



Prefeitura Municipal de
SAPEZAL

**DEPARTAMENTO
DE LICITAÇÃO**

Prefeitura Municipal
de Sapezal

Folha Nº 13

C.I. nº 064/2025 – SADMP

Sapezal – MT, 22 de maio de 2025.

Ao Senhor,
Eduardo Melo Fernandes
Departamento de Engenharia

Assunto: Solicitação de Laudo de Avaliação de Imóvel – Locação do Almojarifado Central.

Prezado,

Venho, por meio deste, solicitar a emissão de **Laudo Técnico de Avaliação** referente ao imóvel que será objeto de nova **Inexigibilidade de Licitação**, com a finalidade de locação para funcionamento do **Almojarifado Central** deste Município.

Os **dados do imóvel**, bem como o **valor proposto pelo proprietário**, seguem **em anexo** a este documento para subsidiar a análise e elaboração do referido laudo técnico.

Solicita-se, portanto, que a vistoria e a avaliação sejam realizadas com brevidade, a fim de garantir a continuidade e a celeridade na tramitação do processo administrativo.

Sem mais para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Laércio Araújo Souza Neto
Secretário de Administração e Planejamento

Recebido dia 22 de maio de 2025.

Assinatura: Eduardo Melo Fernandes



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL

ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 07.814.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Almoxarifado Central

Conforme solicitação do Senhor Laércio Araújo Souza Neto, Secretário de Administração Souza Neto, vem a Comissão instituída através da Portaria Nº952/2024 emitir avaliação sobre a Locação de Imóvel situado a Rua José Lazarim, Nº 1160 NW, Lote 03 e 04, Quadra 20ª – Loteamento Água Clara I, nesta cidade de Sapezal/MT, para abrigar as instalações do Almoxarifado, no ano de 2025.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O imóvel referido está locado pela Administração Pública, tendo a finalidade de abrigar o Almoxarifado Central que serve de depósito de materiais de expediente e consumo de a todas as secretarias municipais.

OBJETIVO

O objetivo deste Laudo é a Avaliação de Mercado do referido imóvel. O prédio possui, área de 931,60m² contendo os seguintes ambientes:

- Recepção;
- Sala Administrativa;
- 02 Salas amplas;
- Depósito Menor;
- 2 Depósitos Externos;
- Conjunto de banheiros.

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 *Uso da Edificação*, conforme a NBR14653/1 e NBR14653/2 (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos), grau de fundamentação I e Grau de Precisão III. Para essa média adotaremos o valor de **R\$18,94/m²**, com ponderação por similaridade dos imóveis, como o Quadro 01 a seguir:

Recebido em 07/07/25
Kauê 10:07

[Handwritten signatures and initials]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal

Folha Nº 1



Quadro 01

CONTRATOS/ADITIVOS	CONTRATADA	OBJETO	ALUGUEL	ÁREA (M²)	VALOR/M²
14º ADT DO CONT 011/2016	DIOCESE DIAMANTINO	LOCAÇÃO DA UAB - PRAZO	R\$ 10.252,30	721,71	14,21
CONTRATO 23/2025	E. V. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA	LOCAÇÃO DA VIGILÂNCIA EPIDEMIOLÓGICA - PRAZO	R\$ 6.625,01	273,00	24,27
3º ADITIVO DO CONTRATO 060/2022	LUIZ ANTONIO FABRIN EIRELI	LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FUNCIONAMENTO DO CENTRO EDUCACIONAL DE ATENDIMENTO PEDAGÓGICO ESPECIALIZADO, FUNCIONAMENTO DO CENTRO DE APOIO PEDAGÓGICO PARA AULAS DE REFORÇO E RECOMPOSIÇÃO DA APRENDIZAGEM	R\$ 16.708,37	1.046,34	15,97
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
2º ADITIVO AO CONTRATO Nº 017/2024	RAIMUNDO MARCONDES	LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO SERVIÇO DE CONVIVÊNCIA E FORTALECIMENTO DE VÍNCULO – SCFV.	R\$ 7.590,83	382,75	19,83
				2.627,80	R\$ 18,94

Foram escolhidos os imóveis acima pois possuem uso semelhante e estrutura similar, todos localizados no perímetro urbano e uso comercial.

Os valores apurados demonstram conformidade com os preços praticados no mercado imobiliário local para edificações de uso semelhante, como a edificação possui 931,60m² de área construída, resultando em R\$17.644,50 (Dezessete mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos) total mensal para esta avaliação imobiliária.

DO VALOR

Esta comissão fica favorável à locação mensal do imóvel referenciado anteriormente em R\$13.458,48 (treze mil quatrocentos e cinquenta e oito reais e quarenta e oito centavos), conforme proposta do proprietário, que representa um valor 31% inferior ao mensurado, podendo ser utilizado o fator de correção do IGPM, uma vez que se encontra dentro do valor praticado pelo mercado.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Atenciosamente,

Cleverson Daniel Barbiero

Engenheiro Civil

Crea Nº170721586-3

Matrícula 3119

Charles Barbosa de Queiroz

Arquiteta e Urbanista

CAU NºA80291-3

Matrícula 2708

Eduardo Melo Fernandes

Engenheiro Civil

CREA Nº15262D/RO

Matrícula 5644

Vivian A. Laccal Gomes Rauber

Arquiteta e Urbanista

CAU NºA55703-0

Matrícula 2335

Nicklawber Santos Almeida

Engenheiro Civil

CREA Nº121.416.164-2

Matrícula 4207

Sapezal-MT, 29 de maio de 2025



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 José Lazarim, Nº 1160 NW, Lote 03 e 04
– Quadra 20A – Loteamento Água Clara I, Sapezal-MT, que abriga o Almoxarifado Central.

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 **BOM**, 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;
- A cobertura da edificação é composta de telha de fibrocimento apoiadas em estrutura metálica e forro em PVC nas salas e depósitos;
- No interior da edificação, as alvenarias encontram-se aparentes e com pintura acrílica;
- As portas e vãos da fachada são em vidro e metálicas. As portas internas são de madeira e vidro e as janelas internas são de vidro.
- O piso da edificação é em cerâmica.

E



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

CNPJ 01.614.225/0001-09



Segue fotografias da fachada e dos ambientes, e as anomalias de grau muito leve. O GPS identificou as fotos como "Avenida Dourado", mas o imóvel fica localizado na **Rua José Lazarim**.

Foto 01: Vista frontal do acesso principal pela Rua José Lazarim



Fonte: Autor (2025)

Foto 02: Vista lateral do acesso pela Rua José Lazarim



Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal



Foto 03: Medidor de energia elétrica – fachada lateral



Fonte: Autor (2025)

Foto 04: Forro em PVC da sala administrativa



Fonte: Autor (2025)

3



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

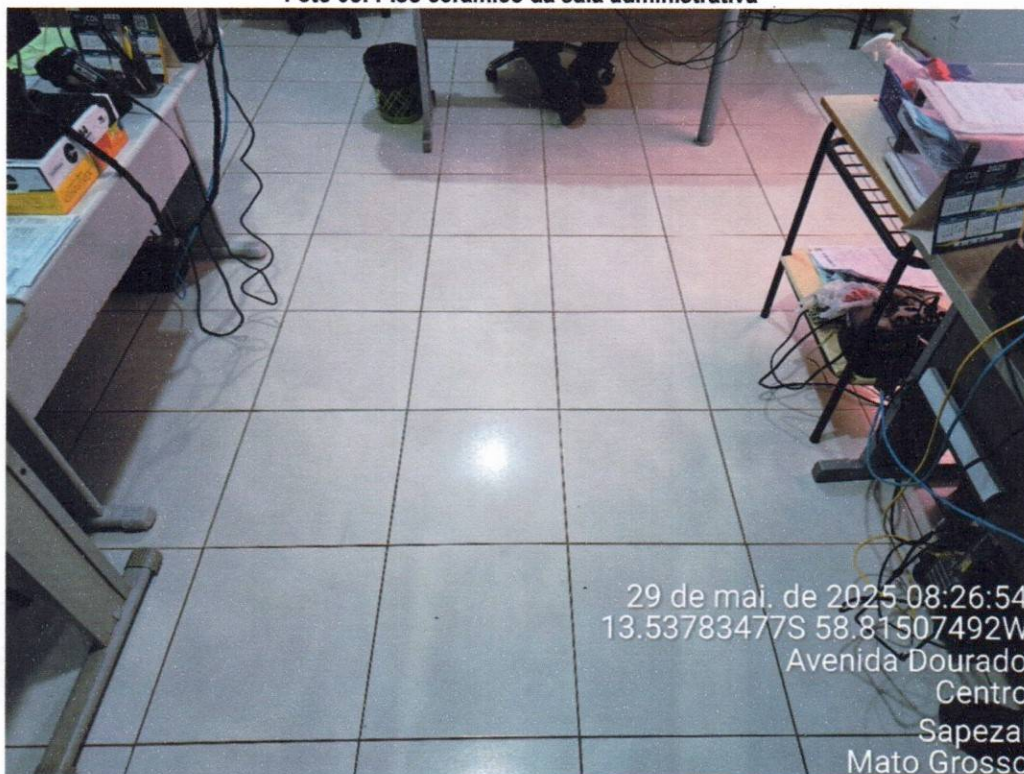
CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal

Folha Nº



Foto 05: Piso cerâmico da sala administrativa



29 de mai. de 2025 08:26:54
13.53783477S 58.81507492W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

Foto 06: Vista da saída da sala administrativa para o hall



29 de mai. de 2025 08:26:59
13.5378388S 58.81506363W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

9



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 07: Hall de entrada utilizado como depósito temporário – vista 1.



Fonte: Autor (2025)

Foto 08: Hall de entrada utilizado como depósito temporário – vista 2



Fonte: Autor (2025)

8



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal

Folha Nº



Foto 09: Copa – vista geral



Fonte: Autor (2025)

Foto 10: Sala administrativa utilizada como depósito – vista geral



Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal



Foto 11: Depósito de materiais – destaque para instalações elétricas protegidas e rede de hidrantes



29 de mai. de 2025 08:27:49
13.53780656S 58.81516403W
Avenida Dourado
- Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

Foto 12: Piso cerâmico dos depósitos – detalhe



29 de mai. de 2025 08:27:53
13.53780883S 58.81515531W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 13: Anomalia muito leve na pintura interna do depósito



29 de mai. de 2025 08:28:12
13.53776164S 58.81513754W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

Foto 14: Pintura interna em bom estado – depósito



29 de mai. de 2025 08:28:15
13.5377654S 58.81514373W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

3



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

Foto 15: Vista geral do interior dos depósitos



Fonte: Autor (2025)

Foto 16: Vista interna dos depósitos através de vão na parede



Fonte: Autor (2025)

ε



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 17: Interior dos depósitos – vista lateral



Fonte: Autor (2025)

Foto 18: Interior dos depósitos – área de armazenagem



Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 19: Interior dos depósitos – profundidade da edificação



Fonte: Autor (2025)

Foto 20: Quadro de distribuição elétrica



Fonte: Autor (2025)

e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal



Foto 21: Interior dos depósitos – área de fundos



29 de mai. de 2025 08:30:30
13.53769907S 58.81502961W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

Foto 22: Interior dos depósitos – vista complementar



29 de mai. de 2025 08:30:49
13.53764057S 58.81501427W

Fonte: Autor (2025)

e



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 23: Interior dos depósitos – detalhe da ventilação e iluminação



Fonte: Autor (2025)

Foto 24: Interior dos depósitos – setor final



Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 25: DML (Depósito de Material de Limpeza)



Fonte: Autor (2025)

Foto 26: Banheiro dos funcionários – sanitário e lavatório



Fonte: Autor (2025)

ε



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 27: Depósito externo



Fonte: Autor (2025)

Foto 28: Depósito externo – vista lateral



Fonte: Autor (2025)

8



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Prefeitura Municipal
de Sapezal



Foto 29: Depósito externo – acesso pelos fundos – vista de cima



29 de mai. de 2025 08:32:48
13.53769921S 58.81504613W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

Foto 30: Sótão do depósito externo – estrutura da cobertura



29 de mai. de 2025 08:32:55
13.53771457S 58.81505814W
Avenida Dourado
Centro
Sapezal
Mato Grosso

Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 31: Depósito externo



Fonte: Autor (2025)

Foto 32: Cobertura do depósito externo



Fonte: Eduardo (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 33: Portão externo – acesso ao fundo do lote



Fonte: Autor (2025)

Foto 34: Fachada Lateral



Fonte: Autor (2025)

E



PREFEITURA MUNICIPAL DE SAPEZAL
ESTADO DE MATO GROSSO

CNPJ 01.614.225/0001-09

Foto 35: Depósito desanexado – vista frontal



Fonte: Autor (2025)

Foto 36: Depósito desanexado – vista lateral



Fonte: Autor (2025)

ε



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

CNPJ 01.614.225/0001-09



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

Drenagem de Água Pluvial: Não foram verificadas anomalias aparentes nas instalações. Uma intervenção havia ocorrido recentemente para realização de reparos na cobertura.

Pavimentação Externa: Não foram verificadas anomalias aparentes na pavimentação externa.

Forro: Não foram verificadas anomalias aparentes no forro.

Esquadrias (Portas e Janelas): Não foram verificadas anomalias aparentes nas esquadrias.

Alvenaria: Não foram verificadas anomalias aparentes na alvenaria.

Pavimentação Interna: Não foram verificadas anomalias aparentes na pavimentação interna.

Instalações Elétricas, Sanitárias e Hidráulicas: Não foram verificadas anomalias aparentes nas instalações.

Atenciosamente,

Eduardo Melo Fernandes

Engenheiro Civil
CREA Nº15262D/RO
Matrícula 5644

Sapezal-MT, 29 de maio de 2025