



C.I. nº 264/2025

Sapezal, 26 de junho de 2025

**Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Prezada Comissão,

Venho por meio deste, solicitar a comissão da Portaria nº 952/2024, uma avaliação de imóvel para atender o SCFV – Serviços de Convivência e Fortalecimento de Vínculos, para novo contrato de locação e atualização de valores. O prédio está situado no seguinte endereço Imóvel localizado na Rua das Violetas, nº 1230 SW- Quadra 174, Cidezal II.

**1- SCFV**

- prédio locado será para atender o SCFV – Serviços de Convivência e Fortalecimento de Vínculos com um total de 12x25 m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup> de área construída e 12x30 m<sup>3</sup> - 360 m<sup>3</sup> de área total de terreno, tendo os seguintes espaços: sala ampla sem divisórias, 2 banheiros (Masculino e Feminino).
- Área de serviço com cobertura
- Uma copa
- Um mezanino com escadas e corrimão

O valor ofertado pelo Proprietário Sr. Marcos Roberto dos Santos é de R\$ 7.000,00 mensal.

Sendo o que se apresenta para o momento, coloco-me a disposição para eventuais esclarecimentos  
Desde já apresentamos protestos de consideração e apreço.

  
**Telma Bogucheski Ribeiro**  
Secretária Municipal da Família,  
Assistência Social e Cidadania.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Conforme solicitação da Senhora Telma Bogucheski Ribeiro, Secretária Municipal da Família, Assistência Social e Cidadania, vem a Comissão instituída através da Portaria Nº952/2024 emitir avaliação sobre a Locação de Imóvel situado a Rua das Violetas, Quadra 174, Lote 2, nº 1220 SW, Cidezal II, para atender o SCFV – Serviços de Convivência e Fortalecimento de Vínculos.

### OBJETIVO E FINALIDADE DO IMÓVEL

O objetivo da avaliação é a determinação de valor de mercado do aluguel do imóvel, e a finalidade é atender à solicitação da Secretaria tendo em vista a proposta do proprietário.

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Na documentação obtida no Arquivo Documental da Prefeitura Municipal de Sapezal, constituída pelo Alvará de Construção nº 032/2015 e Habite-se nº 032/2015;
- Em informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada em 21/07/2025;
- Em informações obtidas com base nos contratos de locação vigentes do município.

### DESCRIÇÃO SUCINTA DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando trata-se de uma edificação comercial urbana, com dois pavimentos (térreo e superior), localizada na Rua das Violetas, Quadra 175, Lote 2, nº 1220 SW, Cidezal II. Possui área de terreno de 360m<sup>2</sup> e área construída de 546,25m<sup>2</sup>, sendo o Pavimento Térreo constituído de 263,49m<sup>2</sup>, conforme carimbo do projeto arquitetônico (em anexo).

Ressalta-se que a edificação possui apenas **Habite-se parcial**, referente a uma área de 108,42m<sup>2</sup>. A área restante não está regularizada, apesar de o alvará de construção nº 244/11 indicar previsão de 546,25m<sup>2</sup>.

Consta disponível para a Administração, o pavimento térreo da edificação medindo 263,49m<sup>2</sup> e um mezanino de 10,56m<sup>2</sup>, com os seguintes ambientes:

- 1 recepção sem banheiros;
- 1 sala administrativa com banheiro;
- Saguão interno (com a presença de paredes em gesso acartonado);
- Área Externa Coberta (aos fundos da edificação);
- 2 banheiros – com acesso pela área externa;
- 1 escritório no pavimento superior – com acesso pela área externa.

O imóvel não possui vagas de garagem coberta e reservadas.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09



## PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nesta avaliação, foi adotado o valor mínimo do intervalo de confiança para a determinação do aluguel, considerando que o modelo estatístico foi construído com base em seis contratos de locação vigentes da Administração Pública Municipal, uma oferta imobiliária local e uma avaliação anterior realizada por esta Comissão.

Adicionalmente, considerou-se que a edificação avaliada não possui averbação completa no registro de imóveis, estando regularizada apenas parcialmente (Habite-se parcial referente a 108,42 m<sup>2</sup>), fator que representa uma limitação relevante para sua plena utilização e impacta negativamente sua atratividade e valor de mercado.

## MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE MERCADO

Para a definição do valor locatício do imóvel, foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme preconizado pelas normas ABNT NBR 14.653-1 (Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Parte 2: Imóveis Urbanos). De acordo com a metodologia, utilizou-se como variável independente a característica de uso institucional dos imóveis, exigindo, para garantir representatividade estatística, uma amostra mínima de oito dados comparativos.

Foram analisados **seis contratos de locação** firmados pela Administração Pública Municipal, **uma oferta imobiliária local e uma avaliação anterior** realizada por esta Comissão em 2025 (ver Quadros 01, 02 e 03). Esses elementos foram selecionados por apresentarem características físicas, localizações e finalidades semelhantes ao imóvel avaliando, assegurando a consistência dos resultados.

A avaliação foi conduzida com **grau de fundamentação I e grau de precisão III**, alinhados à qualidade e disponibilidade dos dados, permitindo a apuração de um valor médio ponderado por metro quadrado representativo do mercado imobiliário local e compatível com os valores praticados pela Administração Pública (Quadro 04).

As tabelas 1 e 5 apresentam as metodologias e os parâmetros para o grau de precisão adotado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº 13



Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

| Item | Descrição                                                      | Grau                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                              |
|------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                | III                                                                                                                                                            | II                                                                                                                                                                                                                    | I                                                                                                                                                                                            |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todas as variáveis analisadas                                                                                                                | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo                                                                                                                                                                     | Adoção de situação paradigma                                                                                                                                                                 |
| 2    | Quantidade mínima de dados do mercado, efetivamente utilizados | 6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                        | 4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                                               | 3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes                                                                                                                                      |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem                                                                                                                            | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo                                                                                                |
| 4    | Extrapolação                                                   | Não admitida                                                                                                                                                   | Admitida para apenas uma variável, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; | Admitida, desde que:<br>a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; |

Tabela 1 (continuação)

| Item | Descrição                                                                                                                                | Grau         |                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                          | III          | II                                                                                                                              | I                                                                                                                                                                        |
| 4    | Extrapolação                                                                                                                             | Não admitida | b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo | b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo |
| 5    | Nível de significância a (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10 %         | 20 %                                                                                                                            | 30 %                                                                                                                                                                     |
| 6    | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor                         | 1 %          | 2 %                                                                                                                             | 5 %                                                                                                                                                                      |

Tabela 1 – NBR 14653-2:2011

*[Handwritten signatures and initials]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

**Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

| Descrição                                                                               | Grau   |        |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|
|                                                                                         | III    | II     | I      |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |

Tabela 5 – NBR 14653-2:2011

**Quadro 01 – Contratos de locação em vigência administração**

| CONTRATOS/ADITIVOS                 | CONTRATADA                                   | OBJETO                                                                                                                         | ALUGUEL       | ÁREA (M²) | VALOR/M² |
|------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------|
| 10º ADITIVO DO CONT Nº 052/2017    | E. V. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA            | LOCAÇÃO DA VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA                                                                                           | R\$ 6.625,01  | 273,00    | 24,27    |
| 3º ADITIVO AO CONTRATO Nº 019/2023 | LUIZ ANTONIO FABRIN LTDA                     | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO NÚCLEO MUNICIPAL DE ROBÓTICA EDUCACIONAL                                               | R\$ 4.170,69  | 204,00    | 20,44    |
| 4º ADITIVO DO CONT Nº 042/2022     | LUIZ ALBERTO BUBANS                          | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA UNIDADE IV DE SAÚDE DA FAMÍLIA DIANA AUXILIADORA GONZALES DE ALMEIDA.                  | R\$ 16.061,86 | 630,00    | 25,50    |
| CONTRATO Nº 053/2024               | TORRES DE OLIVEIRA & SILVA OLIVEIRA LTDA-EPP | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE CULTURA                                                      | R\$ 12.417,07 | 452,19    | 27,46    |
| CONTRATO Nº 066/2024               | MARA NICELY DA SILVA                         | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA FARMÁCIA MUNICIPAL, a fim de atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde. | R\$ 5.000,00  | 206,00    | 24,27    |
| 1º ADITIVO AO CONTRATO Nº 009/2024 | GALU COMERCIO                                | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA DA FAMÍLIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E CIDADANIA.                                 | R\$ 10.844,04 | 315,83    | 34,34    |

**Quadro 02 – Ofertas imobiliárias**

| FONTE DADOS                                                                                                                                                                                                   | OBJETO                                                                                        | ALUGUEL      | ÁREA (M²) | MÉDIA ALUGUEL/M² |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|------------------|
| OFERTA IMOBILIÁRIA - EDILAINE FILGUEIRAS<br><a href="https://edilainefilgueiraimoveis.com.br/imoveis/625/sala-comercial-terrea">https://edilainefilgueiraimoveis.com.br/imoveis/625/sala-comercial-terrea</a> | SALA COMERCIAL TÉRREA, AV. MODESTO PALUDO, Nº 1379NW, SALA 01, LOT. ÁGUA CLARA I, SAPEZAL-MT. | R\$ 3.300,00 | 85,75     | 38,48            |

**Quadro 03 – Quadro de Avaliação Realizada em 2025**

| AValiação | DATA       | ENDEREÇO                                                                                                                      | OBJETO                                 | ALUGUEL      | ÁREA (M²) | VALOR/M² |
|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-----------|----------|
| 003/2025  | 05/05/2025 | Avenida das Flores esquina com a Avenida Antônio André Maggi, Quadra 196, Lote 01, nº1329SW, Loteamento Cidezal I, Sapezal/MT | EVENTUAL LOCAÇÃO PARA FARMÁCIA CENTRAL | R\$ 7.935,58 | 307,70    | 25,79    |



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

**Quadro 04 – Definição da Média Saneada e Média Final**

| MÉDIA<br>GERAL DAS<br>COTAÇÕES | MÉDIA<br>SANEADA | CÁLCULO DE PARÂMETROS PARA MÉDIA SANEADA DE PREÇOS (ANTES DE SANEAR) |                    |                      |                      |
|--------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
|                                |                  | COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV)                                         | DESVIO PADRÃO (DP) | LIMITE INFERIOR (LI) | LIMITE SUPERIOR (LS) |
| R\$ 26,74                      | R\$ 26,74        | 16,63                                                                | 4,44               | 22,29                | 31,18                |

Valor Parcial R\$ 7.326,84

**CONCLUSÃO**

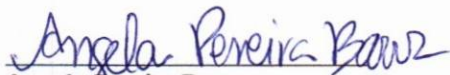
Considerando a área total construída de 274,05 m<sup>2</sup> e o valor unitário médio apurado de **R\$ 26,74/m<sup>2</sup>**, obtido pelo método comparativo direto de dados de mercado, a avaliação técnica indica um valor locatício mensal estimado de R\$ 7.326,84 (sete mil e trezentos e vinte e seis reais e oitenta e quatro centavos).

Dessa forma, adota-se, dentro do intervalo de confiança e conforme permitido pela NBR 14.653-1:2019, **o valor arbitrado de R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, sendo o valor ofertado pelo proprietário, representando um pequeno ajuste inferior compatível com os valores apurados na presente avaliação e com os parâmetros praticados no mercado local.

Assim, esta Comissão manifesta-se favorável à contratação da locação do imóvel situado na Rua das Violetas, Quadra 174, Lote 2, nº 1220 SW, Loteamento Cidezal II, pelo valor mensal de **R\$ 7.000,00 (sete mil reais)**, por encontrar-se devidamente respaldado nos resultados da avaliação e atender às condições e necessidades da Administração Pública. Ressalta-se que o contrato deverá prever atualização monetária conforme o índice IGPM ou outro índice oficial aplicável.

Sapezal-MT, 22 de julho de 2025

Atenciosamente,



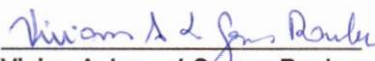
**Angela Pereira Barros**  
Arquiteta e Urbanista  
CAU N°A105955-6  
Matrícula 3406



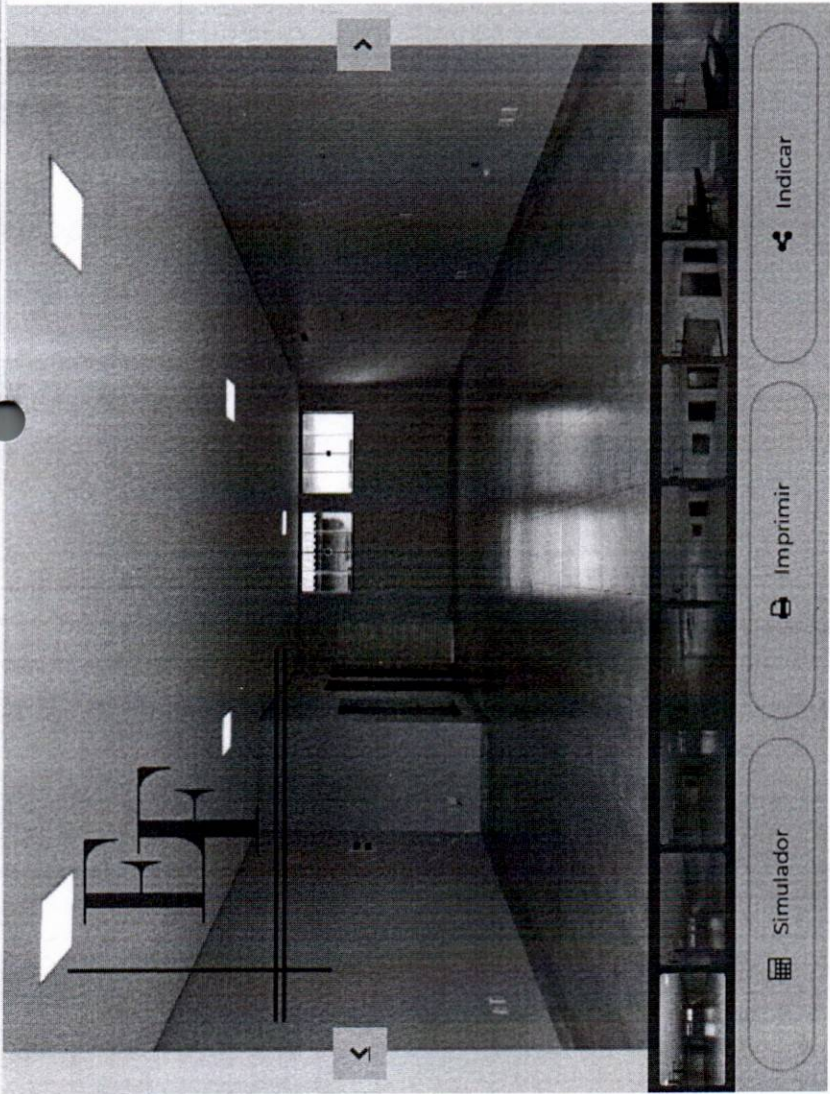
**Eduardo Melo Fernandes**  
Engenheiro Civil  
CREA N°15262D/RO  
Matrícula 5644



**Charles Barbosa de Queiroz**  
Arquiteta e Urbanista  
CAU N°A80291-3  
Matrícula 2708



**Vivian A. Laccal Gomes Rauber**  
Arquiteta e Urbanista  
CAU N°A55703-0  
Matrícula 2335



Simulador Imprimir Indicar

REDES SOCIAIS

Facebook Enviar por WhatsApp

Sala Comercial - Térrea, Água Clara I - Sapezal

DESCRIÇÃO

Sala comercial para locação!  
Contém 85,75 m² em espaço aberto dispondo 2 banheiros, sendo um deles para PCD. Possui vagas externas de garagem à frente da sala. O imóvel está situada na Avenida Modesto Paludo, nº 1379-NW, SALA 01, Lote nº 15, Quadra nº 21-A, Bairro Água Clara I nesta Cidade de Sapezal MT.

Favoritar Solicitar Chave

CÓD 625  
SALA COMERCIAL TÉRREA  
SALA COMERCIAL COM 2  
BANHEIROS

Avenida Modesto Paludo, 1378  
Bairro: Água Clara I  
Sapezal - MT

Bairro: Água Clara I  
Sapezal - MT

Finalidade: Residencial  
Situação: Disponível

LOCAÇÃO (R\$)  
3.300,00

ENTRE EM CONTATO

Entre em contato conosco, preenchendo o formulário abaixo.

NOME

Nacional Internacional

TELEFONE

EMAIL

MENSAGEM

Online



Simulador

Imprimir

Indicar

LOCAÇÃO (R\$)  
**3.300,00**

## REDES SOCIAIS

Facebook

Enviar por WhatsApp

## Sala Comercial - Térrea, Água Clara I - Sapezal

### DESCRIÇÃO

Sala comercial para locação!

Contém 85,75 m² em espaço aberto dispondo 2 banheiros, sendo um deles para PCD.

Possui vagas externas de garagem à frente da sala.

O imóvel está situada na Avenida Modesto Paludo, nº 1379-NW, SALA 01, Lote nº 15, Quadra nº 21-A, Bairro Água Clara I nesta Cidade de Sapezal MT.

## SOBRE O IMÓVEL

### CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

- ✓ Garagem 2
- ✓ Teto GESSO
- ✓ Lavabo
- ✓ Banheiros 2
- ✓ Piso RETIFICADO

### CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- ✓ Área da Sala Comercial 103,71 m²

### ESTABELECIMENTOS PRÓXIMOS

- ✓ Farmácia
- ✓ Supermercado
- ✓ Hotel

## ENTRE EM CONTATO

Entre em contato conosco, preenchendo o formulário abaixo.

NOME

☒ Nacional ☐ Internacional

TELEFONE

EMAIL

MENSAGEM

Quero ser contatado por

- ☐ E-mail ☐ Telefone ☐ Whatsapp
- ☐ Qualquer uma das opções

☐ Ao clicar em enviar, eu concordo em receber comunicações da imobiliária, utilizando os dados que forneci neste formulário

Por favor, resolva o captcha.



Não sou um robô



reCAPTCHA  
Privacidade - Termos

Enviar

Online



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Farmácia Municipal

Conforme solicitação do Senhor Ralph Neves Lima, Secretário Municipal de Saúde através da CI Nº53/2025/SMS/COMPRAS, vem a Comissão instituída através da Portaria Nº952/2024 emitir avaliação sobre a Locação de Imóvel situado a Avenida das Flores esquina com a Avenida Antônio André Maggi, Quadra 196, Lote 01, nº1329SW, Loteamento Cidezal I, nesta cidade de Sapezal/MT, para abrigar as instalações da Farmácia Municipal, no ano de 2025.

### CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O imóvel referido será locado pela Administração Pública, tendo a finalidade de abrigar a Farmácia Municipal afim de armazenar e dispensar a medicação que é fornecida para os munícipes.

### OBJETIVO

O objetivo deste Laudo é a Contratação de Locação por 12 meses. Como o Imóvel será utilizado pela Administração Municipal, cabe a esta Comissão avaliar se o preço solicitado está dentro do praticado pelo mercado. O espaço conta com Área de Terreno: 540,00m<sup>2</sup> (18,00m x 30,00m) e Área Construída: 307,70m<sup>2</sup> (averbada pelo Alvará Nº324/2013 e Habite-se de 26/09/2013 em anexo) localizada no seu Pavimento Térreo, com os seguintes ambientes:

- 01 Salão Maior;
- 04 Sanitários;
- 01 Copa;
- 01 Salão Menor e,
- 03 Salas.

### MÉTODO DE COMPARAÇÃO DE MERCADO

Utilizou-se um balizamento das edificações semelhantes que o município possui contrato de aluguel, o estudo considerou como variável física independente o *Estado de Conservação* das edificações escolhidas, conforme a NBR14653/1 e NBR14653/2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos) Método comparativo direto de dados de mercado com amostra mínima de 6 dados, grau de fundamentação I e Grau de Precisão III. Para essa média adotaremos o valor de **R\$25,79/m<sup>2</sup>**, com ponderação por similaridade dos imóveis, conforme o Quadro 01 a seguir:

Vido 06.05.2025

8  
E  
W



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº



Quadro 01

| CONTRATOS/<br>ADITIVOS                   | CONTRATADA                                         | OBJETO                                                                                                                                                                                       | ALUGUEL          | ÁREA (M <sup>2</sup> ) | VALOR/M <sup>2</sup> |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|----------------------|
| 3º ADITIVO DO<br>CONT Nº<br>042/2022     | LUIZ ALBERTO<br>BUBANS                             | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA<br>FUNCIONAMENTO DA UNIDADE IV<br>DE SAÚDE DA FAMÍLIA DIANA<br>AUXILIADORA GONZALES DE<br>ALMEIDA.                                                                    | R\$<br>15.251,00 | 630,00                 | 24,21                |
| 2º ADITIVO AO<br>CONTRATO<br>048/2023    | HES- PROJETOS E<br>SERVIÇOS<br>TOPOGRAFICOS        | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA<br>FUNCIONAMENTO DA UNIDADE III<br>DA SAÚDE DA FAMÍLIA, PARA<br>ATENDER AS NECESSIDADES DA<br>SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE<br>DO MUNICÍPIO DE SAPEZAL/MT             | R\$<br>9.287,73  | 285,40                 | 32,54                |
| 3º ADITIVO AO<br>CONT 094/2022           | ELEPAR-<br>ELETRICIDADE E<br>CONSTRUÇÕES           | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA<br>FUNCIONAMENTO DO CAPS<br>(CENTRO DE ATENÇÃO<br>PSICOSSOCIAL), EM ATENDIMENTO<br>AS NECESSIDADES DA SECRETARIA<br>MUNICIPAL DE SAÚDE DO<br>MUNICÍPIO DE SAPEZAL-MT. | R\$<br>6.193,10  | 310,63                 | 19,94                |
| 1º ADITIVO AO<br>CONTRATO Nº<br>009/2024 | GALU COMERCIO                                      | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA<br>FUNCIONAMENTO DA SECRETARIA<br>DA FAMÍLIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL E<br>CIDADANIA.                                                                                      | R\$<br>10.844,04 | 315,83                 | 34,34                |
| CONTRATO Nº<br>053/2024                  | TORRES DE<br>OLIVEIRA & SILVA<br>OLIVEIRA LTDA-EPP | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA<br>FUNCIONAMENTO DO<br>DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE<br>CULTURA                                                                                                           | R\$<br>11.500,00 | 452,19                 | 25,43                |
| 1º ADITIVO AO<br>CONTRATO Nº<br>017/2024 | RAIMUNDO<br>MARCONDES                              | LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA<br>FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE<br>CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO<br>DE VÍNCULO – SCFV.                                                                               | R\$<br>7.000,00  | 382,75                 | 18,29                |
|                                          |                                                    |                                                                                                                                                                                              |                  | 1.994,05               | R\$ 25,79            |

Foram escolhidos os imóveis acima pois possuem uso semelhante e estrutura similar, todos localizados no perímetro urbano e uso comercial. Para fins de balizamento final, utilizou-se o valor da média das locações públicas, resultando em **R\$25,79 (Vinte e Cinco Reais e Setenta e Nove Centavos)** o metro quadrado de edificação.

Os valores apurados demonstram conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local para edificações de uso semelhante, como a edificação possui 307,70m<sup>2</sup> de área construída, adota-se R\$25,79 para o metro quadrado dessa edificação, resultando em R\$7.935,58 (Sete mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta e oito centavos) total mensal para esta avaliação imobiliária.

*[Handwritten signatures and initials]*



# PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

## AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Avaliação do estado de conservação do edifício localizado na Rua das Violetas, Quadra 174, Lote 2, nº 1220 SW, Cidezal II, Sapezal-MT.

Ao proceder à avaliação do edifício, foram considerados todos os elementos funcionais. Para determinar o nível de anomalia de cada elemento funcional, foram analisados três critérios:

- a) Consequências da anomalia na satisfação das exigências funcionais;
- b) Tipo e extensão do trabalho necessário para a correção da anomalia;
- c) Relevância dos locais afetados pela anomalia.

Os critérios de avaliação da gravidade das anomalias foram classificados como a seguir:

1. **Muito Leve:** Ausência de anomalias ou anomalias sem significado;
2. **Leve:** Anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de fácil execução;
3. **Médias:** Anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução / Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução.
4. **Graves:** Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução / Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução.
5. **Muito Graves:** Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes sem gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução / Anomalias que colocam em risco a saúde e/ou a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves / Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica.

O estado de conservação do prédio referido é **BOA**, a edificação é composta por Pavimento Térreo e Sótão. Quanto ao sistema construtivo, materiais e elementos utilizados, ressalta-se que:

- Na fachada, a estrutura de concreto e a alvenaria aparente e pintura acrílica;
- Forro em gesso nas salas e banheiro;
- No interior da edificação, as alvenarias encontram-se revestidas com emassamento e com pintura acrílica;
- As portas e vãos da fachada são em vidro e metálicas. As portas internas são de madeira e as janelas internas são de vidro.
- O piso da edificação é em granito.

Segue fotografias da fachada e dos ambientes.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municip  
de Sapezal

Folha Nº

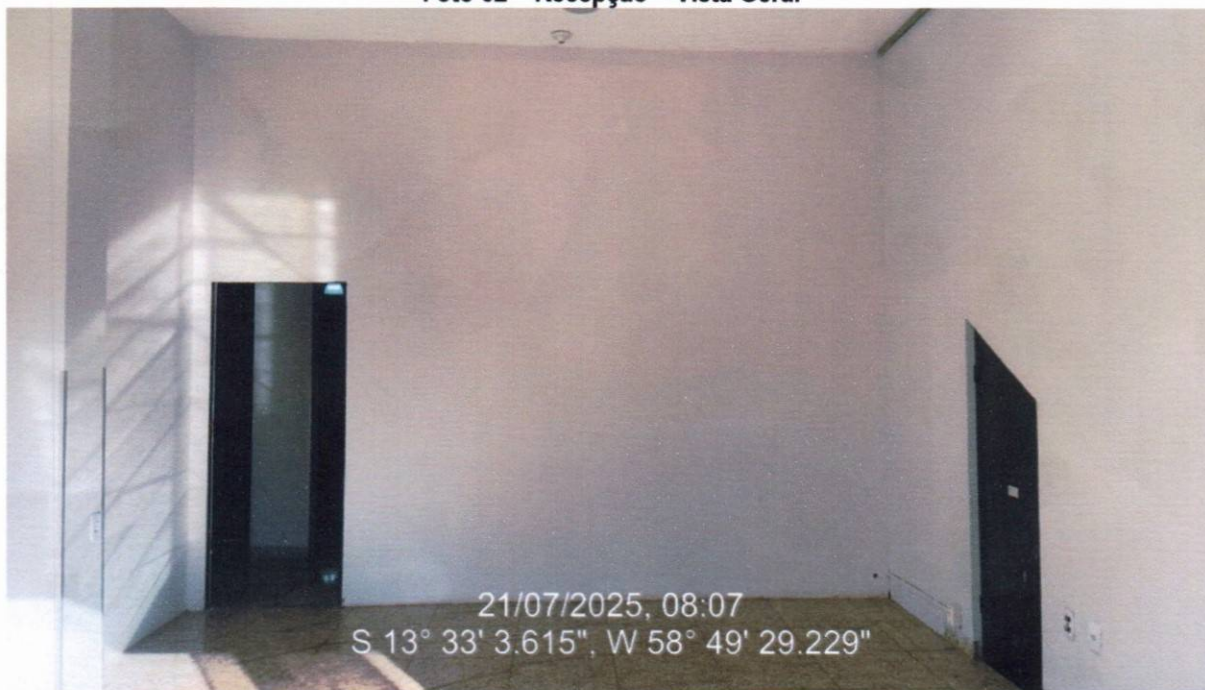


**Foto 01 – Fachada principal – Acesso pela Rua das Violetas**



Fonte: Autor (2025)

**Foto 02 – Recepção – Vista Geral**



Fonte: Autor (2025)

Handwritten signatures and initials in blue ink.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal



**Foto 03 – Recepção – Vista Geral – Detalhe para abertura de vão que irá receber esquadria após a finalização da pintura**



Fonte: Autor (2025)

**Foto 04 – Sala Administrativa – Vista geral sem patologias**



Fonte: Autor (2025)

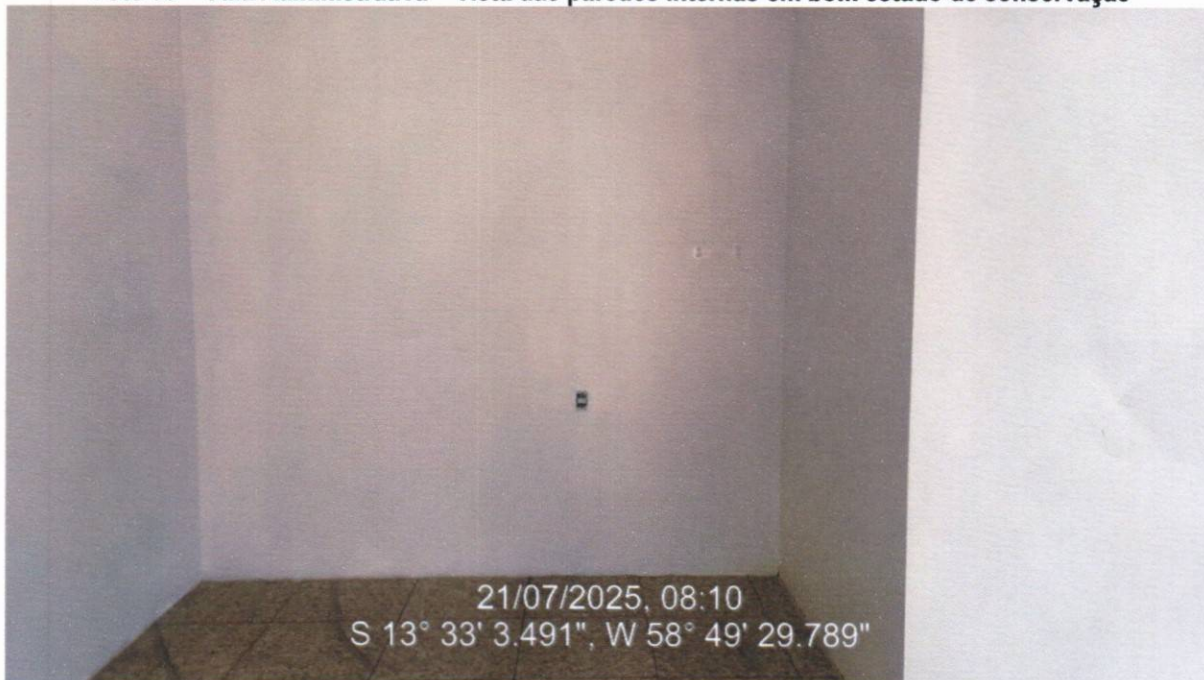
Handwritten signature and initials in blue ink.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

**Foto 05 – Sala Administrativa – Vista das paredes internas em bom estado de conservação**



Fonte: Autor (2025)

**Foto 06 – Saguão – Vista geral sem patologias aparentes**



Fonte: Autor (2025)



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal



**Foto 07 – Sala Administrativa – Instalações de lógica expostas**



Fonte: Autor (2025)

**Foto 08 – Saguão – Vista geral sem patologias aparentes**



Fonte: Autor (2025)

Handwritten signature and initials in blue ink.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

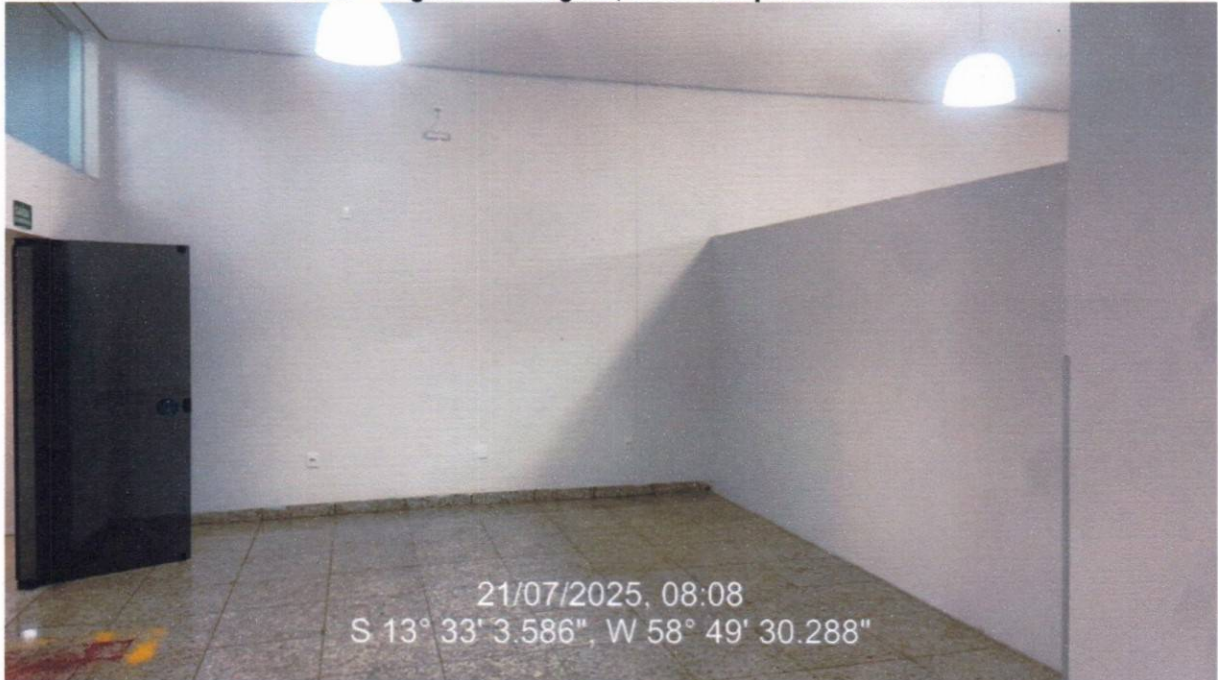
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº 25



Foto 09 – Saguão – Vista geral, com saída para área externa



Fonte: Autor (2025)

Foto 10 – Área Externa – Vista para a entrada do Saguão



Fonte: Autor (2025)

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº



**Foto 11 – Saguão – Detalhe das esquadrias em vidro e alumínio**



Fonte: Autor (2025)

**Foto 12 – Área Externa – Vista das instalações hidrossanitárias**



Fonte: Autor (2025)

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal



Foto 13 – Área Externa – Vista das instalações sanitárias



Fonte: Autor (2025)

Foto 14 – Área Externa – Vista para o Depósito



Fonte: Autor (2025)

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal



Foto 14 – Depósito – Vista para o interior do Saguão



Fonte: Autor (2025)

Foto 15 – Área Externa – Vista para os banheiros masculino e feminino



Fonte: Autor (2025)

Handwritten signatures and initials in blue ink.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

**Foto 17 – Banheiro Feminino**



Fonte: Autor (2025)

**Foto 18 – Banheiro Masculino**



Fonte: Autor (2025)





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL** **ESTADO DE MATO GROSSO**

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº



**Estrutura de Concreto Armado:** Não foram verificadas anomalias aparentes na estrutura;

**Drenagem de Água Pluvial:** As instalações estão em boas condições;

**Pavimentação Externa:** Não foram verificadas anomalias aparentes na pavimentação externa;

**Forro:** Foram detectadas aberturas no forro que devem ser corrigidas pelo proprietário;

**Esquadrias (Portas e Janelas):** Não foram constatadas anomalias aparentes nas esquadrias, entretanto há existência de ambientes sem ventilação natural adequada;

**Alvenaria:** Pintura e acabamento das alvenarias em ótimas condições;

**Pavimentação Interna:** Piso em granito encontra-se em ótimo estado de conservação;

**Instalações Elétricas, Sanitárias e Hidráulicas:** Existem instalações elétricas aparentes nos ambientes da edificação.

Atenciosamente,

Sapezal-MT, 21 de julho de 2025

**Eduardo Melo Fernandes**

Engenheiro Civil

CREA Nº15262D/RO

Matrícula 5644



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº 31



PORTARIA Nº 952/2024

**CONSTITUI COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE  
BENS IMÓVEIS E DE VALOR LOCATÍCIO DE  
IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**VALCIR CASAGRANDE**, Prefeito Municipal de Sapezal, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais,

**RESOLVE:**

**Art. 1º** Fica constituída a presente Comissão para realizar visitas *in loco* aos prédios de propriedade privada e pertencentes ao Município de Sapezal, indicados pelas Secretarias Municipais solicitantes, com o objetivo de Avaliação de Uso e de Valores praticados no mercado local para fins de locação, cessão e compra por parte da Administração Municipal e por terceiros.

**Art. 2º** A presente Comissão será um órgão consultivo e deliberativo, de assessoramento ao Poder Executivo Municipal, que terá as atribuições constantes nesta portaria.

**Art. 3º** A comissão será composta por 7 (sete) membros nomeados pelo Prefeito Municipal.

**Art. 4º** A comissão será constituída pelos seguintes servidores abaixo relacionados:

- I. **Eduardo Melo Fernandes** – CPF: 021.XXX.XXX-3, presidente;
- II. **Ângela Pereira Barros** – CPF: 010.XXX.XXX-70, membro;
- III. **Charles Barbosa de Queiroz** – CPF: 017.XXX.XXX-84, membro;
- IV. **Vivian Auxiliadora Laccal** – CPF: 007.XXX.XXX-90, membro;
- V. **Cleverson Daniel Barbiero** – CPF: 021.XXX.XXX-35, membro;
- VI. **Nicklawber Santos Almeida** – CPF: 033.XXX.XXX-50, membro;
- VII. **Luma Loana Barbosa Ferreira** – CPF: 046.XXX.XXX-18, membro.

**Art. 5º** São atribuições da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis e de valor locatício de imóveis:

- I - Avaliar imóveis pertencentes ao Patrimônio Público Municipal, passíveis de venda, doação, permuta ou dação em pagamento;
- II - Avaliar imóveis para fins de desapropriação, recebimento em doação, permuta, comodato, locação, dação em pagamento ou instituição de servidões;
- III - Avaliar áreas urbanas remanescentes de obra pública ou resultante de modificação de alinhamento;
- IV - Verificar a compatibilidade do valor locatício pretendido pelo proprietário em relação ao mercado imobiliário local, tratando-se de locação ou arrendamento de imóveis particulares pelo Poder Público, bem como suas revisões, em caso de omissão no contrato;
- V - Reavaliar bens imóveis objeto de processos de desapropriação ainda não liquidados, quando solicitado pela Administração Municipal.
- VI - Sugerir medidas, com os subsídios necessários, para a apreciação da Prefeitura Municipal, inclusive sobre a contratação de perícias e laudos que entenderem necessários;

**Art. 6º** Os laudos de avaliação deverão ser elaborados de acordo com as normas técnicas vigentes.

**Parágrafo único.** A comissão poderá solicitar a contratação de peritos externos nos casos em que a complexidade da avaliação assim o requeira, utilizando os laudos contratados para a composição da avaliação.

PUBLICADO POR AFIXAÇÃO DE

01.10.2024

Matrícula n. 3681

Valéria Antunes



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPE**  
**ESTADO DE MATO GROSSO**  
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal  
de Sapezal

Folha Nº 32



**Art. 7º** Os "Laudos de Avaliação" e demais documentos técnicos serão elaborados e assinados pelos profissionais habilitados nomeados para compor a comissão.

**Art. 8º** Quando necessária a Avaliação de algum Imóvel a Secretaria solicitante deverá encaminhar o pedido diretamente para a Presidente da Comissão.

**Art. 9** Será de responsabilidade da Presidente, comunicar os demais membros da presente Comissão de Avaliação e realizar todos os tramites necessários junto com as Secretarias solicitantes para a realização da visita in loco e da elaboração final do laudo.

**Art. 10** Os laudos de Avaliação deverão ser entregues no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, diretamente para as Secretarias solicitantes.

**Art. 11** Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial a Portaria nº 175/2023.

Gabinete do Prefeito Municipal de Sapezal, ao 1º dias do mês de agosto de 2024.

  
**VALCIR CASAGRANDE**  
Prefeito Municipal

PUBLICADO POR AFIXAÇÃO DE

01/08/2024

Matrícula nº 3681  
Valéria Antunes