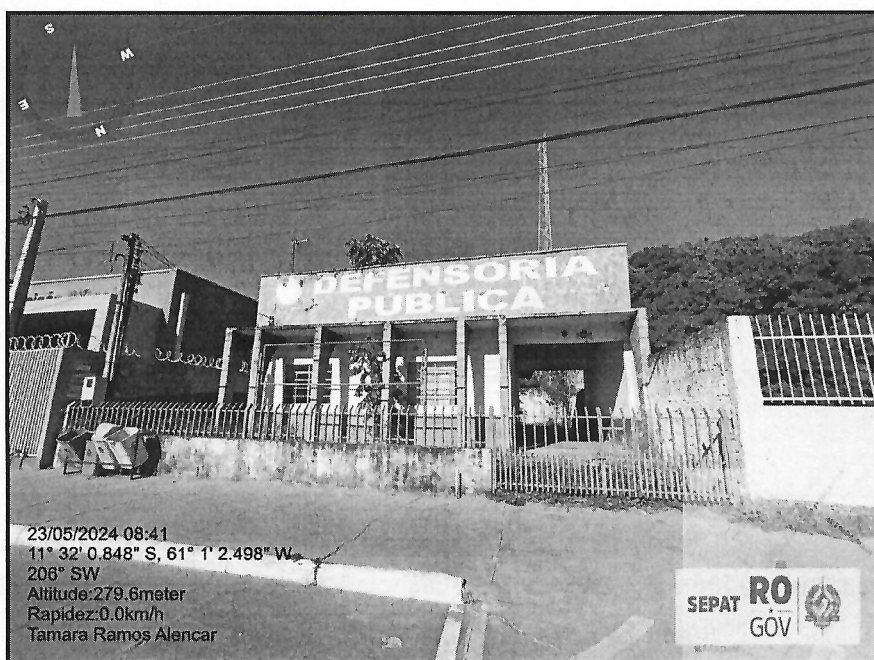
Grau de Fundamentação II - Grau de Precisão III

SOLICITANTE: SECRETARIA DE ESTADO DE PATRIMÔNIO E REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA (SEPAT/RO)

INTERESSADO: ESTADO DE RONDÔNIA

OBJETIVO: LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO



Autora:

Tamara Ramos Alencar

Matrícula: 300193634

Arquiteta e Urbanista

CAU A183020-1

NUENG/SEPAT

Porto Velho, 13 de Junho de 2024.

Avenida Abunã, n.º 1759, Bairro São João Bosco
CEP 76.803-750 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



RESUMO DO LAUDO REFERENTE AO IMÓVEL AVALIANDO - SINOPSE

Processo: Nº 0064.003821/2023-58

1. VALOR DO IMÓVEL (R\$):

R\$ 140.737,67

(Cento e quarenta mil setecentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos).

2. INTRODUÇÃO

Em atendimento a solicitação da Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT, que designou ao Arquiteta e Urbanista Tamara Ramos Alencar, matrícula nº 300193634, a incumbência de proceder à vistoria para avaliação do referido imóvel. O trabalho de vistoria foi iniciado às 08h:41min, do dia 23/05/2024, levantamento físico incluindo fotos.

3. LOCALIZAÇÃO

Endereço: **Avenida Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre.**

Município: **Espigão do Oeste/RO.**

4. DOCUMENTAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nº matrícula: **6406** – Proprietário: **Defensoria Pública do Estado de Rondônia**

Setor: **04** - Quadra: **07** – Lote Urbano nº: **02-A**

5. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Área Terreno: **330,55m²** - Área Edificada: **116,71m²**

Situação na Quadra: **Meio de Quadra** - Formato do Terreno: **Retangular**

Topografia: **Plano** - Superfície do Solo: **Seco.**

=



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



6. LIMITES E CONFROTAÇÕES

Localização GOOGLE EARTH



Limites e Confrontações - Conforme Inteiro Teor nº 6406

Frente, com Avenida Rio Grande do Sul;
Fundo, com Lote n.º 03;
Lado direito, com Lote n.º 01-A;
Lado esquerdo, com o Lote n.º 02.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1- Terreno

Os Terrenos estão situados em uma boa localização da cidade, tendo a frente com **Avenida Rio Grande do Sul, Bairro: Vista Alegre**. Conforme matrícula: nº **6406**, com área do terreno: **330,55 m²**, área edificada: **116,71m²**.

O terreno é provido de boa infraestrutura urbana, como:

- Pavimentação asfáltica;
- Fácil acessibilidade.

9.2- Benfeitorias:

Trata-se de uma edificação com paredes em alvenaria e descamação, decorrente da insuficiente aderência do produto utilizado, forro de madeira; piso cerâmico, esquadrias em estrutura metálicas de vidro; portas de madeira, banheiro com revestimento cerâmico.

9.3- Problemas Patológicos:

O imóvel em questão exibe diversas manifestações patológicas, como fissuras, infiltrações, deslocamento de reboco e desgaste nos pisos, indicando a necessidade de reparos. O forro mostra-se desgastado, com áreas quebradas; o piso está descascado e manchado, com fissuras.

As tomadas demandam manutenção, algumas não funcionam corretamente; o telhado apresenta áreas quebradas, resultando em infiltrações internas, e as portas estão danificadas, necessitando de reparos. A área ao redor do edifício está tomada pelo mato, pedindo por uma limpeza para melhorar o ambiente de forma funcional.

Relatório Fotográfico. Ver Anexo A.

8. PESQUISA MERCADOLÓGICA DE TERRENO

10.1 - Dados Contextualização das amostras

As amostras utilizadas seguem as diretrizes da alínea d, item 8.2.1.4.2, NBR 14.653-2, no qual as características das amostras têm semelhança o imóvel objeto quanto à sua localização e características físicas. Com a escassez de amostras, a pesquisa será ampliada bairros mais próximos com características geográficas e econômicas semelhantes, com isso, serão realizados um tratamento de fatores em relação ao objeto avaliando para mensurar a média mais adequada para o uso nos cálculos a fim de chegar ao valor médio deste laudo. **Ver Anexo D**



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



FONTE	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor Ajustado
	ÁREA	PREÇO	R\$/m²	Fof	Fa	Far	Situação quadra	Fmf	V unit Homog R\$/m²
1	200,00	R\$ 60.000,00	R\$ 300,00	0,9	61%	0,94	1	1,00	R\$ 253,56
2	275,00	R\$ 50.000,00	R\$ 181,82	0,9	83%	0,98	1	1,00	R\$ 159,92
3	600,00	R\$ 140.000,00	R\$ 233,33	0,9	182%	1,08	1	1,00	R\$ 226,25
4	480,00	R\$ 130.000,00	R\$ 270,83	0,9	145%	1,05	1	1,00	R\$ 255,38
5	279,41	R\$ 85.000,00	R\$ 304,21	0,9	85%	0,98	1	1,00	R\$ 268,10

11.2 Homogeneizações dos Fatores

Número fontes válidas (n)	Valor Min	VALIDAÇÃO	Valor Máx
05	0,85		1,42

Média (M)	232,6423
Desvio Padrão (D.Pad)	43,42
M+D.pad	276,06
M-D.pad	189,22
C. Variação	0,19

Média PU/m² = 232,6423

9. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

11.1 Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 3 da ABNT, NBR 14653-2, no caso de utilização de modelos de regressão linear.

1. Caracterização do imóvel avaliando: Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo. **Grau II. 02 Pontos;**
2. Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: mínimo 05. **Grau II. 02 Pontos;**
3. Identificação dos dados de mercado: Apresentando de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente analisados na modelagem. **Grau II. 02 Pontos;**
4. Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: **0,50 a 2,00. Grau II. 02 Pontos;**

TOTAL DE PONTOS OBTIDOS: 08 Pontos. Grau II.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



11.2 Graus de fundamentação no caso da utilização do Método da Quantificação de Custos de Benfeitoria.

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 6 da ABNT, NBR 14653-2.

1. Estimativa de Custo: Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão. **Grau II. 02 pontos;**
2. BDI: Calculado. **Grau II. 02 pontos;**
3. Depreciação Física: Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação. **Grau III. 03 pontos.**

TOTAL DE PONTOS OBTIDOS: 07 Pontos. Grau II.

11.3 Graus de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo.

Com base nos parâmetros especificados pela tabela 10 da ABNT, NBR 14653-2.

1. Estimativa do valor do terreno: Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo. **Grau II. 02 pontos;**
2. Estimativa dos custos de reedição: Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo. **Grau III. 03 pontos;**
3. Fator de comercialização: inferido em mercado semelhante. **Grau II. 02 pontos**

TOTAL DE PONTOS OBTIDOS: 07 Pontos. Grau II.

11.4 Graus de Precisão

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau III.**

GRAU DE PRECISÃO (%)		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central		
I	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 50\%$
II	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 40\%$
III	VERDADEIRO	para intervalos $\leq 30\%$

t80-(n-1) [tabelado]	Desvio Padrão	Raiz (n-1)	FATOR	Grau de Precisão (%)
1,53	43,42	2	33,216	
Mínimo	Média	Máximo	Amplitude	28,56%
199,4260	232,6423	265,8586	66,4326	

Os resultados dependem das características do mercado e das amostras coletadas, pois estão diretamente relacionados com a amplitude do intervalo de confiança em torno do valor central das estimativas: **28,56 % $\leq$ 30%** o que faz este laudo apresentar o **Grau de Precisão III.**



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



10. DESENVOLVIMENTOS E MÉTODOS

Para a avaliação do valor do terreno, utilizamos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, utilizando o **tratamento por fatores** das amostras coletadas, conforme item 7.2.1 da NBR 14.653-1: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário para o terreno.

Para o **tratamento por fatores de homogeneização** o número de variáveis independentes dos imóveis para comparação com o imóvel avaliando, é minimizado na seleção criteriosa, neste **Modelo de Regressão Linear** que será usado para cálculo do valor do imóvel, equalizando fatores pela homogeneização com os coeficientes empíricos, resultado de observações do autor deste Laudo, corrigindo diferenças dos dados pesquisados. O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório.

Para a edificação do Galpão será utilizado o **Método Evolutivo** (Método de Reprodução) usando o **CUB – SINDUSCON/RO DE MAIO/2024 – RI Padrão Residencial (R-1 – 1.992,96)** com a inclusão de BDI e dos itens não incluso no CUB. Considerando a idade média aparente de **40 anos**, correspondente a **66,67% adotado 79,70 (Reparos Importantes)** considerando a vida útil de 60 anos para edificações em alvenaria. Portanto, para laudo do Edifício será adotada a depreciação pela Tabela de Ross-Heidecke constante neste laudo. **Ver Anexo B**

11. VALOR DO TERRENO (Vt)

Fórmula Terreno:

Área do Terreno x Média (PU)

Cálculo Terreno:

330,55 x R\$ 232,6423

Valor Total Terreno

R\$ 76.899,91

(Setenta e seis mil oitocentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos).



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



12. VALOR DE EDIFICAÇÃO (Ve)

* CUB MAIO/2024 (R-1 – Padrão Residencial – R\$ 1.992,96)

ITENS NÃO INCLUSOS NO CUB

Projetos	0,00%
Serviços Preliminares	0,01%
Movimentos de Terra	0,01%
Fundação e Infraestrutura	0,02%
TOTAL	4,00%

Fator comercialização - FC = 1,0 (Mercado estável)

Fórmula Edificação

Área [M²] x CUB[\$] x 1,30 [BDI] x Depreciação x FC

Cálculo Edificação:

116,71 x 2.072,67 x 1,30 x 0,20300 x 1,00

Valor Total Edificação

R\$ 63.837,7572

(Sessenta e três mil oitocentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos).

13. VALOR TOTAL

Imóvel Avaliando:

Valor Terreno + Valor Edificação

Imóvel Avaliando:

76.899,91 + R\$ 63.837,75

Valor Total do Imóvel

R\$ 140.737,67

(Cento e quarenta mil setecentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos).

=



14. FAIXA DE ARBITAMENTO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.8 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador.

FAIXA DE ARBITRAMENTO

FAIXA DE ARBITRAMENTO		
Valor Mínimo:	Valor Médio x 0,85	R\$ 119.627,02
Valor. Médio:	Valor Médio x 1,00	R\$ 140.737,67
Valor. Máximo:	Valor Médio x 1,15	R\$ 161.848,32

15. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Nesta estimativa de valor de mercado foi adotado o valor de intervalo médio para o valor do terreno.
- Nesta estimativa de valor de mercado NÃO foi considerado o valor dos bens móveis contidos na edificação.
- Quanto aos dados amostrais de macro localizações distintas: Por se tratar da ausência de dados suficientes para o imóvel avaliando em questão, o uso de dados amostrais de regiões distintas é considerável com base nos seguintes fundamentos legais da Associação Brasileira de Norma Técnicas (ABNT): - NBR 14.653-1 – Itens 7.4.2 e 7.4.3; - NBR 14.653-2 – Itens 8.2.1.2 e 8.2.1.3.2;
- Os anexos são parte integrante deste Laudo de Avaliação



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Adotando critérios da Norma Brasileira citada neste Laudo de Avaliação para encontrar o valor do imóvel citado na **Avenida Rio Grande do Sul, Bairro: Vista Alegre, Espigão do Oeste/RO**. Composto com os princípios técnicos que, a nosso ver, é os mais apropriados para o presente caso. Cabe ao ordenador, verificar e analisar a documentação recomendada para o fim que se destina e baseado no exposto, se é correspondente com a expectativa almejada. Documento de uso restrito, redigido e composto em 35 (trinta e cinco) páginas.

Porto Velho-RO, 13 de junho de 2024.

Tamara Ramos Alencar

Matrícula: 300193634
Arquiteto e Urbanista
CAU A183020-1
NUENG/SEPAT

De acordo:

Laura Betânia dos Santos Cavalcante

Coordenadora de Patrimônio Imobiliário - COOPI/SEPAT
Arquiteta e Urbanista
Matrícula: 300150150
CAU: 157625-9

=



RONDÔNIA
Governo do Estado



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

Anexos:

- Anexo A – Relatório Fotográfico;**
- Anexo B – Depreciação pela de Tabela de Ross-Heidecke;**
- Anexo C – B.D.I Calculado;**
- Anexo D – Pesquisa Mercadológica de Terreno;**
- Anexo E – Certidão de Inteiro Teor;**
- Anexo F – Memorial Técnico;**
- Anexo G – Registro de Responsabilidade Técnica – RRT.**



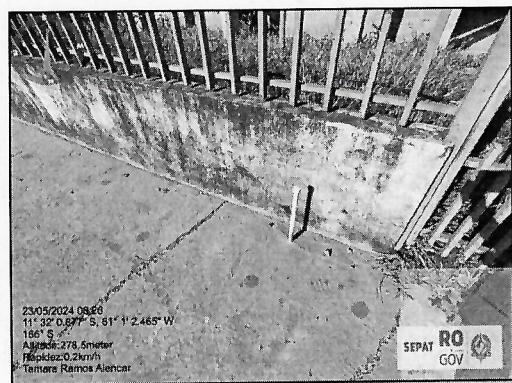
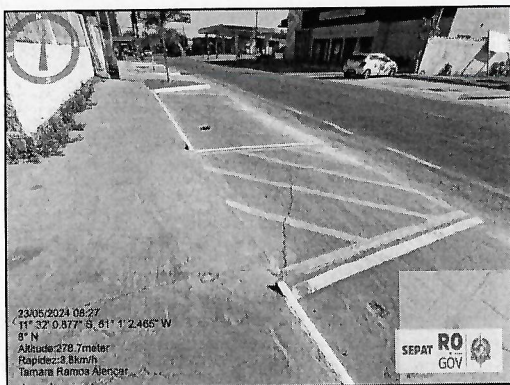
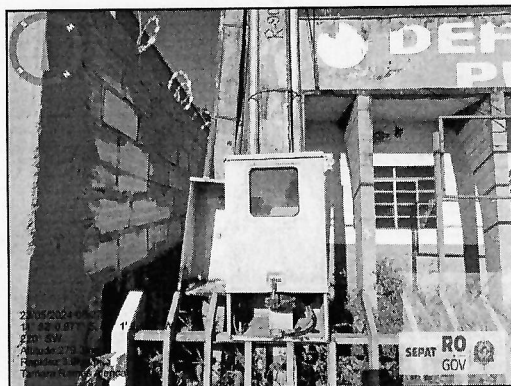
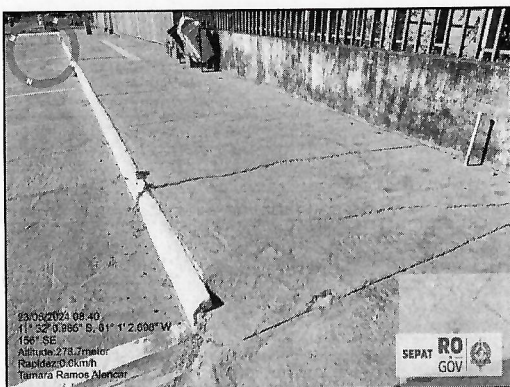
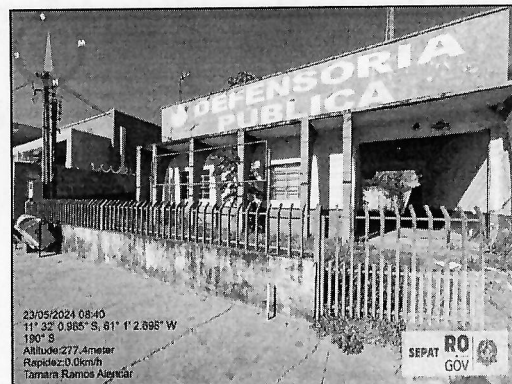
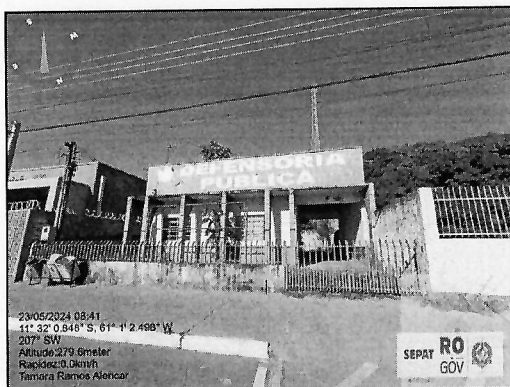
RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FACHADA



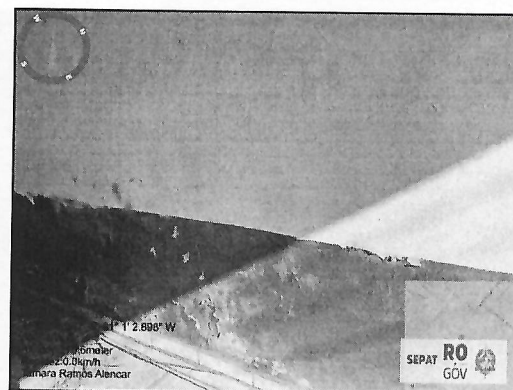
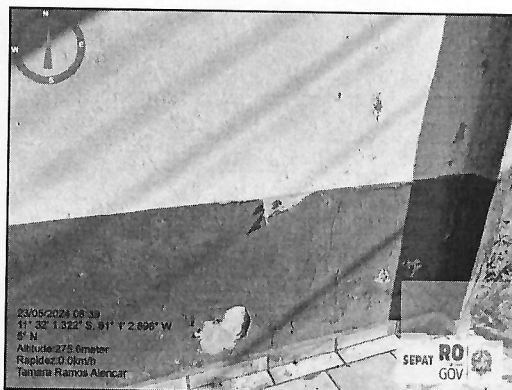
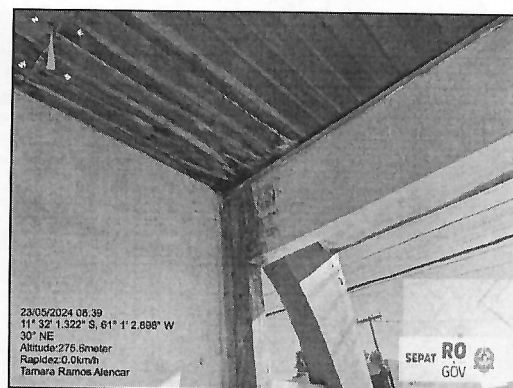
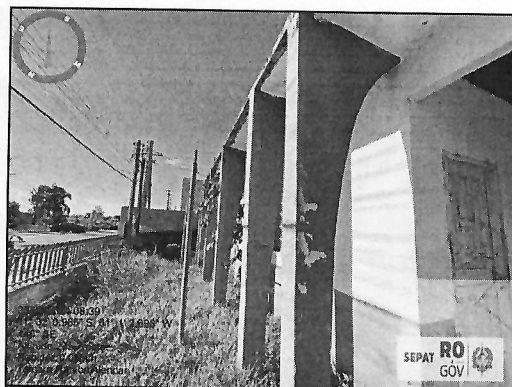
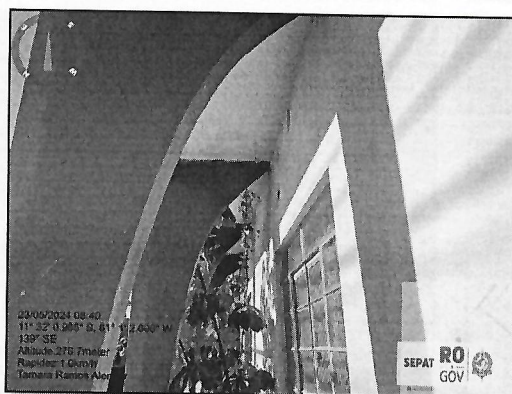
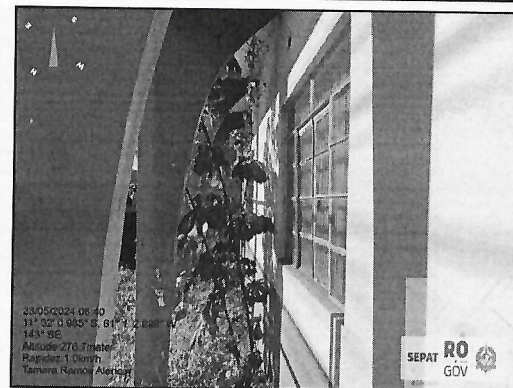
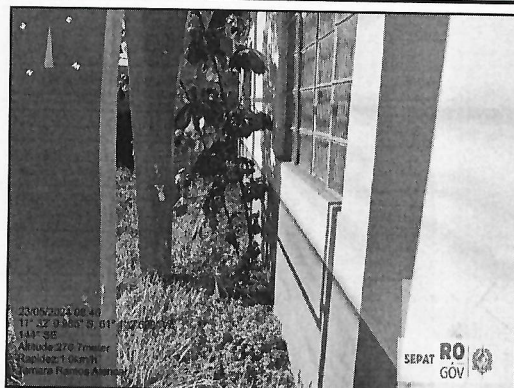


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



13



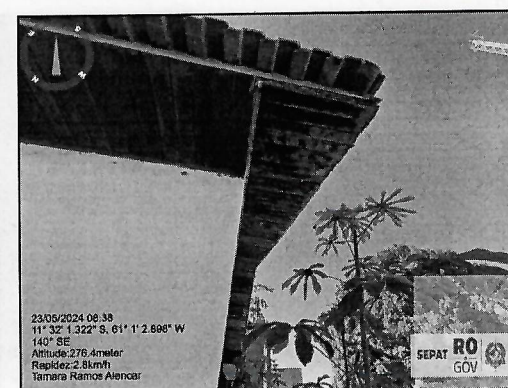
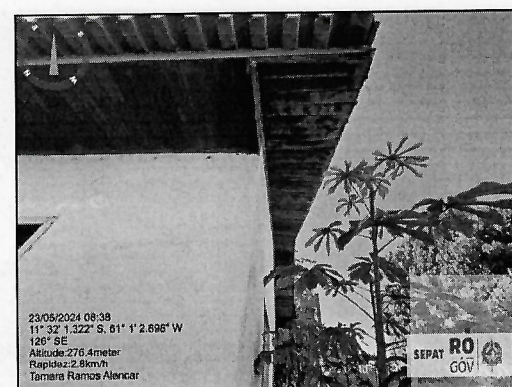
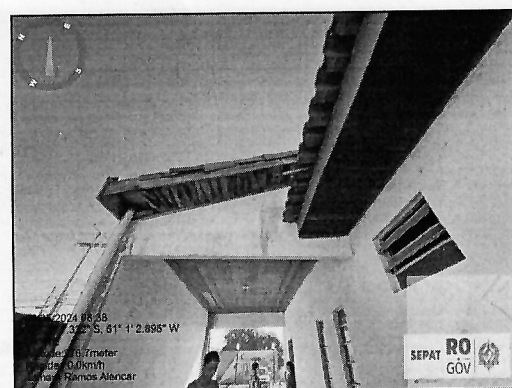
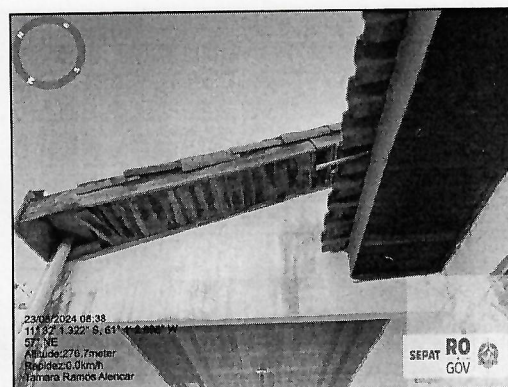
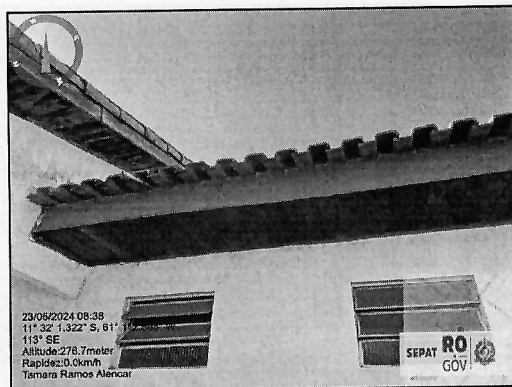
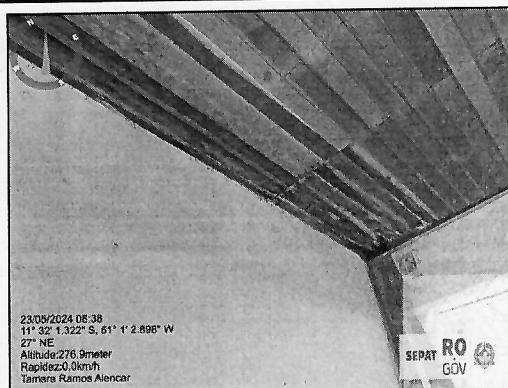
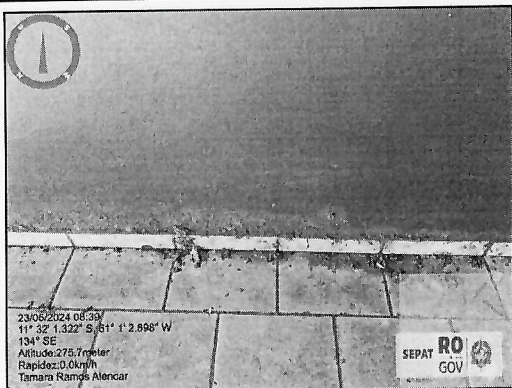


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



14



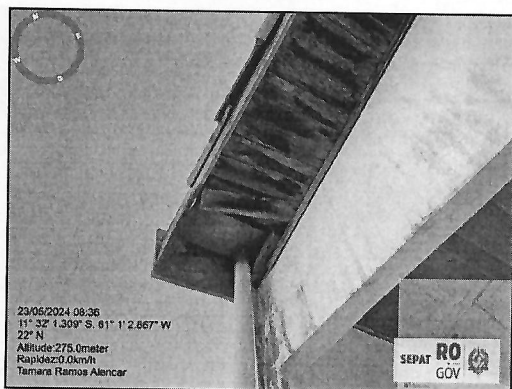
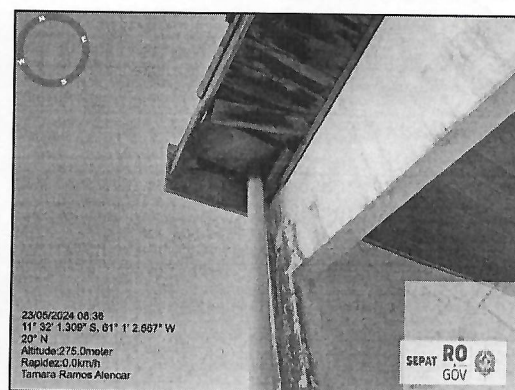
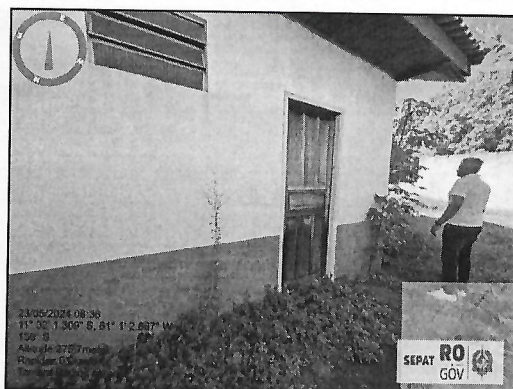
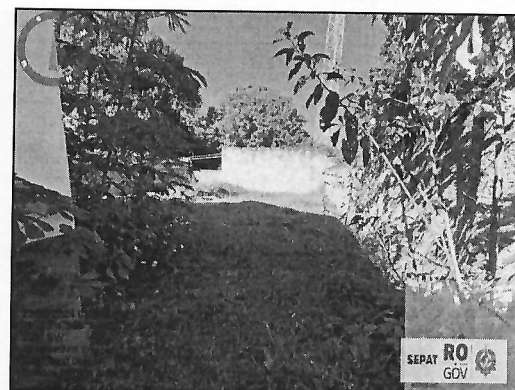
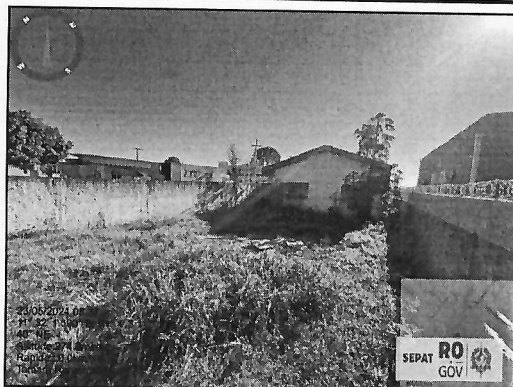


RONDÔNIA
Govern do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



15



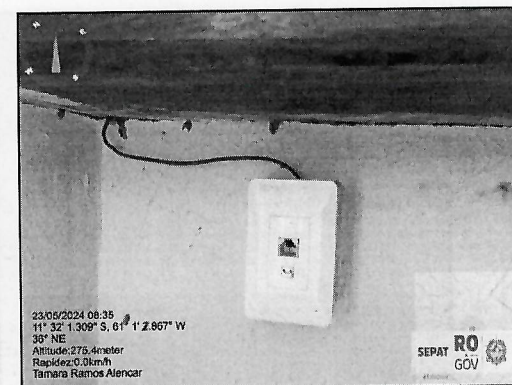
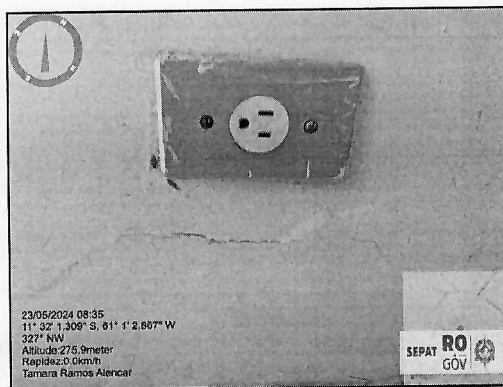
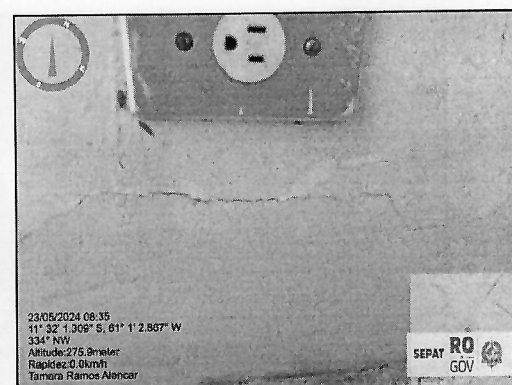
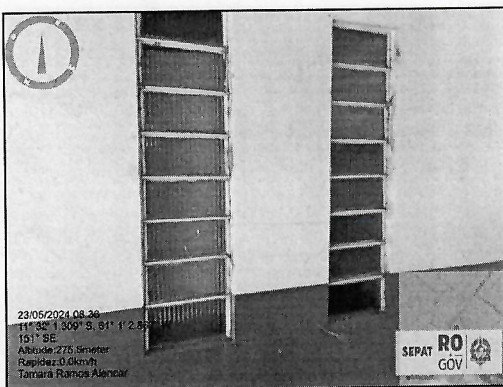
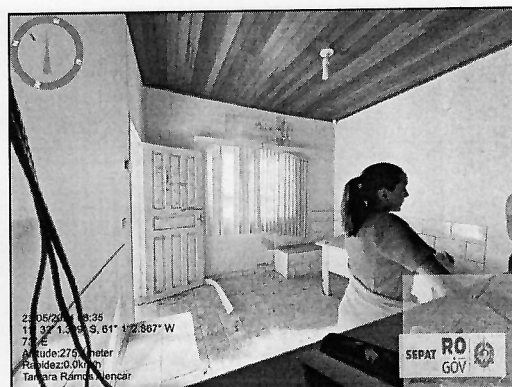
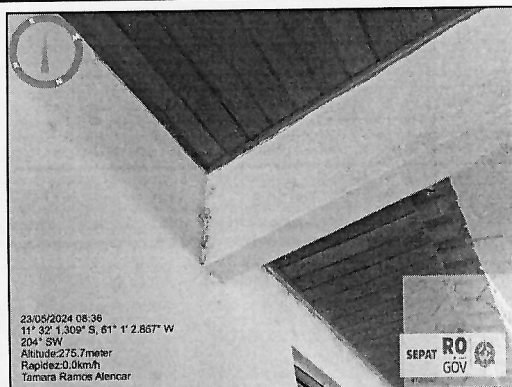
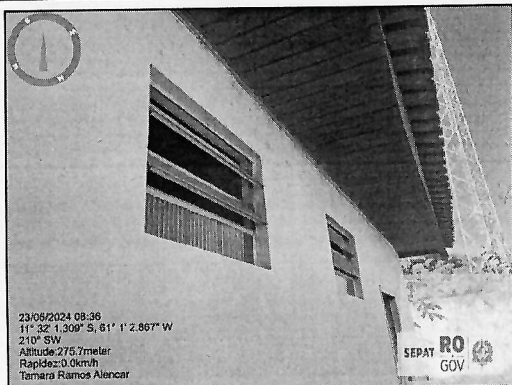


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



16



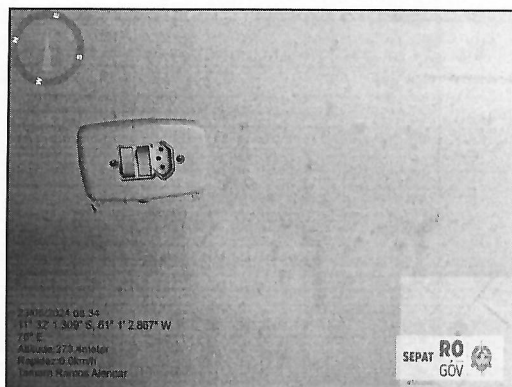
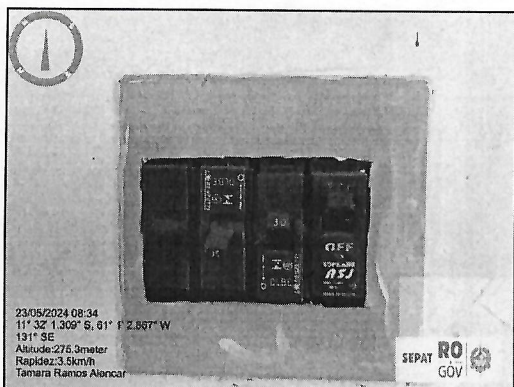
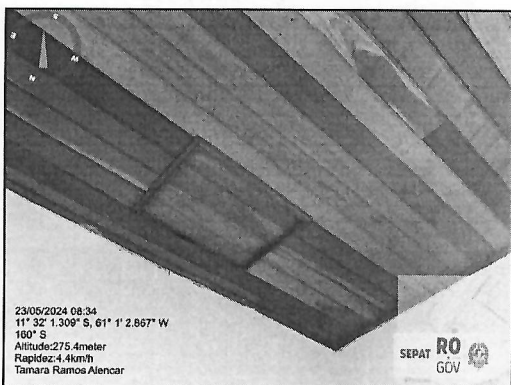
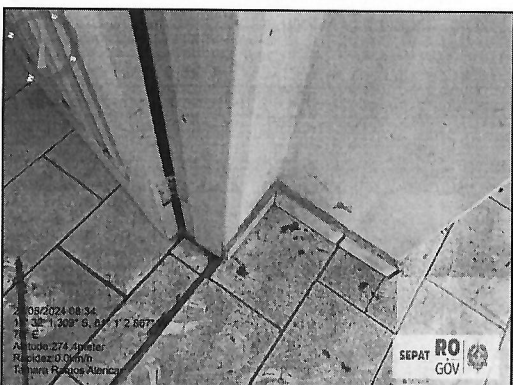
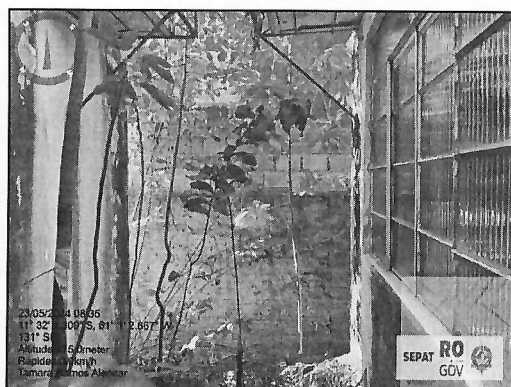
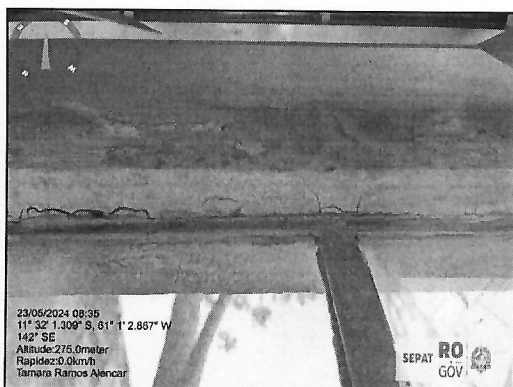
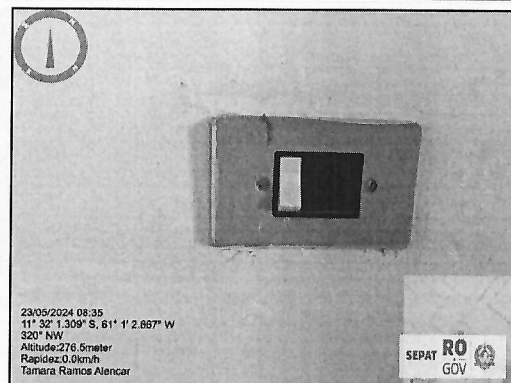
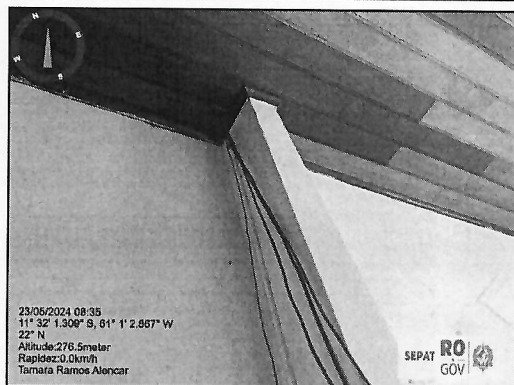


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



17



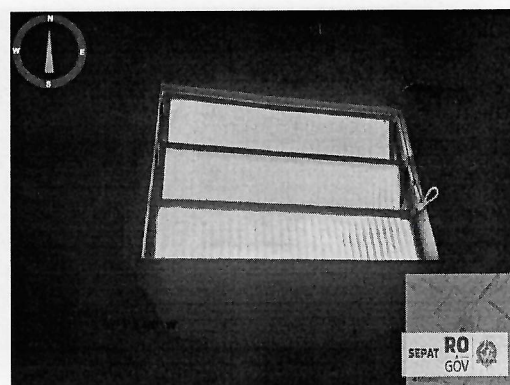
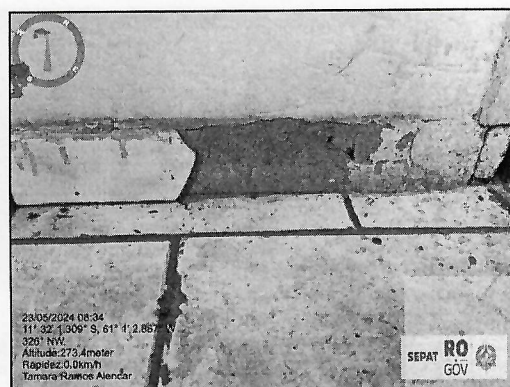
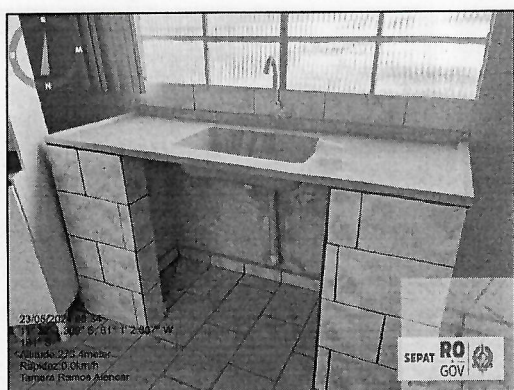
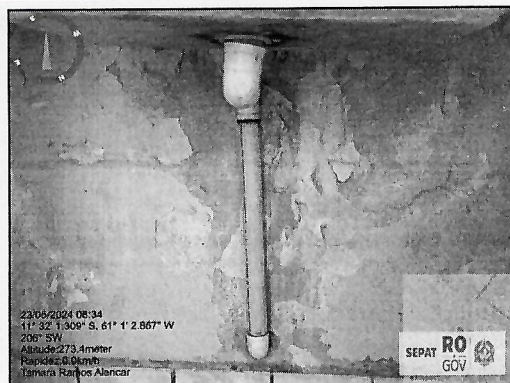
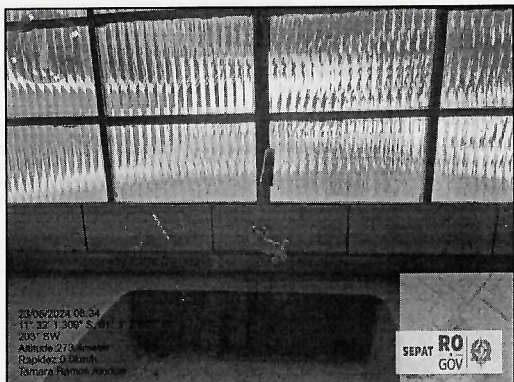


RONDÔNIA
Governo do Estado



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

18



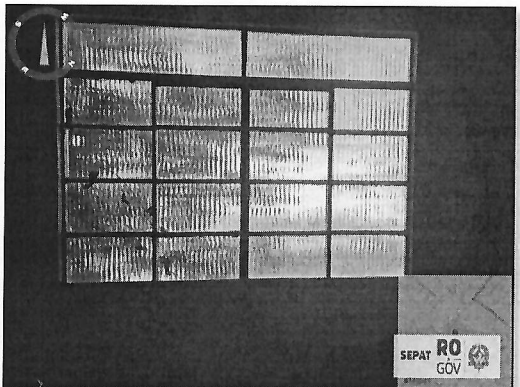
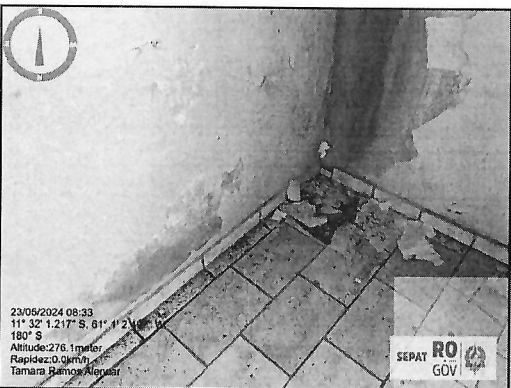
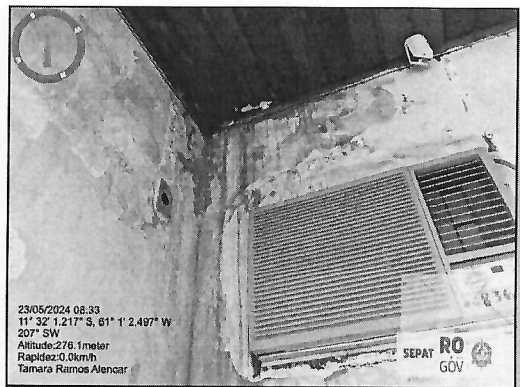
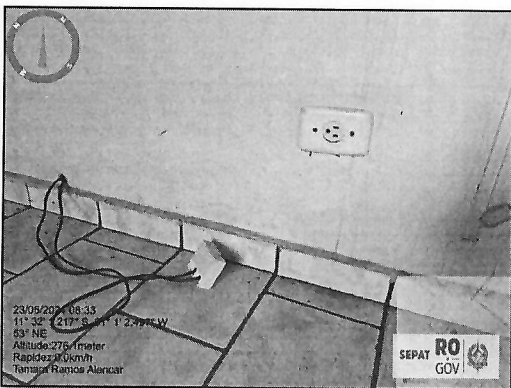
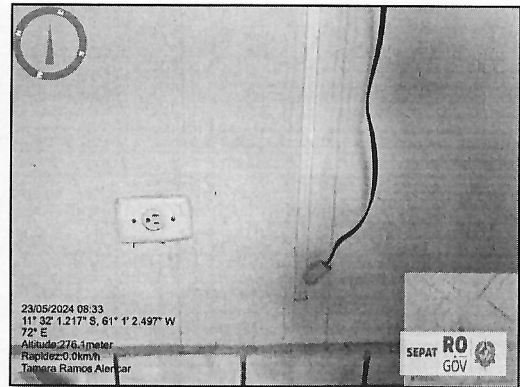
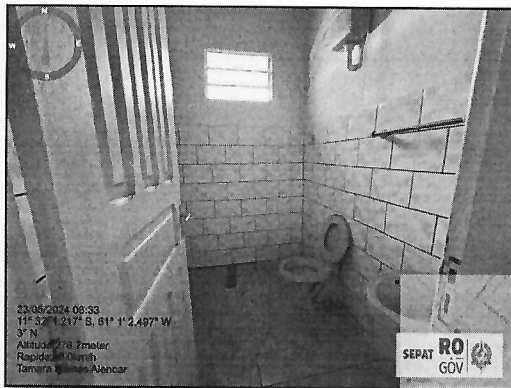
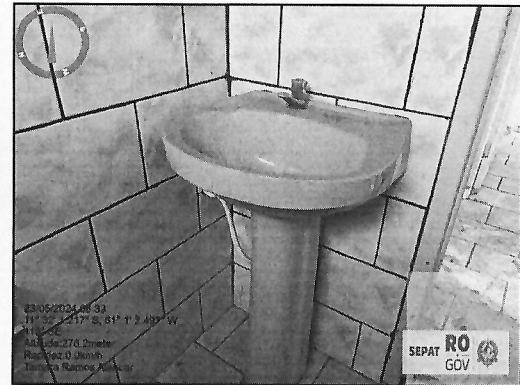
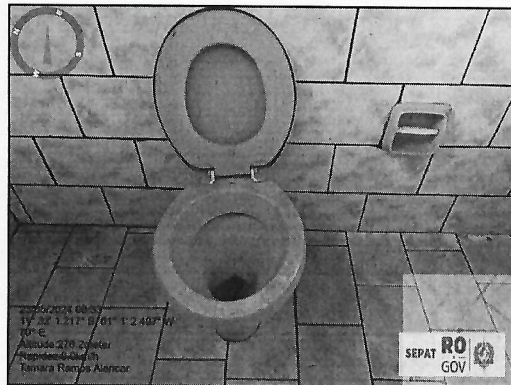


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



19



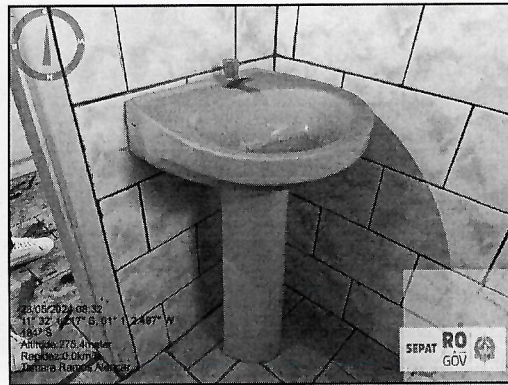
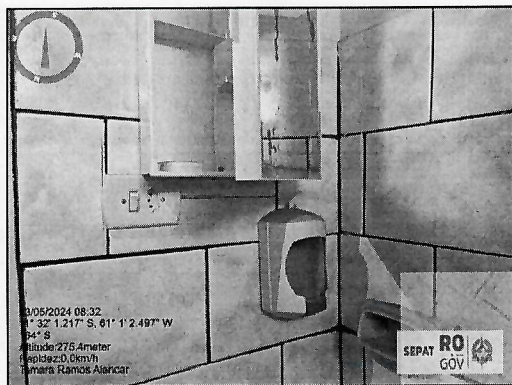
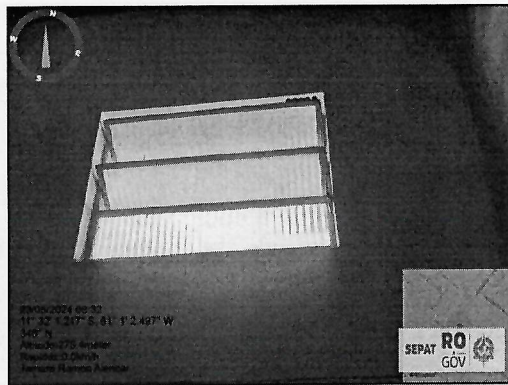
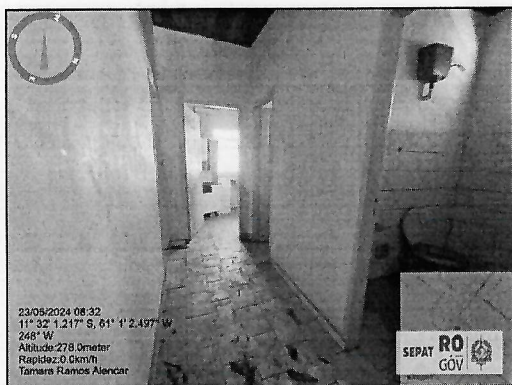
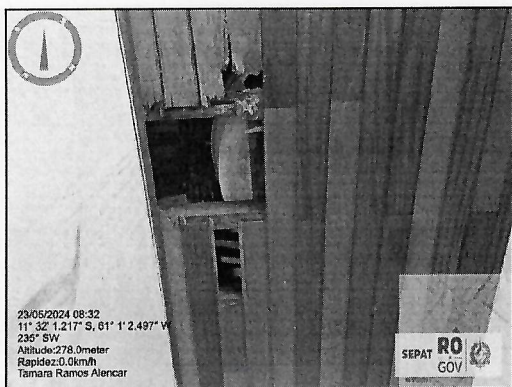
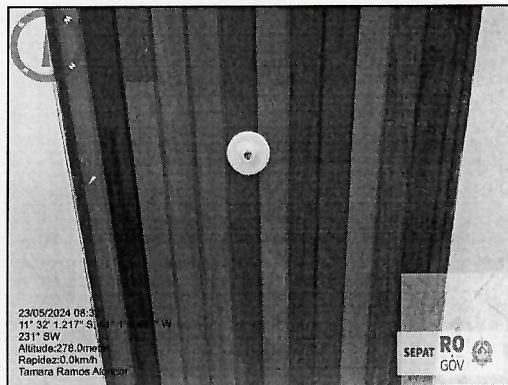


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



20



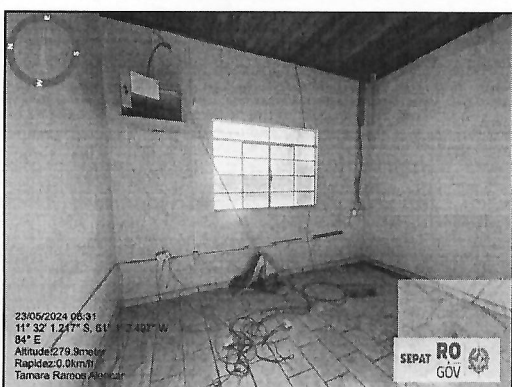
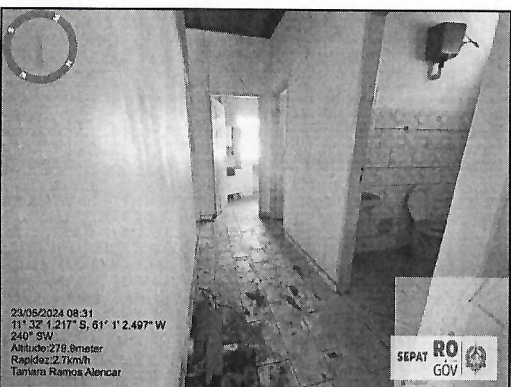
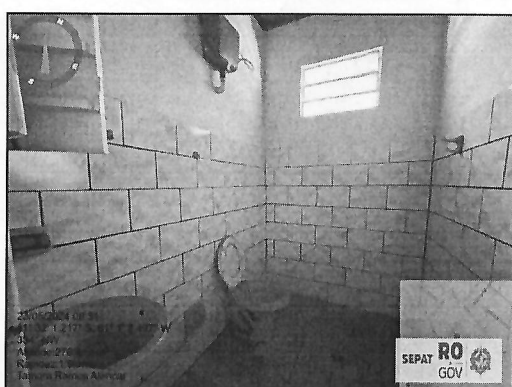
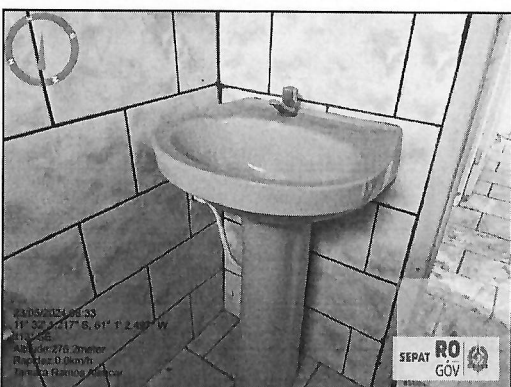
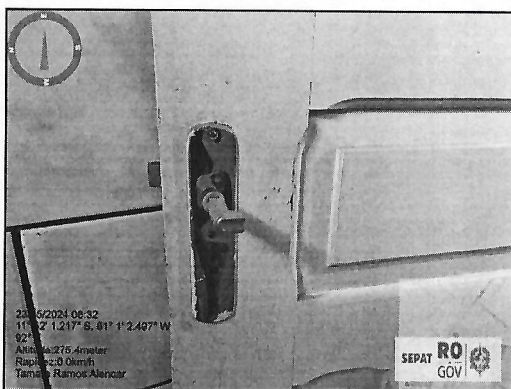
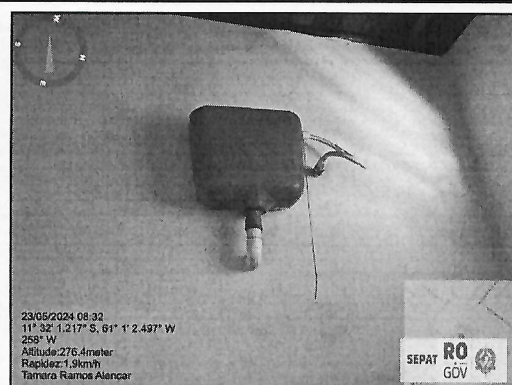
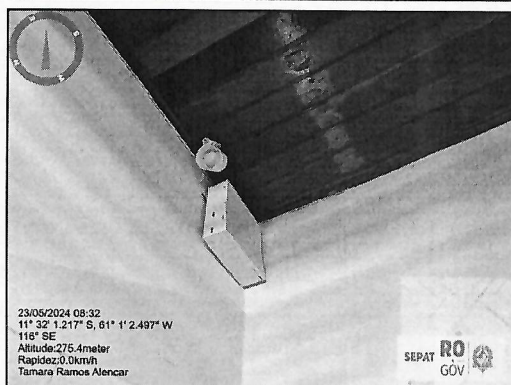


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



21



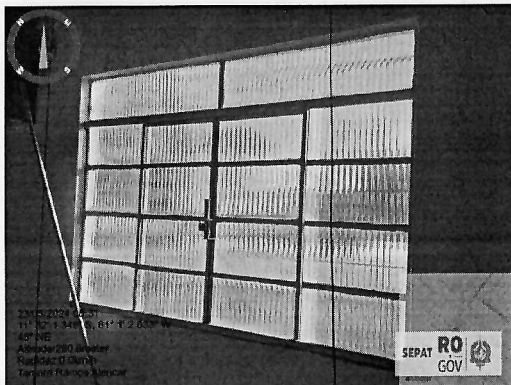


RONDÔNIA
Governo do Estado

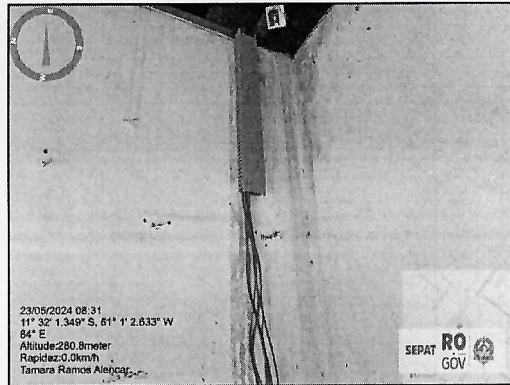
GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



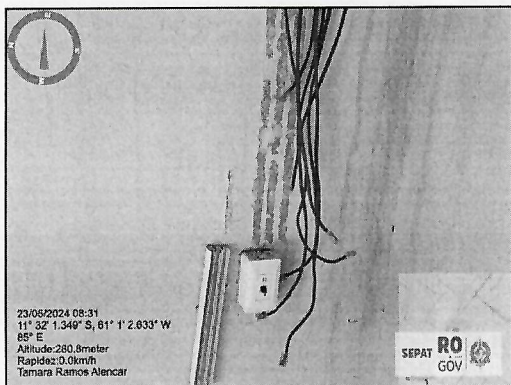
22



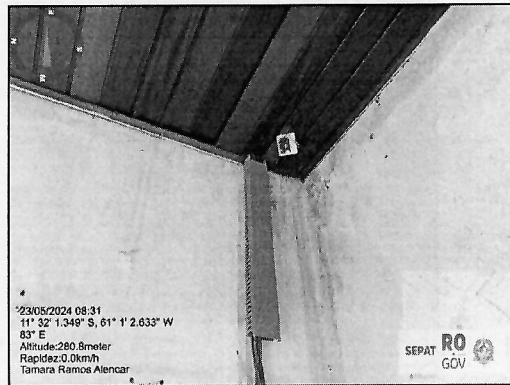
23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
60° NE
Altitude: 280.8meter
Rapidez: 0.0km/h
Tamara Ramos Alencar



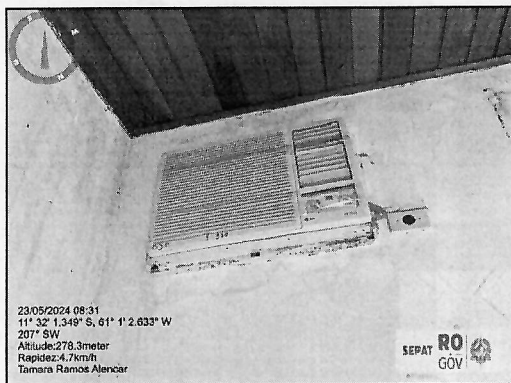
23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
84° E
Altitude: 280.8meter
Rapidez: 0.0km/h
Tamara Ramos Alencar



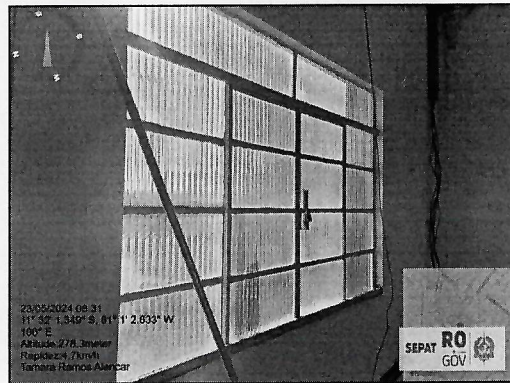
23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
85° E
Altitude: 280.8meter
Rapidez: 0.0km/h
Tamara Ramos Alencar



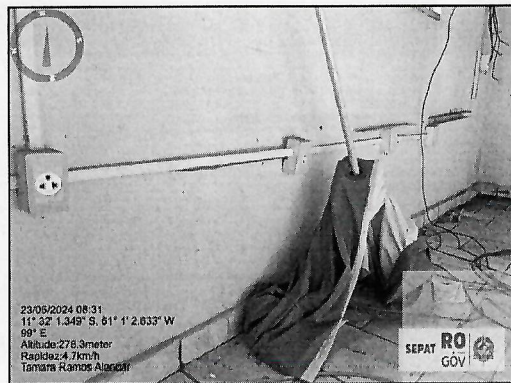
23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
83° E
Altitude: 280.8meter
Rapidez: 0.0km/h
Tamara Ramos Alencar



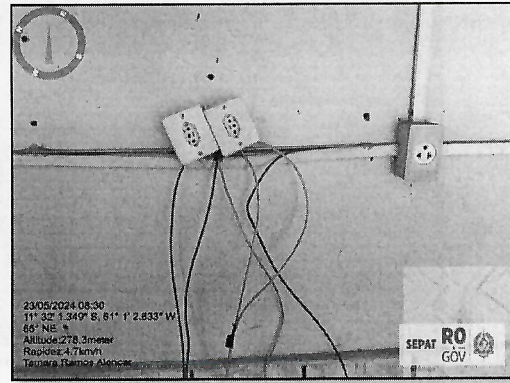
23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
207° SW
Altitude: 278.3meter
Rapidez: 4.7km/h
Tamara Ramos Alencar



23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
100° E
Altitude: 278.3meter
Rapidez: 4.7km/h
Tamara Ramos Alencar



23/05/2024 08:31
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
69° E
Altitude: 278.3meter
Rapidez: 4.7km/h
Tamara Ramos Alencar



23/05/2024 08:30
11° 32' 1.349" S, 61° 1' 2.633" W
66° NE
Altitude: 278.3meter
Rapidez: 4.7km/h
Tamara Ramos Alencar



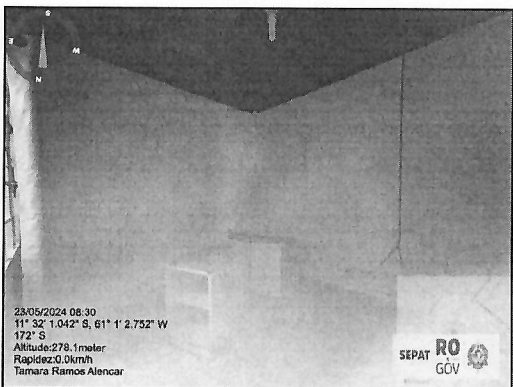
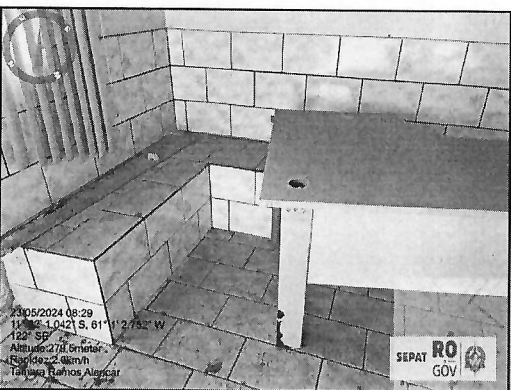
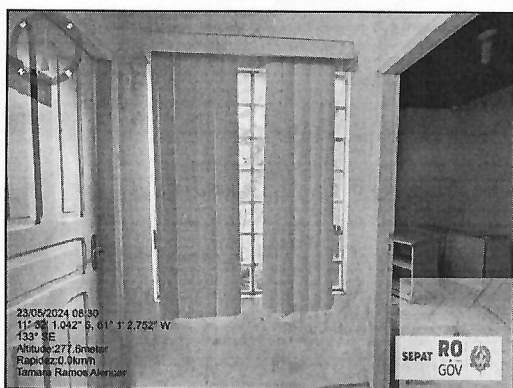
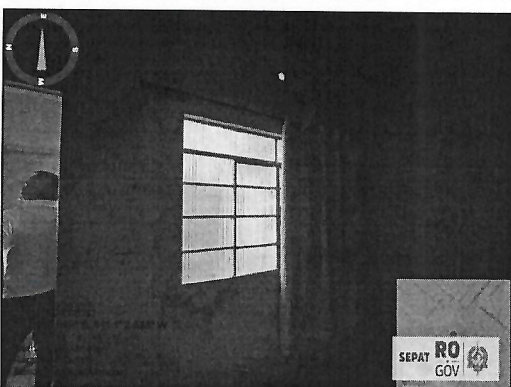
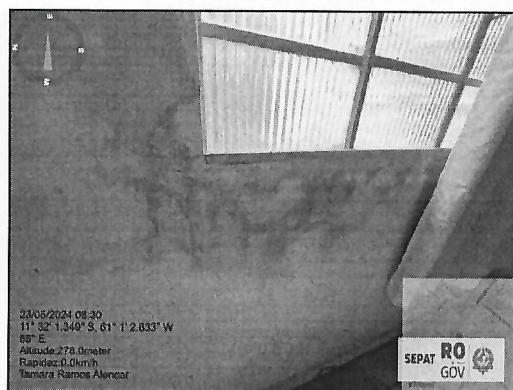
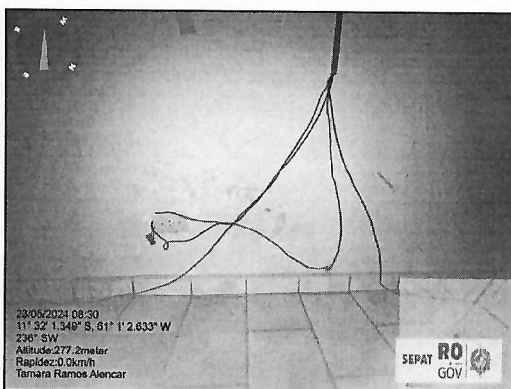
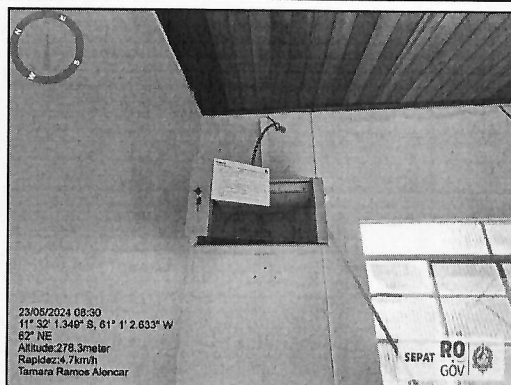


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



23



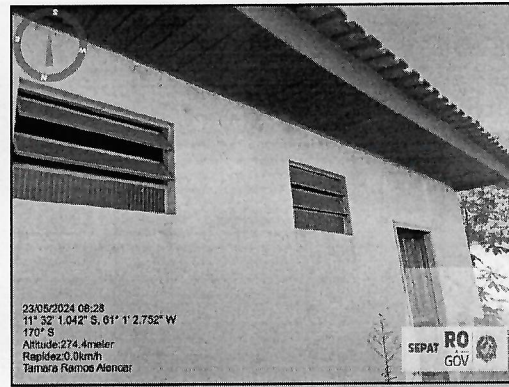
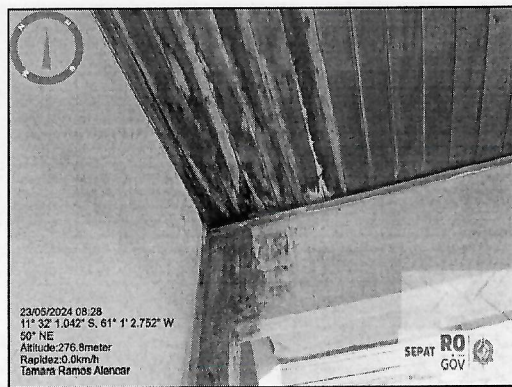
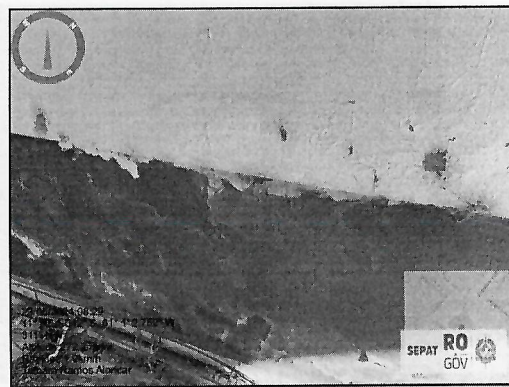
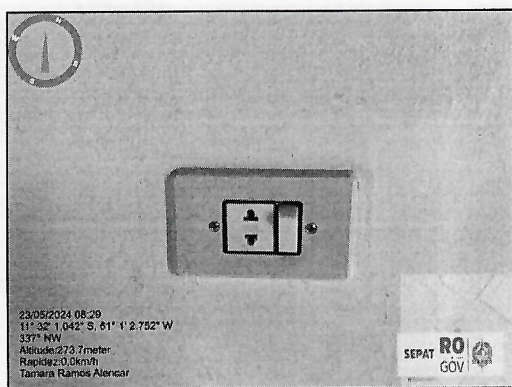
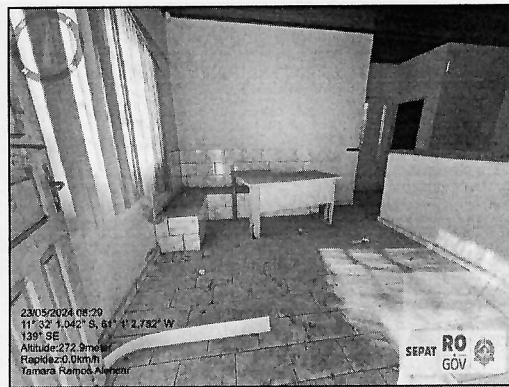
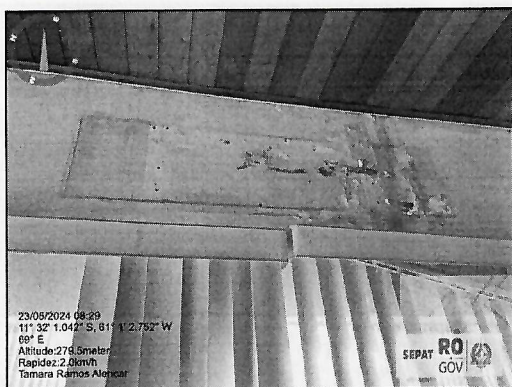
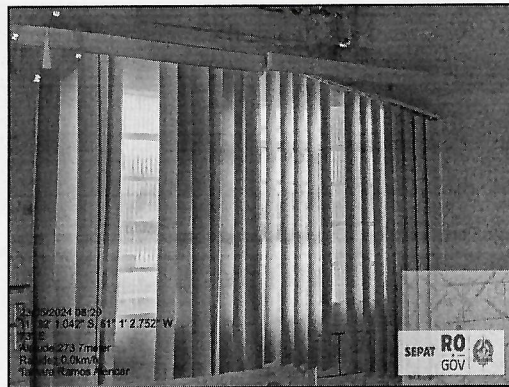
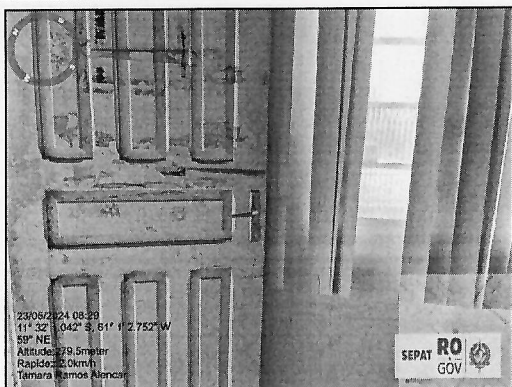


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



24



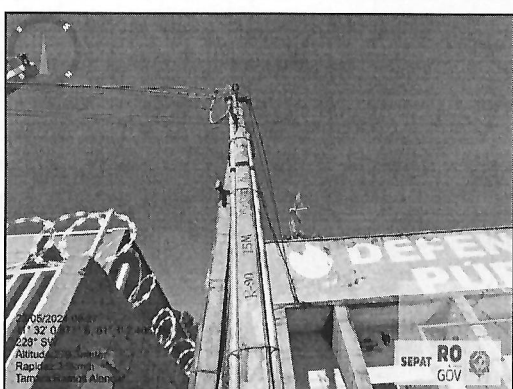
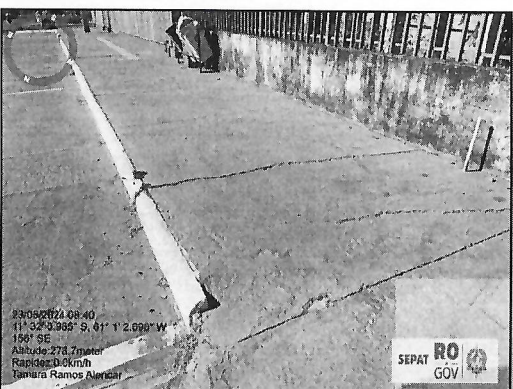
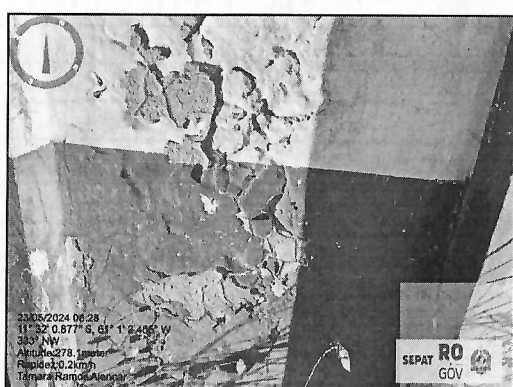
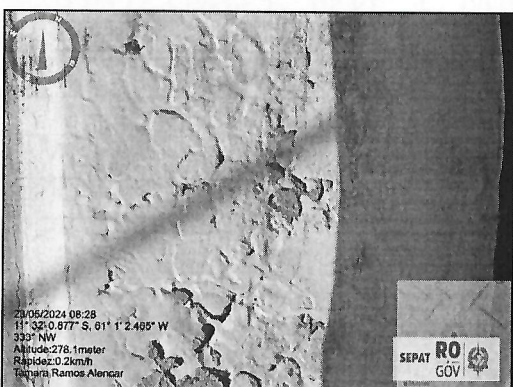
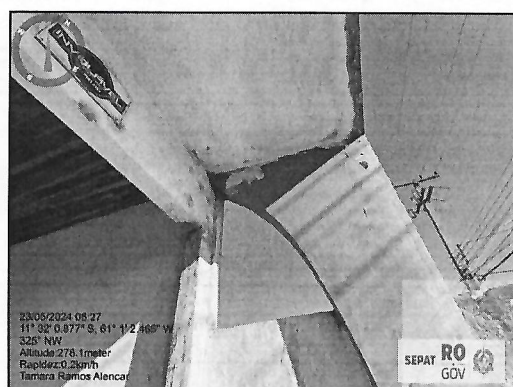
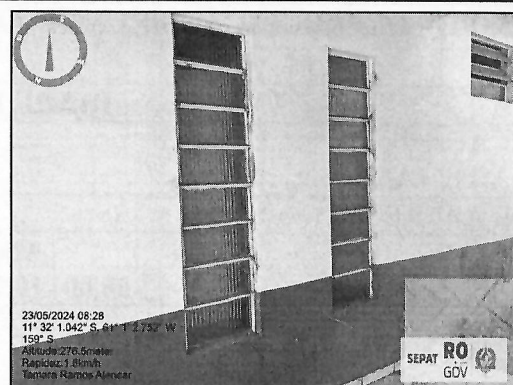
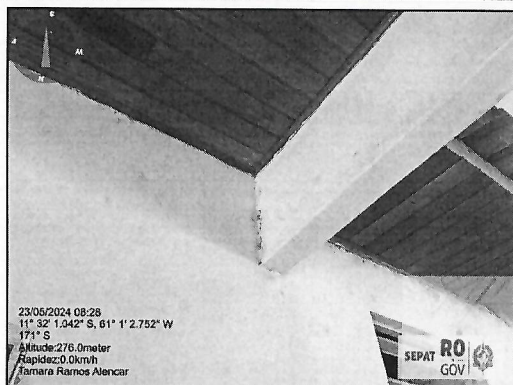


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



25





RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO B – DEPRECIAÇÃO PELA DE TABELA DE ROSS-HEIDECHE:

IDADE EM % DE VIDA			
EDIFICAÇÃO		ALVENARIA	
VIDA ÚTIL (ANOS)		60,00	
IDADE APARENTE		40,00	
%	68,00	Adotado	79,70

Tabela de Ross-Heidecke

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO				
A	Novo			E	Reparos simples				
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes				
C	Regular			G	Reparos importantes				
D	Entre regular e reparos simples			H	Entre reparos importantes e s/ valor				
IDADE EM % DE VIDA		ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
2,00		1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00		2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
...		...	...	...	...	...	...	...	...
....									
....									
68,00		57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40

ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Ec		
G	Necessitando de reparos importante	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

Fonte: "Índice – Unidades Padronizadas", Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP – IBAPE/SP, 2019.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO C – B.D.I CALCULADO.

CÁLCULO DO BDI DE EDIFICAÇÕES						
TIPO DE OBRA: CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS						
ITEM	DESCRIÇÃO	SIGLAS	1º QUARTIL	2º QUARTIL	3º QUARTIL	BDI ADOTADO
1.0	Administração Central	AC	3,00	4,00	5,50	3,00%
2.0	Seguro e Garantia*	S e G	0,80	0,80	1,00	0,80%
3.0	Risco	R	0,97	1,27	1,27	0,97%
4.0	Despesas Financeiras	DF	0,59	1,23	1,39	0,59%
5.0	Lucro	L	6,16	7,40	8,96	7,40%
6.0	Tributos (COFINS, ISS e PIS)	I	10,15	6,65	8,65	13,15%
6.1	COFINS		3,00	3,00	3,00	3,00%
6.2	PIS		0,65	0,65	0,65	0,65%
6.3	ISS**		2,00	3,00	5,00	5,00%
6.4	CPRB***		4,50			4,50%
B.D.I ADOTADO				30,32%		

*Obs.: Pode haver garantia desde que previsto no Edital da licitação e no contrato de execução.

**Obs.: % de ISS considerando 2%, 3% e 5% do Preço de venda - Observar a legislação do Município.

**CPRB - Contribuição Previdenciária sobre a Receita Bruta, Lei nº 12.844/13, alíquota de 2%, até 31/12/2014.

Os tributos IRPJ e CSLL não devem integrar o cálculo do LDI, nem tampouco a planilha de custo direto, por se constituírem em tributos de natureza direta e personalística, que oneram pessoalmente o contratado, não devendo ser repassado à contratante.

Fórmula com base no Acórdão 2369/11 – TCU

FÓRMULA DO BDI/LDI

$$BDI = \left(\left(\frac{(1 + (AC + R + S + G))(1 + DF)(1 + L)}{(1 - I)} \right) - 1 \right) \times 100$$

AC = taxa representativa das despesas de rateio da Administração Central;

S = taxa representativa de Seguros;

R = taxa representativa de Riscos;

G = taxa representativa de Garantias;

DF = taxa representativa das Despesas Financeiras;

L = taxa representativa do Lucro;

I = taxa representativa da incidência de Impostos

=



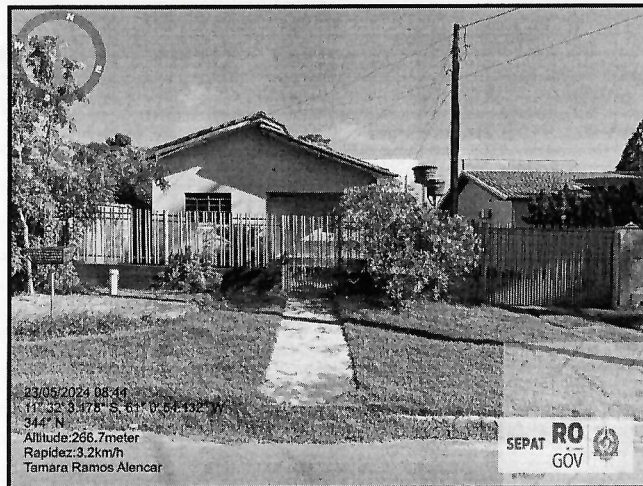
RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



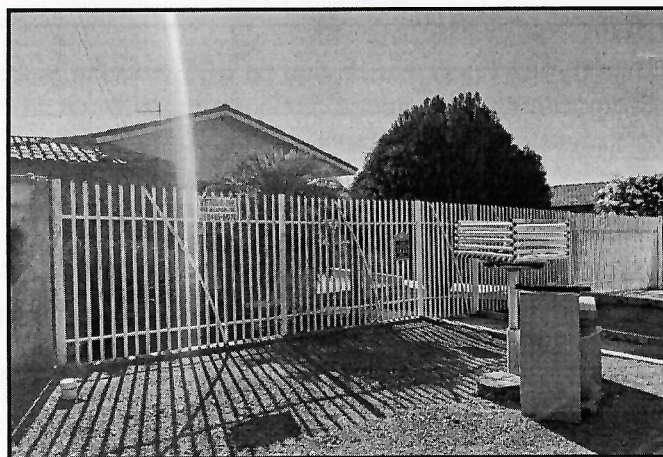
ANEXO D – PESQUISA MERCADOLÓGICA

Amostra 01



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante			Contato/Nome		Telefone	
01								
Endereço			Bairro		Cidade		UF	
xxx			Liberdade		Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	200,00 m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
60.000,00	300,00	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Amostra 02



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante			Contato/Nome		Telefone	
02								
Endereço			Bairro		Cidade		UF	
xxx			Liberdade		Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	275,00m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
50.000,00	181,82	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Avenida Abunã, n.º 1759, Bairro São João Bosco
CEP 76.803-750 – Porto Velho, Rondônia - Fone – 3216-5174

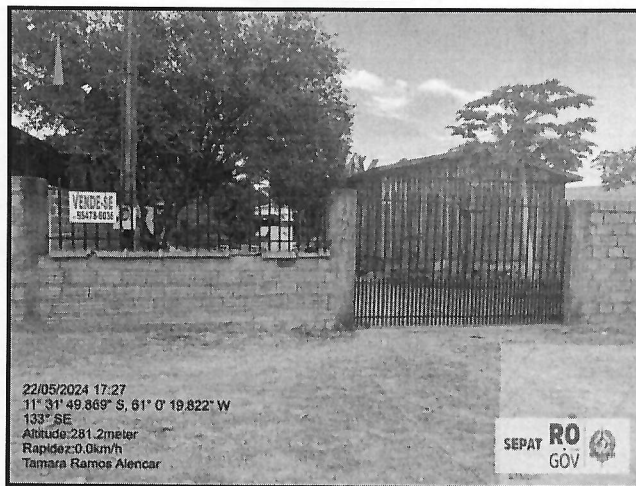


RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT

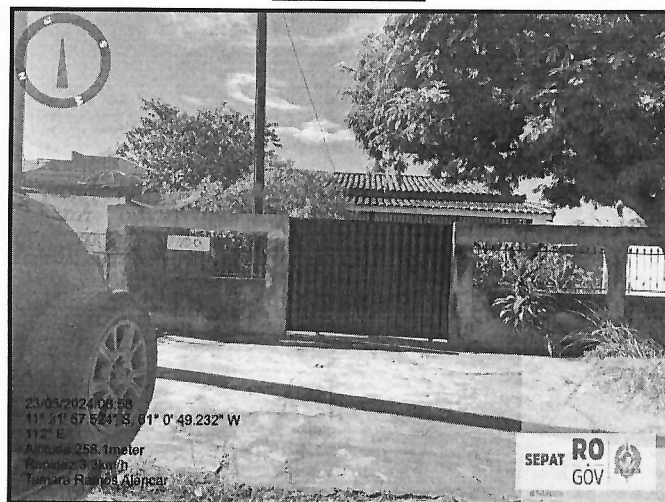


Amostra 03



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone		
03							
Endereço		Bairro		Cidade		UF	
xxx		Liberdade		Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	600,00 m²	xxxx	xxx
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Testada
140.000,00	233,33	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx

Amostra 04



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante	Contato/Nome		Telefone		
04							
Rua		Bairro		Cidade		UF	
xxx		xxx		Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	480,00m²	xxxx	xxx
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Testada
130.000,00	270,83	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



Amostra 05



Dado	Cód. Anúncio	Proprietário/Informante			Contato/Nome		Telefone	
05								
Rua		Bairro			Cidade		UF	
xxx		xxx			Espigão do Oeste		RO	
Padrão Constr.	Conservação	Padrão Região	Área Útil (m²)	Área Constr.	Terreno (m²)	Idade Ap.	Vida Útil	
xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	279,41 m²	xxxx	xxx	
V.Oferta (R\$)	Oferta (R\$/m²)	F.Ofert.	F.Topog.	F.Pedol	F.Conserv	F.Local.	F.Vaga	F.Testada
85.000,00	304,21	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx	xxx



ESCORE (Z)

Critério de Cahunemet d/s (10)=1,96

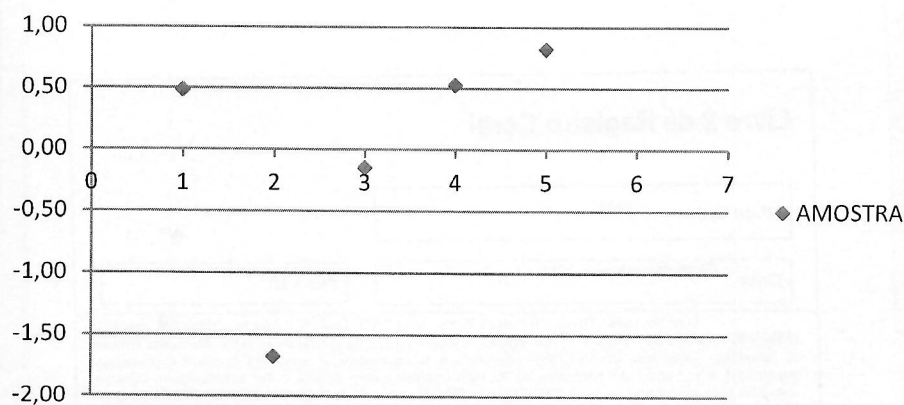
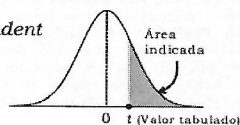


Gráfico do Critério de Cahunemet

Tabela 5 Distribuição t de Student



gt	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,959
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,428	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,049	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551
45	0,680	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	2,952	3,281	3,520
50	0,679	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	2,937	3,261	3,496
z	0,674	1,282	1,645	1,960	2,326	2,576	2,807	3,090	3,291

Nota: A coluna em destaque é a mais usada.



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO E – CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR – 6406



Valide aqui
a certidão.



BEL. HÉLIO KOBAYASHI - OFICIAL

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E
DOCUMENTOS, CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS E
TABELIONATO DE PROTESTO DE TÍTULOS

1 de 1

Livro 2 de Registro Geral

Nº de Ordem: 6406

Data: 26 de dezembro de 2011

Ficha Nº: 1

Lote de terras Urbano n.º 02-A (dois, letra "A"), Quadra 07 (sete), Setor 04 (quatro), situado na Avenida Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, nesta cidade de Espigão do Oeste, Estado de Rondônia, com área de 330,55m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), encerrando um perímetro de 82,10m (oitenta e dois metros e dez centímetros), com os seguintes limites e confrontações: FRENTE Avenida Rio Grande do Sul, com 11,00m; FUNDOS Lote 03, com 11,00m; LADO DIREITO Lote 01-A, com 30,06m; LADO ESQUERDO Lote 02, com 30,04m. Distância da esquina mais próxima: 60,00m. Lado Par. PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE**, inscrito no CNPJ sob n.º 04.695.284/0001-39, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **Célio Renato da Silveira**, brasileiro, casado, defensor público, portador da Carteira de Identidade n.º 581.252 SSP/RO, inscrito no CPF/MF sob o n.º 130.634.777-15, residente e domiciliado na Rua Bahia, n.º 2.851, Bairro Centro, nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 1073 de 24/03/1988, desta Serventia. LFCB. O Oficial (a) Hélio Kobayashi:

R-1/6406 - DATA: 26/12/2011 - PROTOCOLO: 22.581 de 13/12/2011 - DOAÇÃO, através do Título de Propriedade n.º 3445, expedido aos 04/03/2011, pela Prefeitura do município de Espigão do Oeste-RO, onde o proprietário acima qualificado doou o imóvel, objeto da presente matrícula à **DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE RONDÔNIA**, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01.072.076/0001-95, com sede na Avenida Sete de Setembro, n.º 1342, Centro, na cidade de Porto Velho-RO, pelo preço de R\$272,62 (duzentos e setenta e dois reais e sessenta e dois centavos). CONDIÇÕES: Responder pela evicção de direito. Isento de Emolumentos e Custas. Selo de Fiscalização (n.º H8AA1570). LFCB. O Oficial (a) Hélio Kobayashi:

Gráfico (Brasil) - Fonte: (BR) 2441-2243

Certifico que a presente cópia é reprodução fiel do original arquivado nesta serventia e tem valor de **CERTIDÃO ELETRÔNICA EM INTEIRO TEOR: negativa de ônus e negativa de ações reais e pessoais reipersecutórias, matrícula 6.406**, extraída por meio reprográfico conforme facultado pela Lei 6.015/73, art. 19, § 1º. Isento de Emolumentos e Custas, Selo Digital de Fiscalização n.º H8AAA36487-9099B. (Art. 102, Capítulo III, das DGE). VOS. O Referido é verdade, dou fé. O Oficial, Hélio Kobayashi, 17 de agosto de 2023. Consulte a validade em www.tjro.jus.br/consultaselo/



Rua Independência, Esquina com Rua Ceará, 2.169 - Centro - CEP 76.974-000 - CX. Postal 073 - Espigão D'Oeste - Rondônia
Fones: (69) 3481-2539 | (69) 98439-2539 | E-mail: rgiespigao@gmail.com



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO F – MEMORIAL TÉCNICO DO IMÓVEL

MEMORIAL TÉCNICO DO IMÓVEL			
DADOS DA OCUPAÇÃO			
INTERESSADO		OBJETIVO	
LDBRABOURD		LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	
AV RIO GRANDE DO SUL N°		BAIRRO	
		VISTA ALEGRE	
SETOR	QUADRA	LOTE	MUNICÍPIO
04	07	02-A	ESPIGÃO DO OESTE
ESTADO			
RO			
DADOS DO LEVANTAMENTO			
METODO UTILIZADO	FRENTE (m)	PERÍMETRO (m)	ÁREA (m²)
TRENA	11,00	82,10	330,10
PLANTA DO LOTE			
PERÍMETRO			
LADO		DISTÂNCIA	
FRENTE	11,00 m		
FUNDO	11,00 m		
LADO DIREITO	30,06 m		
LADO ESQUERDO	30,04 m		
LIMITES E CONFRONTAÇÕES			
FRENTE	CONFRONTA COM A AVENIDA RIO GRANDE DO SUL		
FUNDO	CONFRONTA COM O LOTE N° 03		
LADO DIREITO	CONFRONTA COM O LOTE N° 01-A		
LADO ESQUERDO	CONFRONTA COM OS LOTES N° 02		
RESPONSÁVEL TÉCNICO		VISTO	



RONDÔNIA
Governo do Estado

GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT
Núcleo de Engenharia - NUENG/SEPAT



ANEXO G – REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA - RRT



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

RRT NÃO REGISTRADO

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: TAMARA RAMOS ALENCAR
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 030.XXX.XXX-07
Nº do Registro: 00A1830201

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: SECRETARIA DE ESTADO DE PATRIMONIO E REGULARIZACAO
FUNDIARIA - SEPAT
Período de Responsabilidade Técnica: 07/11/2023 - 22/08/2024

CNPJ: 29.XXX.XXX/0001-50
Nº Registro: PJ605991

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: NÃO REGISTRADO
Data de Cadastro: 26/06/2024
Data de Registro:

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Atenção: Este item será preenchido automaticamente pelo SICCAU após a identificação do pagamento pela compensação bancária. Para comprovação deste documento é necessária a apresentação do respectivo comprovante de pagamento

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$140.737,67

CPF/CNPJ: 29.XXX.XXX/0001-50
Data de Início: 26/06/2024
Data de Previsão de Término: 31/07/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: BRASÍLIA - DE 3181/3182 A 3341/3342
Bairro: SÃO JOÃO BOSCO

CEP: 76803748
Nº: 1759
Complemento: SEPAT
Cidade/UF: PORTO VELHO/RO

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 330,55
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Público

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Endereço: Avenida Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre - Município: Espigão do Oeste/RO.
Setor: 04 - Quadra: 07 - Lote Urbano nº: 02-A - Nº matrícula: 6406

www.caubr.gov.br

Página 1/2



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT NÃO REGISTRADO

Área Terreno: **330,55m²** - Área Edificada: **116,71m²**

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro o atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
NÃO REGISTRADO	Secretaria de Estado de Patrimônio e Regularização Fundiária	INICIAL	26/06/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista TAMARA RAMOS ALENCAR, registro CAU nº 00A1830201, na data e hora: 26/06/2024 10:16:34, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.
Documento Impresso em: 26/06/2024 às 10:21:21 por: siccau, ip 10.244.2.129.



www.cau.br.gov.br

Página 2/2



U.S. DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES
CENTERS FOR DISEASE CONTROL AND PREVENTION
NATIONAL CENTER FOR IMMUNIZATIONS



CANVASSING

Instructions for the use of the Canvassing form

1. General Information - (To be filled in by the canvasser)

a. Name of the person being canvassed

Full name of the person being canvassed (Last, first, middle initial)
Address of the person being canvassed (Street, city, state, zip code)
Date of birth of the person being canvassed (Month, day, year)

b. Date of the canvass

Date of the canvass (Month, day, year)
Time of the canvass (Hour, minute)
Location of the canvass (Street, city, state, zip code)

c. Name of the canvasser

Name of the canvasser (Last, first, middle initial)
Address of the canvasser (Street, city, state, zip code)
Date of birth of the canvasser (Month, day, year)

d. Name of the sponsor

Name of the sponsor (Last, first, middle initial)
Address of the sponsor (Street, city, state, zip code)
Date of birth of the sponsor (Month, day, year)
Name of the sponsor's organization (Last, first, middle initial)
Address of the sponsor's organization (Street, city, state, zip code)
Date of birth of the sponsor's organization (Month, day, year)



U.S. DEPARTMENT OF HEALTH AND HUMAN SERVICES
CENTERS FOR DISEASE CONTROL AND PREVENTION
NATIONAL CENTER FOR IMMUNIZATIONS



GOVERNO DO ESTADO DE RONDÔNIA
Secretaria Estadual de Patrimônio e Regularização Fundiária - SEPAT

Ofício nº 3249/2024/SEPAT-ASTEC

Ao Excelentíssimo Senhor,

KHERSON MACIEL GOMES SOARES

Procurador do Estado - PGE

Procuradoria do Patrimônio Imobiliário - PPI

NESTA

Assunto: **Análise jurídica sobre permuta de imóveis.**

Senhor Procurador,

1. Cumprimos-o cordialmente, e em atenção ao Ofício n.º 1/2023/SIAE-GAB/DPERO (0042091016) oriundo da Defensoria Pública do Estado de Rondônia - DPE/RO, o qual solicitou a permuta do imóvel afetado aquele órgão de propriedade do Estado e outro de propriedade do Município de Espigão do Oeste/RO, os quais discriminamos a seguir:

IMÓVEL DA DEFENSORIA PÚBLICA	IMÓVEL DO MUNICÍPIO DE ESPIGÃO DO OESTE
Matrícula: 6406, Id. 0050595181 / Memorial Descritivo Id. 0046875498 / Laudo de Avaliação Id. 0050181152	Matrícula 12.595, Id. 0050595310 / Memorial Descritivo Id. 0046875845 / Laudo de Avaliação Id. 0050180939
Situado na Av. Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, Setor 04, Quadra 07, Lote 02-A, com área de 330,55 m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), área edificada 116,71 m² (cento e dezesseis metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), registro do imóvel nº 2061.	Situado na Rua Alagoas, Bairro Centro, Setor 04, Quadra 06, Lote 03, com área de 1.263,79 m² (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), área edificada 249,21 m² (duzentos e quarenta e nove metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).
Valor do Imóvel: R\$ 140.737,67 (cento e quarenta mil setecentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos)	Valor do Imóvel: R\$ 385.112,35 (trezentos e oitenta e cinco mil cento e doze reais e trinta e cinco centavos)
Valor do Terreno: R\$ 76.899,91 (setenta e seis mil oitocentos e noventa e nove reais e noventa e um centavos)	Valor do Terreno: R\$ 248.800,06 (duzentos e quarenta e oito mil e oitocentos reais e seis centavos)
Valor da Edificação: R\$ 63.837,75 (sessenta e três mil oitocentos e trinta e sete reais e setenta e cinco centavos)	Valor da Edificação: R\$ 136.312,29 (cento e trinta e seis mil trezentos e doze reais e vinte e nove centavos)
Certidão Valor Venal, Id. 0046875692 / Título Doação, Id. 0047005654	Certidão Valor Venal, Id. 0046875996 / Lei Permuta Id. 0046875176

2. Em resumo, sustentou a DPE/RO que o imóvel atual não suportaria a implementação do projeto padrão de construção da entidade o que levou a identificação de imóvel compatível de propriedade do Município de Espigão do Oeste/RO, consoante o Relatório complementar nº 0258883 - SGAP/SGAP-DE, Id. 0046875332.

3. Nesse caminho, a DPE/RO realizou as tratativas junto ao Município que culminou na promulgação da Lei nº 2.773, de 26 de fevereiro de 2024, Id. 0046875176, que autorizou a permuta de imóvel de propriedade daquele Ente e o Estado.

4. Desse modo, solicitamos análise jurídica acerca da possibilidade da ocorrência de permuta do imóvel de propriedade do Estado de Rondônia, situado na **Av. Rio Grande do Sul, Bairro Vista Alegre, Setor 04, Quadra 07, Lote 02-A**, com área de 330,55 m² (trezentos e trinta metros e cinquenta e cinco centímetros quadrados), área edificada 116,71 m² (cento e dezesseis metros quadrados e setenta e um decímetros quadrados), registro do imóvel nº 2061, com o imóvel de propriedade do Município de Espigão do Oeste/RO, situado na **Rua Alagoas, Bairro Centro, Setor 04, Quadra 06, Lote 03**, com área de **1.263,79 m²** (mil, duzentos e sessenta e três metros quadrados e setenta e nove decímetros quadrados), área edificada **249,21 m²** (duzentos e quarenta e nove metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

5. Antes do fim, com o objetivo de auxiliar na análise informamos que há nos autos laudo de avaliação de ambos os imóveis conforme ID's Laudo de Avaliação - IMÓVEL MUNICIPAL - Permuta DPE (0050180939) e Laudo de Avaliação - Defensoria Pública (0050181152) e certidões de inteiro teor atualizadas conforme ID's (0050595181) e (0050595310).

Atenciosamente,

LUCIA MARIA BEZERRA GANDOLFO
Coordenadora - ASTEC/SEPAT

MÁRCIO FÁBIO ALVES DA SILVA JÚNIOR
Assessor Técnico - ASTEC/SEPAT



Documento assinado eletronicamente por **lucia maria bezerra gandolfo**, **Coordenador(a)**, em 10/07/2024, às 14:18, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



Documento assinado eletronicamente por **Marcio Fabio Alves da Silva Junior**, **Assessor(a)**, em 10/07/2024, às 14:34, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no artigo 18 caput e seus §§ 1º e 2º, do Decreto nº 21.794, de 5 Abril de 2017.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [portal do SEI](#), informando o código verificador **0050650349** e o código CRC **8779FB77**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 0064.003821/2023-58

SEI nº 0050650349

