



Prefeitura Municipal de
SAPEZAL

DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL/MT, DEVIDAMENTE INSCRITO NO CNPJ: 01.614.225/0001-09, FONE 65 - 33834500 - PAÇO MUNICIPAL

PLANILHA DE DEMONSTRAÇÃO DE VALORES - BALIZAMENTO - SECRETARIA MUNICIPAL DA FAMÍLIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL - CREAS

ITEM	COD TCE	COD MATERIAL	UN	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	avaliação EDILAINE ARAUJO DANTAS FILGUEIRA CNPJ:13.521.755/0001-83	avaliação REAL IMOBILIARIA LTDA CNPJ: 17.271.678/0001-01	avaliação imobiliária S B CORRETORES ASSOCIADOS CNPJ: 29.977.803/0001-82	BALIZAMENTO	PROPOSTA DO PROPRIETÁRIO
	00069768	164059	MÊS	LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA FUNCIONAMENTO DO CREAS	R\$ 3.000,00	R\$ 3.425,00	R\$ 3.472,00	R\$ 3.299,00	R\$ 3.250,00

JUSTIFICATIVA DA CESTA DE PREÇO ACIMA - BALIZAMENTO

Na busca do melhor preço, a Administração Pública sempre se busca utilizar preços públicos desde que esteja dentro dos requisitos de cada bem e serviço a ser licitado, principalmente para seguir a legalidade, conforme destaca-se Resolução de Consulta nº 20/2016 do TCE/MT. Ocorre que alguns produtos e serviços, por características peculiares, não é possível encontrar preços praticados por entes públicos, pelo que se utiliza preços de potenciais fornecedores para chegar ao preço médio dos itens a serem licitados. No balizamento aqui elaborado, foi realizado por consulta a preços públicos pelo sistema Radar junto ao TCE-MT, bem como, por orçamentos de potenciais fornecedores locais, demonstrando a boa fé do balizamento, ainda, que podendo se observar que o preço balizado encontra-se dentro do preço médio de mercado.

EDUARDO BOTELHO NEVES

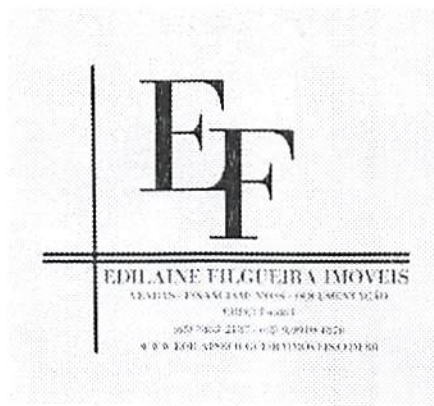
ASSISTENTE ADMINISTRATIVO

Sapezal/MT, 14 de junho de 2023



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO 006/2023

SOLICITANTE	PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
LOCAL DO IMÓVEL	AVENIDA DAS FLORES, 495-SW, BAIRRO CIDEZAL II LOTE 14, QUADRA 184
TIPO DO IMÓVEL	RESIDENCIAL E COMERCIAL
FINALIDADE	LOCAÇÃO
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DO REFERIDO IMÓVEL
Nº DO LAUDO	006/2023
DATA BASE	19/05/2023



1. DESCRIÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel urbano localizado na Avenida das Flores, nº 495-SW, Lote 14, Quadra 184 no Loteamento denominado Cidezal II nesta cidade de Sapezal - MT.

Imóvel com característica residencial e metragem construída de 173,63 m² e lote de 360,00 m², assim como descrito na Matrícula nº 3590 emitida pelo Cartório do 1º Ofício, Registro Geral de Imóveis da Comarca de Sapezal - MT.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Diagnosticar ou determinar o valor de mercado para locação do imóvel em questão.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

3.1 DOCUMENTAÇÃO

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados por premissa, como válidos e corretos, tendo sido aferidas as áreas em campo.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de débitos municipais, conforme certidão negativa de débitos nº 2311 expedida pela Prefeitura Municipal deste Município nesta data que segue em anexo a este laudo.

3.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado objeto de estudo da presente avaliação localiza-se na Avenida das Flores, nº 495-SW, Lote 14, Quadra 184 no Loteamento denominado Cidezal II nesta cidade de Sapezal - MT. Próximo a supermercado, creche municipal e Posto de saúde de bairro.

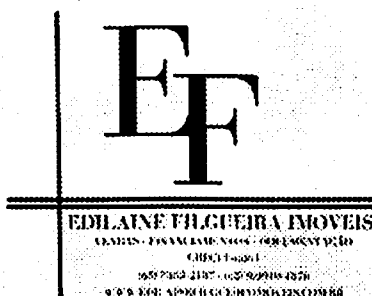
3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Esta área está localizada na região urbana de Sapezal, dentro da Zona Mista, ou seja, tanto Comercial como Residencial, com expectativa de valorização devido à fácil conexão com regiões da cidade por meio de avenidas.

Os bairros ao seu entorno possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos urbanos:

- Energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Redes de Telefone;
- Coleta de lixo;

EDILAINE
ARAUJO DANTAS
FILGUEIRA/80559
522134
Assinatura de forma digital
por EDILAINE ARAUJO
DANTAS
FILGUEIRA/80559522134
Dados: 2023.05.19 17:03:28
-04'00"



- Rede de Abastecimento de água;
- Vias asfaltadas e topografia plana;

Não foram encontrados no imóvel avaliado quaisquer restrições no que tange à passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a possíveis contaminações do solo.

4. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, verifica-se a escassez de imóveis urbanos disponibilizados em oferta para locação, onde os corretores locais indicam um mercado de alta valorização, sendo assim, pode-se concluir que a sua liquidez é baixa.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

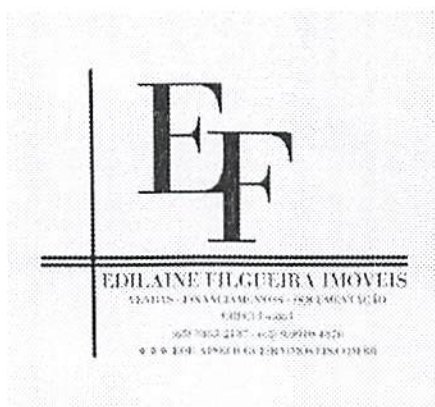
“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor para locação do referido imóvel. Foram realizadas pesquisas no mês de Fevereiro a Maio de 2023 na região do imóvel avaliado e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor para locação do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR



FATORES para a determinação do valor total para locação considerando a estrutura, acabamento da construção do imóvel, localização e estado de conservação do mesmo e a oferta e procura.

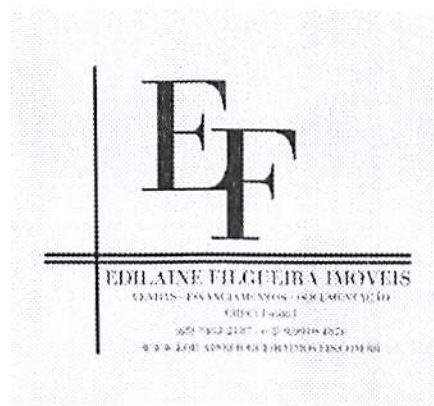
7. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Concluiu-se que o valor de mercado para locação do imóvel avaliado com metragem de 173,63 m², localizado na Avenida das Flores, nº 495-SW, Lote 14, Quadra 184 no Loteamento denominado Cidezal II nesta cidade de Sapezal - MT, é de **R\$ 3.000,00 (Três Mil Reais) mensais**.

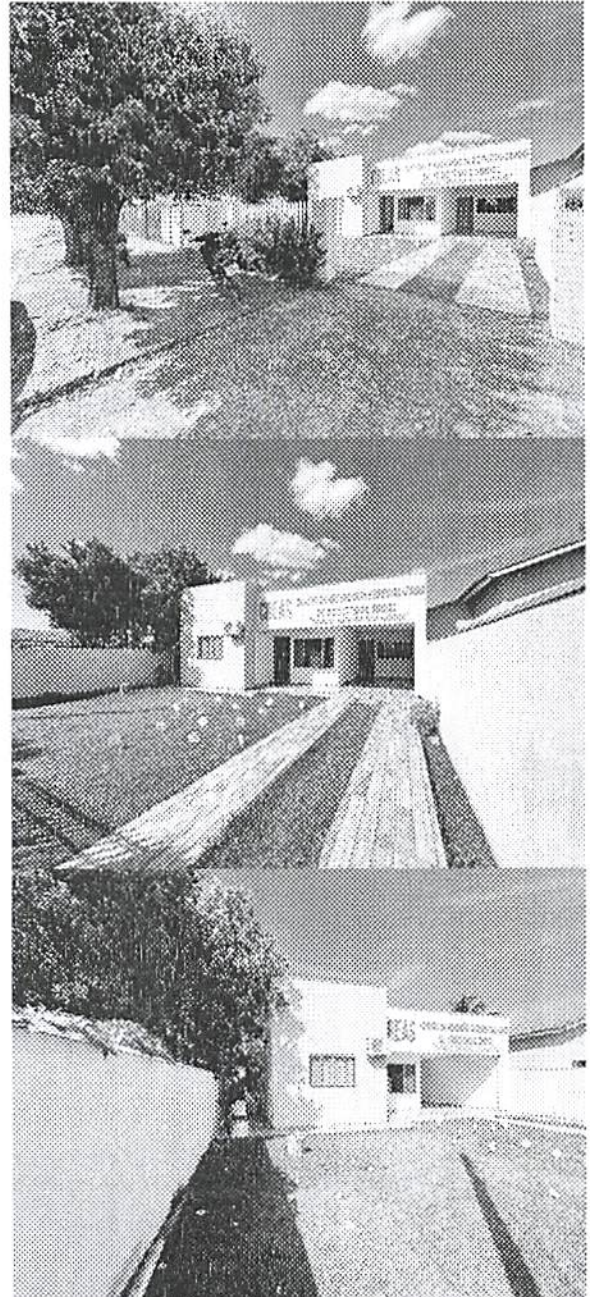
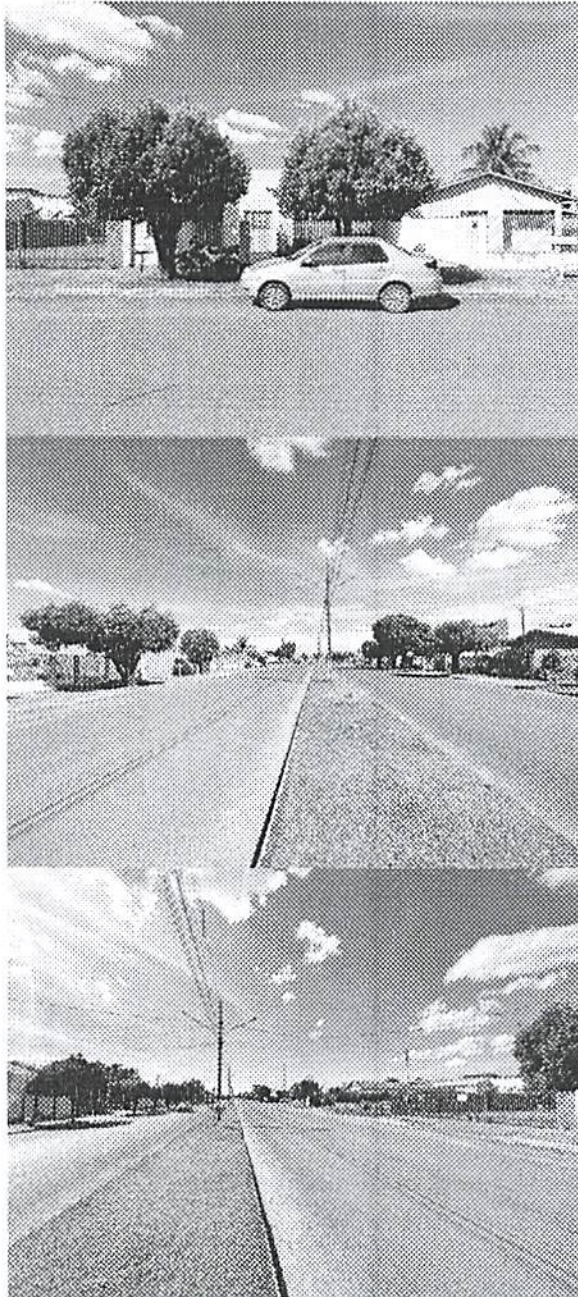
Sapezal - MT, 19 de Maio de 2023.

EDILAINE ARAUJO	Assinado de forma digital por
DANTAS	EDILAINE ARAUJO DANTAS
FILGUEIRA:8055952213	FILGUEIRA:80559522134
4	Dados: 2023.05.19 17:04:29
	-04'00'

EDILAINE ARAÚJO DANTAS FILGUEIRA
CORRETORA DE IMÓVEIS CRECI F-6084
CPF/MF: 805.595.221-34



FOTOS REAIS DO IMÓVEL NESTA DATA QUE SEGUE EM ANEXO NO LAUDO:



EDILAINE ARAUJO
DANTAS
FILGUEIRA: 8055952213
4

Assinado de forma digital por
EDILAINE ARAUJO DANTAS
FILGUEIRA: 80559522134
Dados: 2023.05.19 17:04:41
+04'02"

EF

EDILAINE FILGUEIRA IMOVEIS

IMÓVEIS - IMPLANTACÃO - SERVIÇOS DE 110

CEL: 3383-2137

9919-4876

WWW.EDILAINEFILGUEIRAIMOVEIS.COM.BR



EDILAINE
ARAUJO DANTAS
FILGUEIRA-80559
522134

Assinado de forma digital
por EDILAINE ARAUJO
DANTAS
FILGUEIRA-80559522134
Data: 2023.05.19 17:04:59
+04'00"

EF

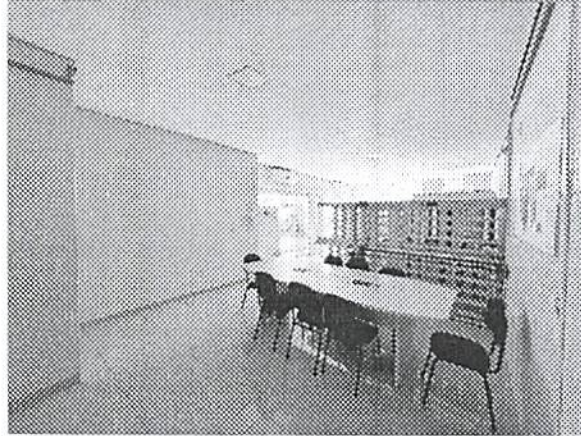
EDILAINE FILGUEIRA IMOVEIS

IMÓVEIS - IMPLANTACÕES - DOCUMENTAÇÃO

CEL: 3383-9261

W: 3383-2137 / 9919-4876

E-MAIL: EDILAINEFILGUEIRA@GMAIL.COM



EDILAINE ARAUJO
DANTAS
FILGUEIRA:805595
22134

Assinado de forma digital
por EDILAINE ARAUJO
DANTAS
FILGUEIRA:80559522134
Dados: 2023.05.19 17:06:36
+04'00"

Imobiliária

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL, Órgão Público do Poder Executivo, inscrita no CNPJ: 01.614.225/0001-09, representada neste ato pela Sra. Cristianne Gonçalves Pereira Valin, conforme requerimento datado do dia 19 de maio de 2023.

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Carla Antônia Wielens, inscrita no CPF/MF sob o nº 959.465.270-53, portadora do RG 24774430 SSP/MT, residente e domiciliada na Rua Jundiá, nº 800, Edifício Lisboa, Apartamento 202, Bairro Cidezal I, Sapezal-MT, inscrita no Creci-F: 6078, sócia proprietária da Real Imobiliária Ltda, CNPJ: 17.271.678/0001-01.

OBJETO DA AVALIAÇÃO:

Uma área registrada na matrícula nº 3590, sendo localizado na Avenida das Flores, a quadra 184 (cento e oitenta e quatro) e o lote urbano 14 (quatorze), com uma área de 360,00 mts² (trezentos e sessenta metros quadrados).

Um imóvel residencial com área construída de 137mts² (cento e trinta e sete metros quadrados), sendo 46mts² averbado na matrícula e 91mts² aproximadamente de construção que não constam averbado na matrícula, sendo utilizado na modalidade comercial composta por uma garagem, varanda, 02 quartos, 02 banheiros, sala, cozinha, área de lazer e lavanderia.

VALORES DE MERCADO:

Busca de valores no mercado atual: O valor do metro quadrado de aluguel da obra com estrutura em alvenaria, acabamento em gesso e porcelanato no bairro Cidezal II, com benfeitorias, asfalto, água, energia, em média R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) o metro quadrado.

CONCLUSÃO:

Em análise da avaliação solicitada da matrícula nº 3590.

Avalio o caso em tela com infraestrutura em R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) o metro quadrado, sendo que o valor total do imóvel conclui em R\$ 3.425,00 (três mil quatrocentos e vinte e cinco reais) o aluguel mensal.



Imobiliária



Frete da Casa: Murada com grades.
Calçada de passeio.



Espaço para garagem.



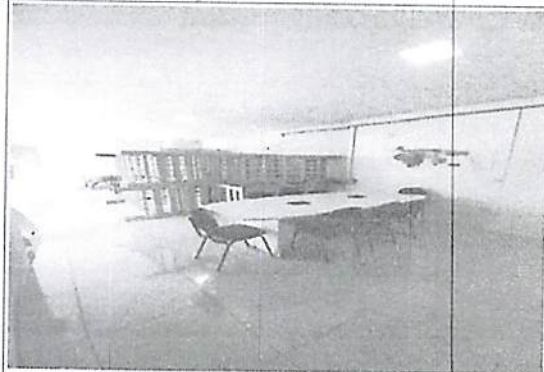
Sala: Acabamento em gesso e
porcelanato.



Acabamento em gesso e
porcelanato.



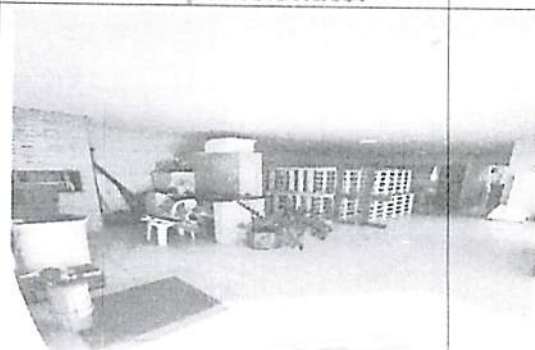
Acabamento em gesso e porcelanato.



Acabamento em gesso e
porcelanato.



Cozinha: Acabamento em gesso e
porcelanato.

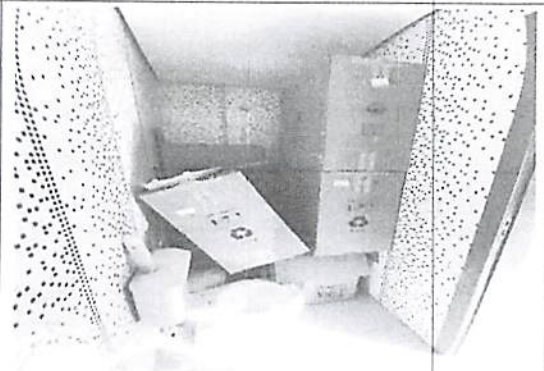


Área de lazer: Acabamento em
gesso e porcelanato.

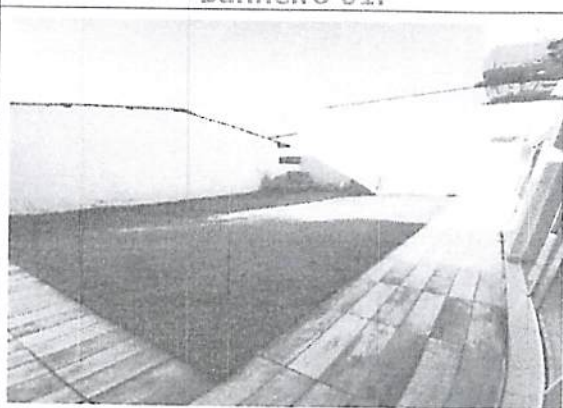
Imobiliária



Banheiro 01.



Banheiro 02.



Fundos.

Sapezal - MT, 23 de maio de 2023.

Carla Antônia Wielens
Corretora de Imóveis
Creci F: 6078



SANTOS & BESSA CORRETORES ASSOCIADOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

SOLICITANTE:

PREFEITURA DE SAPEZAL-MT, CNPJ 01.614.225/0001-09

AVENIDA ANTONIO ANDRE MAGGI Nº 1400, CENTRO, SAPEZAL-MT



Local/Data:

Sapezal – MT, 16 de maio de 2023.

Responsável Técnico:
Jose Domingos Alves Bessa
CRECI MT F 6101



SANTOS & BESSA **CORRETORES ASSOCIADOS**

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL IMÓVEL RESIDENCIAL

1. Laudo de avaliação

Data: 16 de maio de 2023.
Especificação: Locação de imóvel urbano

2. Requerente:

Secretaria de Administração da prefeitura de Sapezal-MT.

3. Objetivo

Avaliação imobiliária atual para fins de valor de mercado de aluguel do imóvel citado no endereço abaixo.

4. Imóvel Avaliado:

Localizado na Avenida das Flores nº 1115 SW, Cidezal II, Quadra 184, Lote 14, situado neste município e Comarca de Sapezal/MT.

4.1 Características do imóvel:

Construção de alvenaria com características residencial medido 173,63 m² (Cento e setenta e três vírgula sessenta e três metros quadrados). Contendo 01 sala, 01 hall, 04 quartos sendo 01 suíte, 02 banheiros, 01 cozinha, e espaço lazer com churrasqueira.

5. Indicadores de avaliação

5.1. Mercado imobiliário

Considerou-se principalmente a média do valor dos imóveis alugados com as mesmas características, levando em consideração a localização estratégica para o acesso ao centro da cidade.

6. Resultado da avaliação

Qdade	Características Gerais dos Imóveis	Conservação	Valor (R\$)
01	Localizado na Avenida das Flores, no loteamento denominado Cidezal II situado neste município e Comarca de Sapezal/MT. com uma construção de 173,63 m ² , e terreno de 360,00m ² (12m x 12,00m)	Boa	R\$20,00/m ²
	Total		R\$3.472,00



SANTOS & BESSA
CORRETORES ASSOCIADOS

3

8. Avaliação:

R\$ 3.500,00 (Três mil e Quinhentos reais)

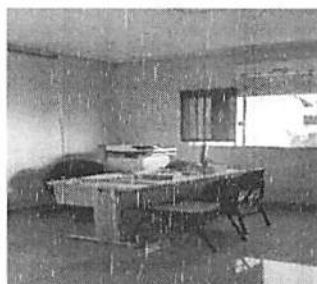
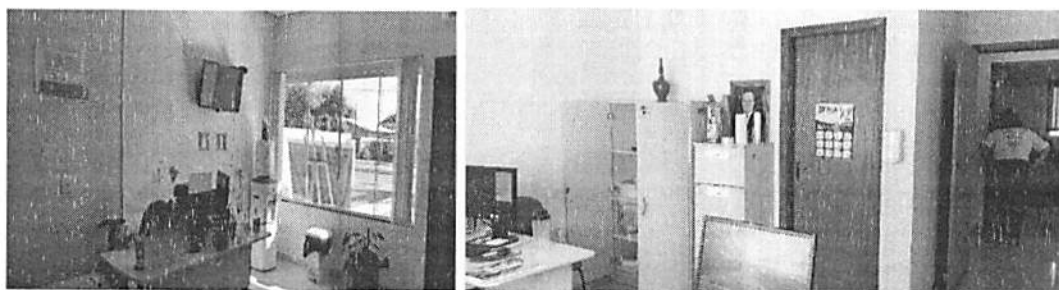
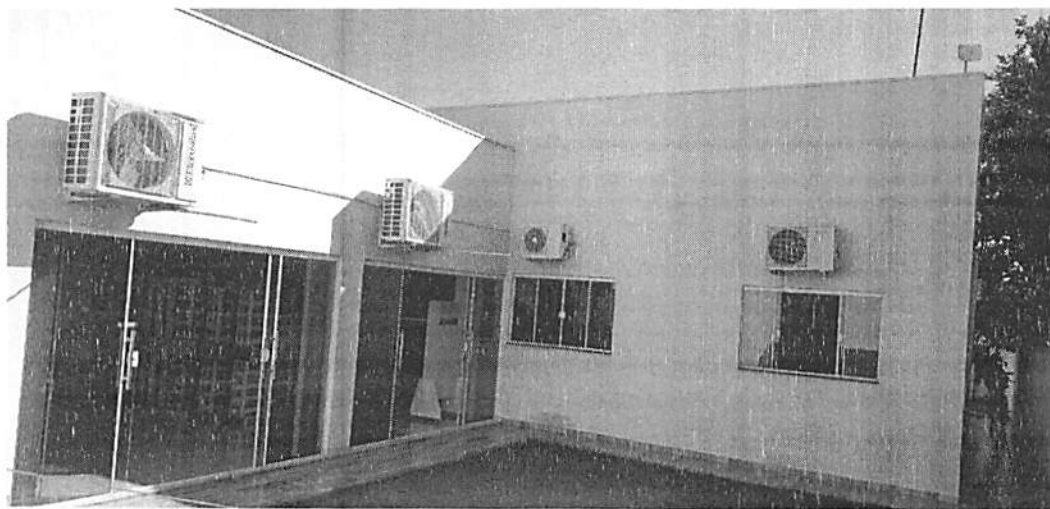
9. Fotos





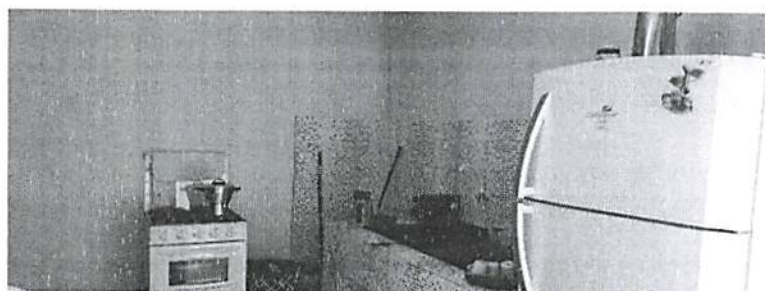
SANTOS & BESSA CORRETORES ASSOCIADOS

4





SANTOS & BESSA CORRETORES ASSOCIADOS



9. Encerramento

9.1 Empresa contratada:

CNPJ: 29.977.803/0001-82

Endereço: Avenida Antônio André Maggi nº1220 SW – Centro – Sapezal – MT

Telefone: 065 3383-3306

E-mail: domingos-sbcorretores@hotmail.com

Site: www.sbcorretores.com.br

9.2 Responsável técnico:

Corretor de imóveis Jose domingos Alves Bessa CRECI F-6101

9.3 Data do pedido da vistoria: 14/05/2023

9.4 Data da vistoria: 15/05/2023

9.5 Local e data: Sapezal – MT, 15/05/2023

9.6 Folhas:

O presente laudo foi escrito em Quatro folhas de formato A4 e impresso e assinado em duas vias de igual teor.



SANTOS & BESSA
CORRETORES ASSOCIADOS

6

9.7 Assinatura:

S B CORRETORES
ASSOCIADOS

LTDA:29977803000182

Assinado de forma digital por S B
CORRETORES ASSOCIADOS
LTDA:29977803000182

Dados: 2023.05.16 17:01:50 -04'00'

Corretor de Imóveis Jose Domingos Alves Bessa
CRECI MT F 6101

Anexos:

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECI-CRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E
IDENTIDADE PROFISSIONAL

JOSE DOMINGOS ALVES BESSA
Corretor de Imóveis

CRECI-MT 6101

Validade: 15/05/2023

Assinatura do Portador

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/76)

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 19ª Região/MT

Filiação: MARIA DE LOURDES COSTA BESSA
JOSE ALVES BESSA

Naturalidade:
UIBAI - BA

RG:
3428818 SESP MT

Data de nascimento:
02/11/1976

CPF:
949.698.845-87

Data de inscrição no CRECI:
29/01/2013

Data de expedição:
16/05/2023

Formação Específica:
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

CLAUDECIR ROQUE CONTREIRA
Presidente do CRECI

JARLSON ALEIXO DE SOUZA
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)



SANTOS & BESSA CORRETORES ASSOCIADOS

Prefeitura Municipal
de Sapezal
Folha Nº 32w

7

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO DR. AROLDI MENDES DE PAIVA

NOME: JOSÉ DOMINGOS ALVES BESSA

FILIAÇÃO
JOSÉ ALVES BESSA
MARIA DE LOURDES COSTA BESSA

DATA NASCIMENTO: 02/11/1975
NATURALIDADE: UBAI-BA
TÍTULOS: [REDACTED] ÓRGÃO EMISSOR: SSP/MT
OBSERVAÇÃO: [REDACTED]

ASSINATURA DO TITULAR

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1989

CPF: 949.593.845-87 CNR: [REDACTED]
REGISTRO CÍVIL 3402881-8 - 1ª VIZ DATA DE EMISSÃO: 27/01/2021
REGISTRO CIVIL JOSÉ DOMINGOS ALVES BESSA
C.CASAM.228 LIV.01B FL.5.126V SAPEZAL-MT

1º ELEITOR: 077004540507 CTPS: [REDACTED] SÉRIE: [REDACTED] UF: [REDACTED]
Nº PIS/PASEP: [REDACTED] IDENTIDADE PROFISSIONAL: [REDACTED]
CERT. MILITAR: [REDACTED] CNR: [REDACTED]
CNPJ: 00862072720 CNR: 700008625821603

Polegar direito

ASSINATURA DO DIRETOR

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

PROPONENTE: MARILEI KLUNK SBARDELOTTO

ENDEREÇO: RUA DOS GIRASSÓIS, 785, BAIRRO POPULAR, SAPEZAL/MT

AO: CRISTIENNE GONÇALVES PEREIRA VALIN

REF. LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Prezados Senhores,

Eu, Marilei Klunk Sbardelotto, (brasileira, casada, pedagoga), residente e domiciliado na (rua dos girassóis, nº 785, bairro popular) Município de Sapezal – Estado do Mato Grosso-MT, portador da CI nº 8.376.457-0 SSP/PR e inscrito no CPF-MF: nº 044.966.279-90, proprietária de um imóvel localizado na (avenida das flores, nº 1115, bairro Cidezal II) – Sapezal/MT, com área total construída de 173,63 m² (cento e setenta e três metros quadrados), submete à apreciação de V. S^{as.}, proposta relativa à locação do imóvel acima referenciado, sendo o valor conforme abaixo:

Valor da locação por m²: R\$ 18,72 (dezoito reais e setenta e dois centavos), por metro quatro.
Valor mensal da locação: R\$ 3.250,00 (três mil e duzentos e cinquenta reais).

Sapezal, 03 de julho de 2023.

MARILEI KLUNK SBARDELOTTO