

**CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL**

À PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO GARÇAS-MT

Prezados(as) Senhores(as),

Eu, Geovanio Ferraz Fernandes, portador de CPF 568.115.271-53, apresento a V. S.<sup>a</sup> conforme solicitado, a carta proposta de locação de 01(um) imóvel predial conforme Matrícula nº 33035 com terreno de 450 metros quadrados, com 301 metros quadrados de área construída e reformada com pintura, novo piso em porcelanato acetinado, parte elétrica, hidráulica, louças e metais novos, situado na rua Manoel Brito (antiga rua Couto Magalhães), 869 – Setor Sul II, nesta cidade de Barra do Garças – MT, que se destinará a Secretaria de Saúde – Farmácia Básica e Farmácia de Alto Custo.

Pelo presente e na melhor forma de direito, para LOCAÇÃO do imóvel e acima citado a seguinte forma e condições:

Valor da locação mensal de R\$ 6.850,00 (Seis mil e oitocentos e cinquenta reais) durante o ano de 2025 e, para os anos seguintes será o valor do ano anterior mais a correção pelo IGPM acumulado do ano anterior;

Período de locação: 44 meses

Período inicial: 1º de maio de 2025

Período final: 31 de dezembro de 2028

Finalidade: Secretaria de Saúde - Farmácia Básica e Farmácia de Alto Custo

A presente proposta tem validade de 30 (trinta) dias.

O Locatário está ciente que após o recebimento das chaves o mesmo irá pagar todos os valores relacionados ao imóvel, bem como aluguel, água, energia elétrica, telefone, internet, taxa de coleta de lixo, IPTU, Alvará de Funcionamento, Gás, Taxas de cobrança bancária e multas por atraso de pagamento.

Data para pagamento do aluguel: dia 1º de cada mês.

Os pagamentos de aluguel se darão por meio de depósito bancário conta em nome de Geovanio Ferraz Fernandes.

Em caso de atraso no pagamento deverá ter multa de 10% e juros por atraso de 1% ao mês.

Ao Locatário recai a responsabilidade por zelar pela conservação, limpeza e segurança do imóvel.

A rescisão do contrato, quando ocorrer, se dará mediante a pintura total do prédio e com luminárias, torneiras e acessórios em perfeitas condições de uso e a entrega das chaves ao Locador.

As benfeitorias e adaptações necessárias serão relatadas aos Locadores para que possa avaliar e acompanhar o profissional prestador de serviços de confiança dos Locadores.

As benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pelo Locatário, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura do imóvel.

A voltagem e a capacidade de instalação elétrica do imóvel é de 220V.

Para instalações de internet, TV ou outros que necessite de acesso ao telhado, os profissionais desses serviços deverão ter o zelo de fazer a manutenção e recolocação das telhas para evitar vazamentos.

O imóvel deverá ser apenas para uso comercial, não se destina ao uso residencial para moradia por mais moral que a(s) pessoa(s) tenha(m).

O Locatário fica obrigado a respeitar os direitos de vizinhança

Não pode o Locatário sublocar, ceder ou emprestar o imóvel objeto dessa proposta nem em parte ou no todo.

É facultado aos Locadores, vistoriar o imóvel sempre que achar conveniente

Infração de 01 (um) mês de aluguel vigente à época a quem infringir qualquer das cláusulas vigentes no contrato em favor da parte inocente.

Obriga-se a herdeiros ou sucessores de ambas as partes a cumprirem as obrigações ajustadas no contrato até a data final do contrato.

Se houver rescisão antecipada do contrato, culminará em multa de R\$ 1.000,00 (Um mil reais) x a quantidade de meses faltantes para o fim do contrato.

Só será permitido ao Locatário colocar placas, adesivos, letreiros, marcações na rua ou calçada, antenas ou ar-condicionado ou qualquer outra inscrição, aparelhos ou sinais, observando o previsto na legislação municipal.

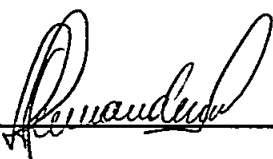
A comunicação fica acordada que será por escrito de forma oficial, e-mail, texto em rede social ou qualquer outro meio admitido em Direito.

O Locatário terá um prazo de tolerância em caso de feriado ou final de semana para pagamento do aluguel até o dia 5 (cinco) de cada mês, mas

caso não tenha dia útil nesse período fica obrigado a pagar no primeiro dia subsequente a essa data.

O contrato deverá ter as assinaturas reconhecidas em Cartório.

Barra do Garças – MT, 01 de abril de 2025



---

Geovanio Ferraz Fernandes

CPF: 568.115.271-53

Proprietário



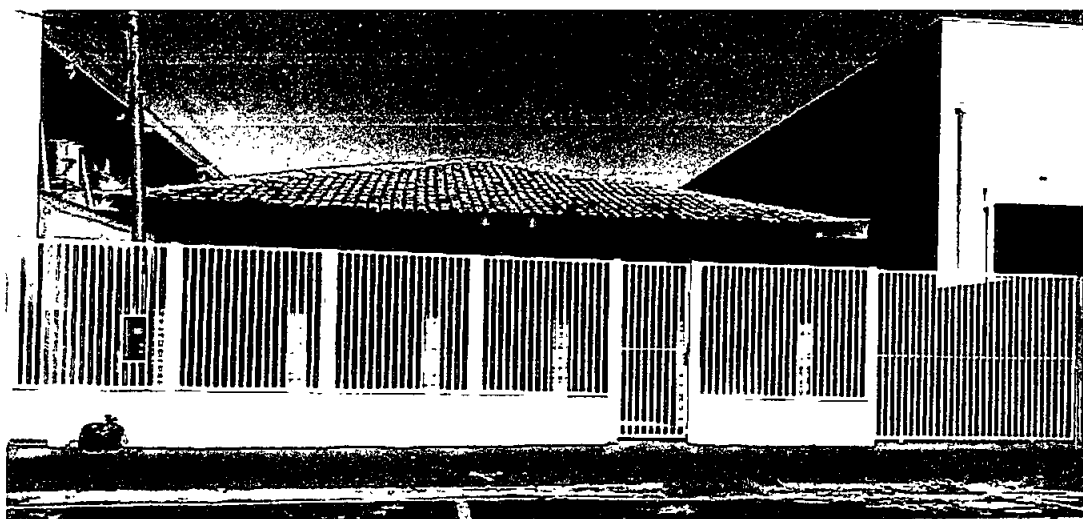
Regional Negócios Imobiliários

(66) 3401-2878 ☎ (66) 99228-4395<sup>®</sup>

🌐 regionalimoveis.com ✉ contato@regionalimoveis.com

030  
Af

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



**Rua Manoel da Luz Brito (Antiga Rua Couto Magalhães), nº 869**

**Bairro Setor Sul II - Barra do Garças/MT**

**CEP 78.600-108**

## Identificação e caracterização do imóvel avaliado

1. **Solicitante:** Prefeitura Municipal de Barra do Garças/MT
2. **Objetivo:** Determinar o valor locatício do imóvel
3. **Finalidade:** Valor real de locação para fins de licitação pública
4. **Proprietário:** Geovanio Ferraz Fernandes, registrado sob Matrícula 33035 - Registro Geral do Cartório de 1º Ofício da cidade e comarca de Barra do Garças

## Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

Este Laudo fundamenta-se na Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado em Barra do Garças. Quanto às edificações e benfeitorias existentes no imóvel foram considerados os quantitativos das informações, considerando a localização, formato, dimensões, e médias de preços da região. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.

## Método de Avaliação

Os dados considerados foram: localização, condições e características do imóvel, tipo de construção, potencial locatício e proximidade com vias de acesso ao Centro da cidade.

## Localização:

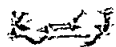
O imóvel está situado na Rua Manoel da Luz Brito, nº 869 - Setor Sul II, em Barra do Garças/MT. Localizada em uma região estratégica, com acesso rápido ao Centro da cidade, com segurança e grande potencial para valorização comercial. Dotada de infraestrutura urbana, como ruas com pavimentação asfáltica, rede de energia elétrica, esgoto, telefônica, principais serviços públicos e privados e com grande densidade ocupacional, tanto residencial, quanto comercial.

## Terreno

Área total de 450 m<sup>2</sup>, sendo 15 m<sup>2</sup> de frente, 15 m<sup>2</sup> de fundo, laterais direita e esquerda sendo 30 m<sup>2</sup>, com formato regular.

## Condições do Imóvel

- Imóvel possui 301 m<sup>2</sup> de área construída.
- 11 salas amplas e arejadas.
- Garagem coberta para um veículo.
- 1 sala com forro PVC e as demais na laje.
- Revestimento de porcelanato acetinado em todo piso do imóvel.
- 4 banheiros com revestimento polido, com acessórios, pias e sanitários instalados.



# Regional Negócios Imobiliários

(66) 3401-2878 ☎ (66) 99228-4395<sup>©</sup>

🌐 regionalimoveis.com ✉ contato@regionalimoveis.com

032  
Af

- Recentemente reformado, encontra-se totalmente pintado, sem imperfeições nas paredes internas e externas, com portas de madeira, janelas de vidros com grades, luminárias, torneiras e acessórios em perfeitas condições de uso.
- Toda rede elétrica foi refeita e encontra-se em perfeito estado de funcionamento.
- O imóvel encontra-se em excelente estado de conservação e pronto para o uso a que se destina.

## Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *"Identifica o custo 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.

## avaliação

O imóvel apresenta excelente custo-benefício, alinhado ao valor de mercado, considerando suas características e alto potencial de valorização.

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, considerando a localização, dimensões e médias de preços da região, informamos que o valor mais representativo para o imóvel em questão é de R\$ 7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais) para locação mensal.

Barra do Garças/MT, 10 de Abril de 2024.

Documento assinado digitalmente

gov.br

LETICIA MARIA DE SOUZA ARAUJO  
Data: 10/04/2025 22:11:39-0300  
Verifique em <https://validar.id.gov.br>

**Letícia Maria de S. Araújo Lisboa**

Corretora de imóveis

CRECI-MT 17.320

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

17

**NATUREZA  
AVALIATÓRIA**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO GARÇAS - MT**

**PROPRIETÁRIO: GEOVÂNIO FERRAZ FERNANDES  
CPF: 568.115.271-53**

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## **MERCADOLÓGICA**

17

### **OBJETIVO:**

Encargo de Parecer Técnico, Objetivando  
Avaliação Mercadológica de um imóvel situado e  
localizado na zona urbana da cidade de Barra do  
Garças – MT.

**Reginaldo Barbosa de Moraes**

Corretor de Imóveis

CRECI nº 7.408 - 19ª Região Mato Grosso

**BARRA DO GARÇAS – MT**

**ABRIL - 2025**

**SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO GARÇAS - MT**

**PROPRIETÁRIO: GEOVÂNIO FERRAZ FERNANDES**

**CPF: 568.115.271-53**

**Reginaldo Barbosa de Moraes**, brasileiro, solteiro, Corretor de Imóveis, com endereço profissional na Rua Cel. Antônio Cristino Cortês, nº259, Bairro Cidade Velha, Cidade de Barra do Garças – MT, CEP: 78.600-000, registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Mato Grosso, CRECI-MT Nº 7.408 19ª Região, endereço eletrônico: [imoveiselite@gmail.com](mailto:imoveiselite@gmail.com) – e Telefone: 66 99984-6994, vem apresentar **Parecer Técnico**.

## 1. Objetivos e Finalidades

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o valor de mercado do Imóvel.

Desta forma, o trabalho busca por meio de análises técnicas e científicas, oferecer elementos QUANTITATIVOS, QUALITATIVOS e VALORATIVOS que venham determinar o justo valor de mercado do imóvel avaliando. Para tanto, são apresentados no corpo deste trabalho toda a metodologia, critérios, etapas, procedimentos e levantamentos técnicos utilizados e realizados para sua elaboração.

17

## 2. Aspectos Conceituais e Definições

Os Laudos periciais devem ser constituídos de características técnicas de cunho científico, com abordagem e linguagem didática e de fácil compreensão, pois não se pode olvidar que a leitura destes será realizada, em muitos casos, por profissionais de áreas de formação distintas que, por não possuírem familiaridade e intimidade com o tema, necessitam ter a correta compreensão de seu conteúdo, para que emitam uma opinião acertada sobre as impressões neles contidas.

Este parecer de avaliação atende a todos os requisitos e da Lei 6.530/78, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis, e a resolução 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal

De Corretores de Imóveis.

Assim, os estudos e análises buscaram em seu levantamento e elaboração, atender Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis ao caso em apreço, sobretudo as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, especificamente a NBR 14.653-2/2010, bem como as recomendações e conceitos delineados pela norma.

Antes da apresentação da metodologia adotada para fins de desenvolvimento deste trabalho de avaliação, cabe conceituar e definir alguns termos técnicos os quais serão necessários para a compreensão da metodologia e critérios técnicos aqui adotados, que são apresentados como segue:

### 2.1 - Preço

Pode-se definir como preço, a equivalência numérica de uma coisa para efeito de troca ou de evidência, sendo que na economia designa o preço, em termos monetários ou

como padrão de troca, de um produto ou serviço.

Assim, significa dizer que o Preço é a representação quantitativa da disposição de transferência patrimonial entre agentes econômicos que transacionam para a satisfação de uma necessidade, pode ser expresso em termos monetários ou através de outro padrão de troca seja por bens ou serviços equivalentes, sendo assim, o Preço tem natureza financeira, já o Valor tem natureza econômica.

17

## 2.2 – Valor

Para o caso em comento, a melhor definição de valor, se apegando ao conceito definido por Aristóteles, 550 anos a.C., qual seja o Valor de Uso do bem, que é o desempenho que o mesmo apresenta com as funções a ele atribuídas. Assim, valor é a expressão ou mensuração de um bem, direito, crédito ou dotação em grandeza, geralmente monetária.

## 2.3 - Valor Venal

O Valor venal é a estimativa de valoração de um bem para fins fiscais e tributários, de modo que possui pouca aderência ao valor de mercado, sendo utilizado única e exclusivamente como base de cálculo de tributos como IPTU, ITBI (art. 33 do CTN), e outros semelhantes. O cálculo do Valor Venal, bem como a definição da base de cálculo do mesmo é matéria submetida ao princípio da reserva legal (Art. 97, IV do CTN), precedida de prévia definição em caráter de norma geral, por lei complementar (Art. 146, III, a da CF).

De tudo, o valor venal deveria ser aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais ou para menos (Cf. nosso Direito financeiro-tributário, 17ª edição, Atlas, 2008, p. 423), no entanto tal razão não encontra alinhamento ou referência se comparado com os valores praticados no mercado.

## 2.4 – Valor de Mercado

É definido como a expressão monetária teórica e mais provável de um bem a uma data de referência, numa situação em que as Partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas a negociação, no mercado vigente naquela data.

O Valor de mercado revela-se mais aderente à realidade de precificação de um determinado bem, pois reflete a atuação das diversas variáveis de mercado e sua interferência direta e indireta no valor final do bem, tais como, demandas, oferta, disponibilidade do bem e recurso, capacidade econômica dos agentes, utilidade do bem, características e peculiaridades do mesmo. Assim, o valor de mercado reflete a realidade inserida no mercado.

## **2.5 – Avaliação Econômico-Financeira**

Atividade que envolve a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo ou monetário de um bem, de um empreendimento e de seus rendimentos.

## **2.6 – Avaliação Imobiliária**

Avaliação de propriedade imobiliária que visa estimar o seu valor podendo ter, entre outros fins, a partilha dos bens de uma herança, a compra ou venda de imóveis, o financiamento hipotecário na compra ou construção de um imóvel, o estudo econômico e financeiro de um projeto de investimento, o cálculo de indenização por expropriação, a determinação do valor para efeitos fiscais, entre outros usos.

## **2.7 – Avaliação Normal**

Define o trabalho avaliando desenvolvido por meio de metodologia adequada e que atende a todos os requisitos dos itens abaixo, quanto à quantidade das amostras, quais sejam: 1- Idoneidade das fontes de informação; 2- Atualidade das informações; 3- Semelhança entre os elementos amostrais e o bem avaliando; 4- Ao número de elementos maior ou igual a cinco.

## **2.8 – Zonas de Avaliação**

Zonas com características tais que permitam estabelecer um valor de referência para um lote ou área, visando ao processo de homogeneização, em decorrência do conceito de que as características dos lotes/áreas influem na formação de seu valor.

## 2.9 – Parecer Técnico de Avaliação

Trata-se de Parecer Técnico de Avaliação emitido por profissional habilitado – Corretor de Imóveis e Avaliador devidamente registrado, no qual se apresenta, de forma escrita, por meio de exames e vistorias de cunho técnico e científico, a estimativa de preço ou valores de um determinado bem.

17

## 2.10 – Benfeitorias Não Reprodutivas

Melhoramentos permanentes que se incorporam ao solo e sua remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano: compreendendo edificações, tapumes, terreiros, instalações de abastecimento de água, de energia elétrica, de irrigação e outras que, por sua natureza e função, e por se acharem aderidas ao chão, não são negociáveis nem rentáveis separadamente da terra.

## 2.11 – Benfeitorias Reprodutivas

São obras ou serviço que se realizam num bem com o intuito de aproveitá-lo, conservá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados, sem destruição, fratura ou danos. Podem ser classificadas em três tipos:

- 1- NECESSÁRIAS: São as indispensáveis para conservar o bem ou evitar a sua deterioração;
- 2- UTEIS: São as que aumentam o valor do bem ou facilitam o seu uso, embora sejam dispensáveis para a utilidade do mesmo;
- 3- VOLUPTUÁRIAS: São as que tem exclusiva utilidade para quem as faz, com finalidade de mero recreio ou deleite, sem aumentar o uso normal do bem.

## 2.12 – Método Comparativo

Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido por comparação direta com outros similares, por amostragem estatísticas de dados contemporâneos de mercado. Eventuais pequenas diferenças de características devem

ser compensadas por meio de critérios técnicos da engenharia de avaliação, entre os quais:

A – Admissão de que todos os imóveis que produzem a mesma renda têm mesmo valor ou guardam entre si uma relação linear ou linearizável;

B – A valorização ou desvalorização do bem avaliado pode ser compensada através de coeficientes devidamente pesquisados em outras ofertas ou transações semelhantes do mercado vigente à época.

17

### 3. Procedimentos Técnicos

Visando a consecução dos objetivos delineados no trabalho, foram realizados os seguintes procedimentos técnicos:

- I. Análise e Levantamento Fotográfico das edificações que compõem o patrimônio a ser avaliado (**vista in loco**);
- II. Pesquisas e Coletas de amostras para fins de avaliação do valor unitário do terre;
- III. Determinação do Valor do terreno pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, pela Norma Técnica ABNT NBR 14653-2;
- IV. Determinação do Valor de Mercado das Edificações, especificamente através do Método com base em custo de reprodução, pela Norma ABNT NBR 14653-2;
- V. Soma dos Valores obtidos para atribuição do valor total das benfeitorias.

Nos itens relacionados a seguir estão demonstrados tais procedimentos e relacionados os principais pontos observados nas análises documentais. Ao final, encontra-se a conclusão que os trabalhos alcançaram.

### 4. Relatório Técnico

Com vistas a atender o que fora solicitado pela empresa solicitante, qual seja elaborar, Parecer Técnico de Avaliação da área em discussão, fora realizado procedimentos

de análise da região onde se encontra o imóvel urbano avaliando, as condições gerais da propriedade, além do levantamento fotográfico realizado durante vistoria técnica, a qual demonstra as condições atuais do imóvel avaliando. Os resultados serão apresentados em mapas/imagens ilustrativas no decorrer deste Parecer Técnico de Avaliação PTAM.

### Características Gerais da Região

A área da propriedade objeto do estudo localiza-se no município de Barra do Garças – MT; **Barra do Garças** é um município brasileiro, localizado na Região Centro-Oeste, no estado de Mato Grosso, do qual é o oitavo município mais populoso, com população de 69 210 habitantes, conforme a estimativa do IBGE de 2022.<sup>[4]</sup>

Criado em 13 de junho de 1924 e emancipado em 15 de setembro de 1948, é um polo regional em Mato Grosso, sendo a principal cidade da região conhecida como Vale do Araguaia, nas proximidades da divisa com o estado de Goiás.<sup>[7]</sup> Sua economia baseia-se na agropecuária, turismo e agricultura, com destaque para a produção de soja, arroz e milho.<sup>[8]</sup>

Sua área é de 9.078,983 km<sup>2</sup> e a distância até Cuiabá, capital administrativa estadual, é de 515 quilômetros.

Localiza-se a uma latitude 15°53'24" sul e a uma longitude 52°15'24" oeste, estando a uma altitude de 318 metros e possui uma área de 9.078,983 km<sup>2</sup>. Está em conurbação com os municípios de Pontal do Araguaia, de Mato Grosso, e Aragarças, de Goiás, sendo separado destes apenas pelos Rios Garças e Araguaia.

A cidade possui o maior potencial turístico do Vale do Araguaia e do estado de Mato Grosso. Além do Rio Araguaia, conhecido polo de atração turística em sua temporada de praia, é na cidade que, pela Serra Azul, se inicia o complexo de Serras do Roncador, Por razões geográficas, culturais e econômicas, o município, assim como a maioria da Região Leste de Mato Grosso adota o Horário de Brasília e não o Horário de Cuiabá. A diferença de horário em relação ao restante do estado,

deve-se pela proximidade com o estado de Goiás. Em contrapartida, o município não adota o Verão.

Economia. A região integrada de desenvolvimento econômico consiste na conurbação das cidades mato-grossense e goianas. O aglomerado de 8 cidades próximas a Barra do Garças soma mais de 125 mil habitantes que transitam e comercializam diariamente conjuntas.

17

FONTE: Origem: Wikipédia, a enciclopédia livre.

Figura 1 – Localização do Município de Barra do Garças - MT

#### **Localização**

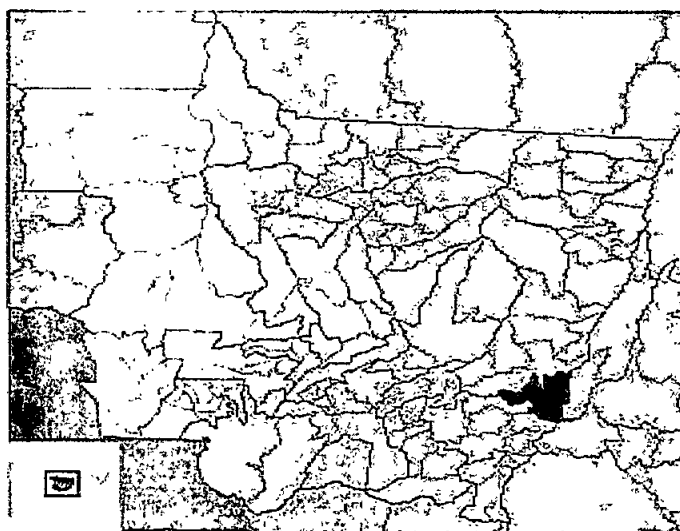


Imagem extraída do Wikipédia, a enciclopédia livre.

O clima é tropical. O verão tem muito mais pluviosidade que o inverno. Segundo a Köppen e Geiger o clima é classificado como Aw. 25.6 °C é a temperatura média em Barra do Garças. 1585 mm é o valor da pluviosidade média anual.

## TEMPERATURAS E PRECIPITAÇÕES MÉDIAS // CLIMA EM BARRA DO GARÇAS

Figura 2 – Climatologia do Município de Barra do Garças – MT

17

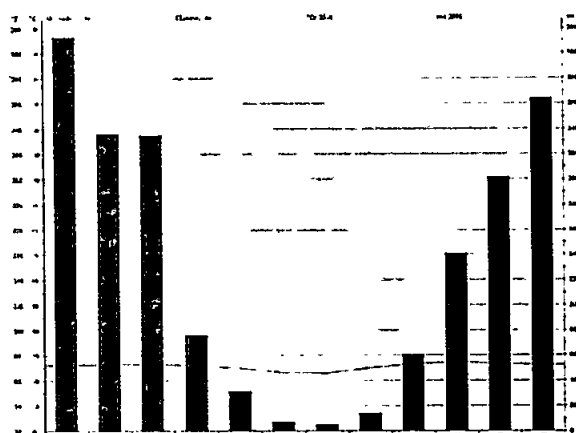


Imagem extraída da Climat-data.org

## 6. Avaliação da Propriedade do Imóvel Avaliando

### 6.1 – Identificação do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando está situado na zona urbana da cidade de Barra do Garças – MT, registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barra do Garças sob as matrículas Nº 33.035, com área construída de 301 metros e área total de 450 m². O imóvel possui edificações, como: 11 salas, 4 banheiros, 1 copa, garagem para 3 carros, corredor, área no fundo e na frente.

## 6.2 – Croqui de Acesso do imóvel avaliado

croqui abaixo: Centro da cidade

Figura 3 – Croqui de acesso do imóvel avaliando



## 6.4 – Levantamento das Benfeitorias

Realizou-se o levantamento das benfeitorias com Coordenadas Geográficas, Levantamento Fotográfico e Imagens de Satélite, abaixo serão demonstradas as tabelas a imagem dos dados colhidos pelo técnico deste trabalho.

Para a valoração das benfeitorias NÃO-REPRODUTIVAS E REPRODUTIVAS do imóvel avaliando, foram utilizados valores de mercado atual de implantação, e foi considerado um fator de depreciação. A Tabela 1 abaixo, demonstra o fator de depreciação utilizado para os cálculos do valor das benfeitorias existentes na área avaliada.

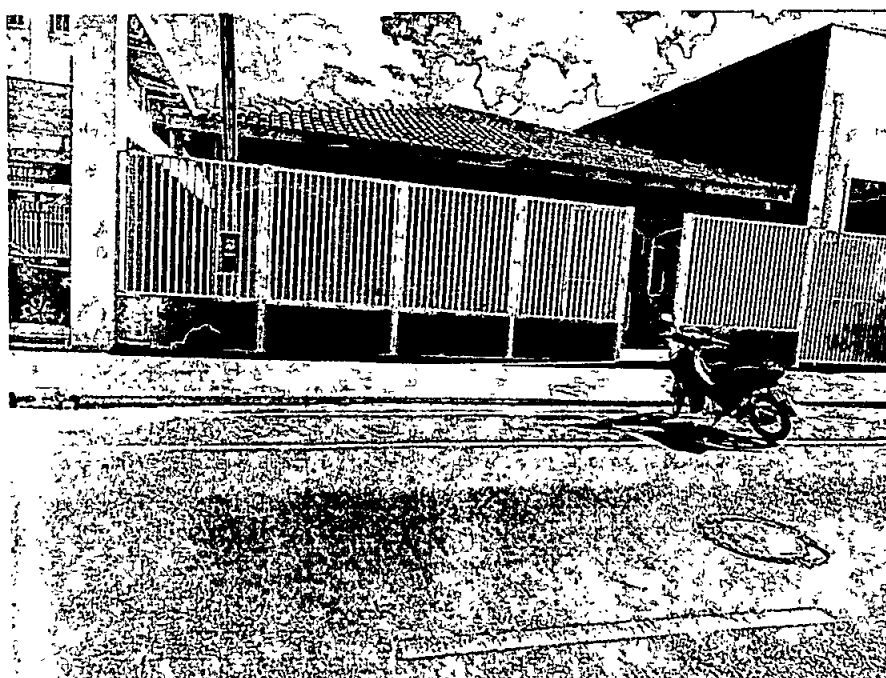
Tabela 1 – Tabela de Fator de depreciação

| FATOR DE DEPRECIAÇÃO |     |         |          |     |         |
|----------------------|-----|---------|----------|-----|---------|
| ÓTIMO                | BOM | REGULAR | PRECÁRIO | MAU | PÉSSIMO |
| 100%                 | 80% | 60%     | 40%      | 20% | 0%      |

## 6.5 – Levantamento Documental

Imóvel registrado.

Figura 4 – Apresentação do imóvel avaliando



## 7. Métodos Aplicados

### 7.1 – Método Comparativo de Dados de Mercado

Deste modo, utilizou-se do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para a identificação do VALOR a ser atribuído ao terreno para apurar o VALOR a ser atribuído à propriedade avaliada.

A escolha de tal metodologia, especificamente o método comparativo para a

determinação do valor, mostra-se a mais adequada tendo em vista que, em pesquisa previa de informações junto ao mercado local, observou-se a disponibilidade de Dados Amostrais completos, seguros e confiáveis, o que garante a fidedignidade da base amostral, possível de aditamento nos termos estabelecidos pela Norma da ABNT (Associação de Normas Técnicas), especificamente a NBR 14.653-2/2010 para imóveis urbanos.

Neste método, é realizada uma coleta de amostras semelhantes se possível, a área avaliada, de modo que é possível se utilizar tanto de preços oriundos de transações já efetivadas, quanto ainda de propriedades em oferta.

## 7.2 – Tratamento de Fatores

Os Elementos para a formação do preço do terreno nas regiões apresentam Características heterogêneas, e sendo utilizados fatores visando homogeneizá-los, as quais sejam:

- a) FATOR NATUREZA: Utilizados para homogeneizar imóveis que se encontram em oferta ou imóveis com negócio realizado, correspondente.
- b) FATOR USO ATUAL: Utilizado para corrigir a discrepância entre os valores das diferentes atividades de uso do solo, variando a escala.
- c) FATOR DISTANCIA: Corrige a discrepância relativas em relação a distância sobre o conjunto de elementos amostrais, visando uma maior semelhança com a área avaliada.

## 7.3 – Enquadramento da Avaliação – NBR 14653-2:2010

Nesta sessão serão abordadas as questões referentes ao Grau de Fundamentação e Precisão dos resultados apurados pelo Trabalho Técnico de Avaliação, objeto de desenvolvimento, bem como a PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO, conforme as normas correspondentes.

## 7.4 – Grau de Fundamentação

A norma NBR-14.653-2 "Avaliação de Bens" da ABNT, Parte II – Imóveis Urbanos.

## 8. Formação dos Valores

### 8.1 – Aplicação do Método Comparativo de Mercado

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos na região da área, considerando-se as ofertas existentes atualmente ou recentemente transacionados, por meio de consultas aos proprietários, classificados e imobiliárias da região. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que foram negociados ou que estão em oferta no mercado imobiliário.

17

**Tabela 2 – Tabela Relação de Amostras, Pesquisa de Mercado para determinação de preço do m².**

| Amostras | área Construída | Tipo | Área do Terreno | Valor Total  | Valor do m² | Benfeitorias | Natureza | Ativ/uso  | fonte    | Data coleta |
|----------|-----------------|------|-----------------|--------------|-------------|--------------|----------|-----------|----------|-------------|
| 1        | 450             | LOTE | 220             | 2.500.000,00 | 5555,56     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| 2        | 370             | LOTE | 600             | 1.700.000,00 | 4594,59     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| 3        | 298             | LOTE | 225             | 1.500.000,00 | 5033,56     | existente    | oferta   | comercial | MYBROKER | 10/04/2025  |
| 4        | 242             | LOTE | 450             | 1.350.000,00 | 5578,51     | existente    | oferta   | misto     | RNI      | 10/04/2025  |
| 5        | 232             | LOTE | 360             | 1.050.000,00 | 4525,86     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
|          |                 |      |                 | TOTAL        | 25288,08    |              |          |           |          |             |
|          |                 |      |                 | MÉDIA        | 5057,62     |              |          |           |          |             |

A Tabela 02 acima apresenta os Elementos Comparativos – Imóveis Amostrais, obtidos por meio de pesquisa de mercado realizadas na região. Foram identificadas 05 amostras no aglomerado, conforme tabela, mostraram-se aderentes e compatíveis na região da influência da área avaliada.

### 8.2 – Resultado do Tratamento de Fatores

#### EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

##### 1) Cálculo da Média Aritmética:

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{Somatório dos valores pesquisados}}{\text{Número de valores pesquisados}}$$

Média Aritmética = 25288,08

5

Média Aritmética = 5057,62

**Cálculo da Média Ponderada:**

17

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m2 inferiores a R\$ 4.551,85 média aritmética – 10%) e superiores a R\$ 5.5563,38 (média aritmética + 10%).

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

**Tabela 3 – Tabela de Evolução dos Cálculos**

| Amostras | área Construída | Tipo | Área do Terreno | Valor Total  | Valor do m² | Benfeitorias | Natureza | Ativ/uso  | fonte    | Data coleta |
|----------|-----------------|------|-----------------|--------------|-------------|--------------|----------|-----------|----------|-------------|
| 1        | 450             | LOTE | 220             | 2.500.000,00 | 5555,56     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| 2        | 370             | LOTE | 600             | 1.700.000,00 | 4594,59     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| 3        | 298             | LOTE | 225             | 1.500.000,00 | 5033,56     | existente    | oferta   | comercial | MYBROKER | 10/04/2025  |
|          |                 | LOTE |                 |              |             | existente    | oferta   | misto     | RNI      | 10/04/2025  |
|          |                 | LOTE |                 |              |             | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
|          |                 |      |                 | TOTAL        | 15183,71    |              |          |           |          |             |
|          |                 |      |                 | MÉDIA        | 5061,24     |              |          |           |          |             |

Média Ponderada = Somatório dos valores pesquisados, após ponderação  
Número de valores pesquisados, após ponderação

Média Ponderada = R\$ 5.061,24/m2

**2) Cálculo da Média Homogeneizada:**

A homogeneização tem por objeto descartar os imóveis cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de ponderação, não identificamos anomalias que exijam a eliminação da amostra remanescente.

Portanto concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados.

**Tabela 4 – Tabela da Média Homogeneizada e valor médio do m2**

| Amostras | área Construída | Tipo | Área do Terreno | Valor Total  | Valor do m² | Benfeitorias | Natureza | Ativ/uso  | fonte    | Data coleta |
|----------|-----------------|------|-----------------|--------------|-------------|--------------|----------|-----------|----------|-------------|
| 1        | 450             | LOTE | 220             | 2.500.000,00 | 5555,56     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| 2        | 370             | LOTE | 600             | 1.700.000,00 | 4594,59     | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| 3        | 298             | LOTE | 225             | 1.500.000,00 | 5033,56     | existente    | oferta   | comercial | MYBROKER | 10/04/2025  |
|          |                 | LOTE |                 |              |             | existente    | oferta   | misto     | RNI      | 10/04/2025  |
|          |                 | LOTE |                 |              |             | existente    | oferta   | comercial | RNI      | 10/04/2025  |
| TOTAL    |                 |      |                 |              | 15183,71    |              |          |           |          |             |
| MÉDIA    |                 |      |                 |              | 5061,24     |              |          |           |          |             |

## 9. RESULTADOS OBTIDOS – VALOR DE AVALIAÇÃO

**MEDIA GERAL = R\$ 5.061,24**

### 9.1 Determinação Do Valor De Mercado Do Imóvel Avaliando.

Valor do imóvel avaliando = Área Total do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Como o imóvel já tem seu tempo de uso, foi feito uma reforma tornando o imóvel mais atraente. Assim, por não ter uma disparidade considerável nas amostras encontradas, aplicamos os métodos da "tabela 1" de fator de depreciação, considerando a área como "REGULAR", realizando o percentual de 40% de depreciação, mantendo o preço médio homogeneizado encontrado na média ponderada, chegando ao valor do metro quadrado de R\$ 5.061,24 (cinco mil e sessenta e um reais e vinte e quatro centavos) que multiplicado pela área construída de 301 metros quadrados, obtemos um valor satisfatório de R\$ 1.523.433,24 (um milhão quinhentos e vinte e três mil quatrocentos e trinta e três reais e vinte e quatro centavos).

**Tabela 3 – Determinação do Valor de Mercado do Imóvel Avaliando**

**O Valor do Imóvel Avaliando = R\$ 1.523.433,24 (um milhão quinhentos e vinte e três mil quatrocentos e trinta e três reais e vinte e quatro centavos).**

10. Valor destinado a aluguel de imóveis baseando em valor do imóvel e localização.

Nessa região da cidade, o aluguel é calculado de acordo com o valor de mercado do imóvel, aplicando a taxa de 0,5% sobre o valor.

VALOR PARA ALUGUEL = VALOR DO IMÓVEL X 0,5%

VALOR PARA ALUGUEL = 1.523.433,24 X 0,5%

VALOR PARA ALUGUEL = 7.617,16

**CONCLUSÃO: O valor devido para aluguel desse imóvel é o valor de R\$ 7.617,16 (Sete mil, seiscentos e dezessete reais e dezesseis centavos)**

#### **Considerações Adicionais**

Realizados os trabalhos técnicos descritos no escopo do presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, neste item é apresentado o resultado global apurado como valor do imóvel avaliando e valor a ser cobrado de aluguel.

## 10. Encerramento

Esperamos ter cumprido os objetivos estabelecidos no escopo deste trabalho e fornecido subsídios para a compreensão da metodologia e critérios utilizados no desenvolvimento do presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA, colocamo-nos ao vosso inteiro dispor para suprir eventuais dúvidas e quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários quanto à finalidade deste encargo.

17

Nada mais havendo a relatar, encerramos o presente Parecer Técnico de Natureza Avaliatória, em 25 folhas de papel, sendo 02(duas) folha de rosto e capa.

Respeitosamente,

Barra do Garças – MT, 10 de abril de 2025.

gov.br Documento assinado digitalmente  
REGINALDO BARBOSA DE MORAES  
Data: 11/04/2025 14:09:48-0300  
Verifique em <https://validar.itu.gov.br>

**Reginaldo Barbosa de Moraes**

Corretor de Imóveis

CRECI nº 7.408 - 19ª Região Mato Grosso

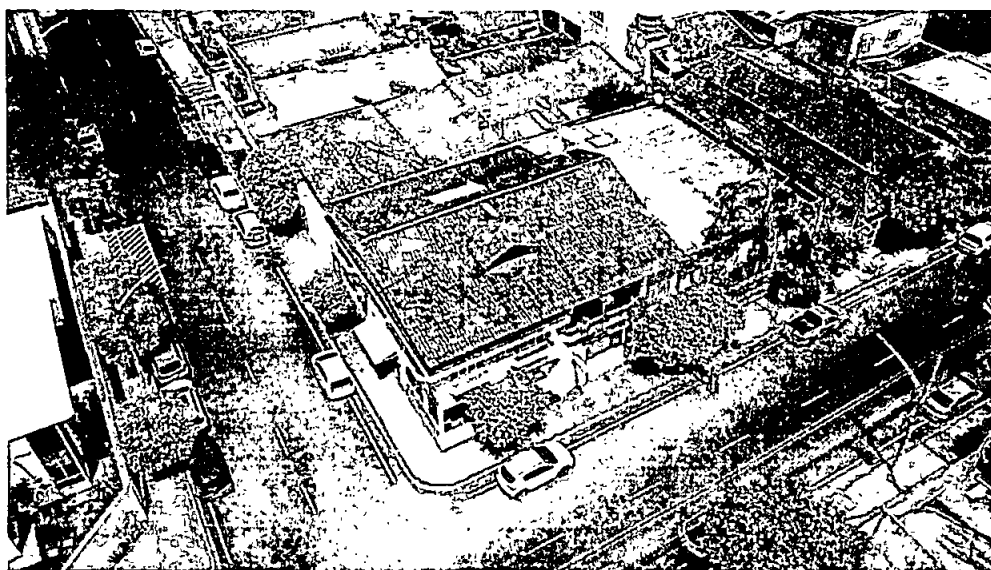
BARRA DO GARÇAS – MT

ABRIL - 2025

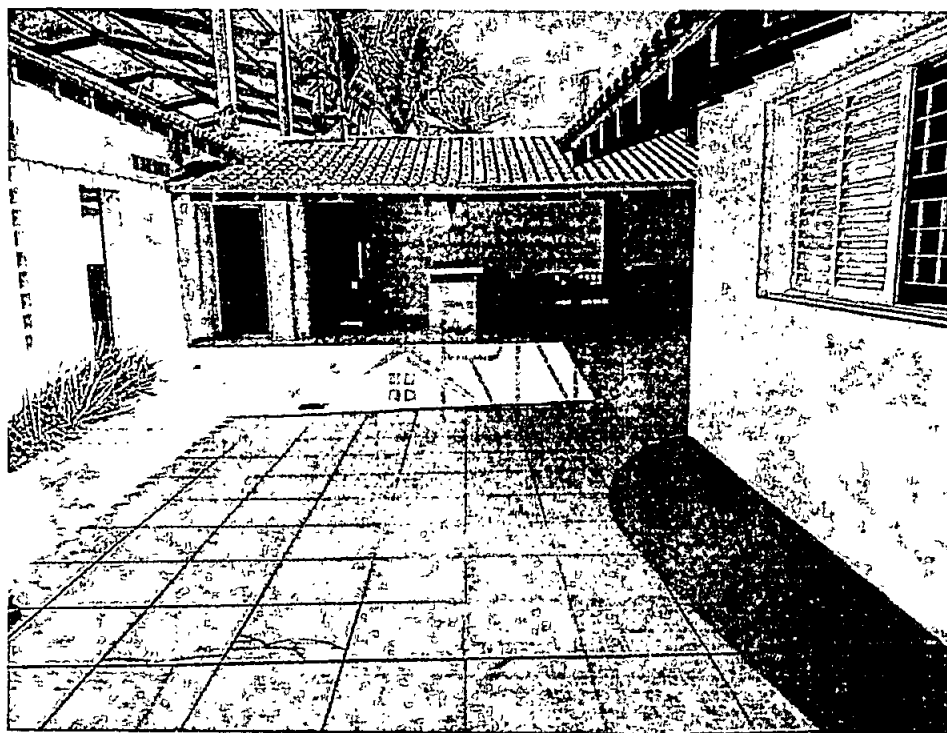
## AMOSTRAS DE IMOVEIS PARA DETERMINAR PREÇO

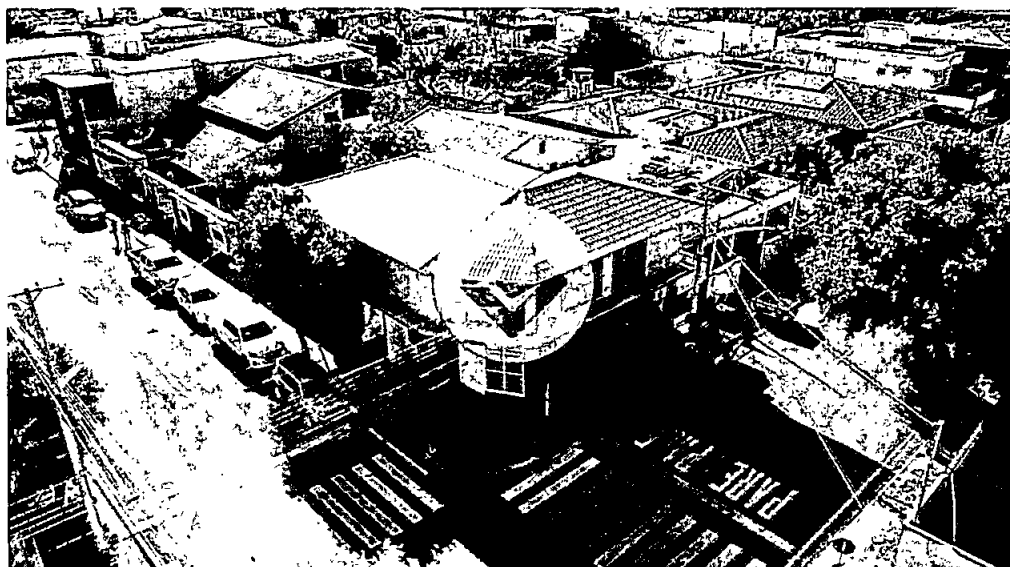
IMÓVEL 01- PREÇO DE VENDA R\$: 2.500.000,00

17



IMÓVEL 02 - PREÇO DE VENDA R\$: 1.700.000,00



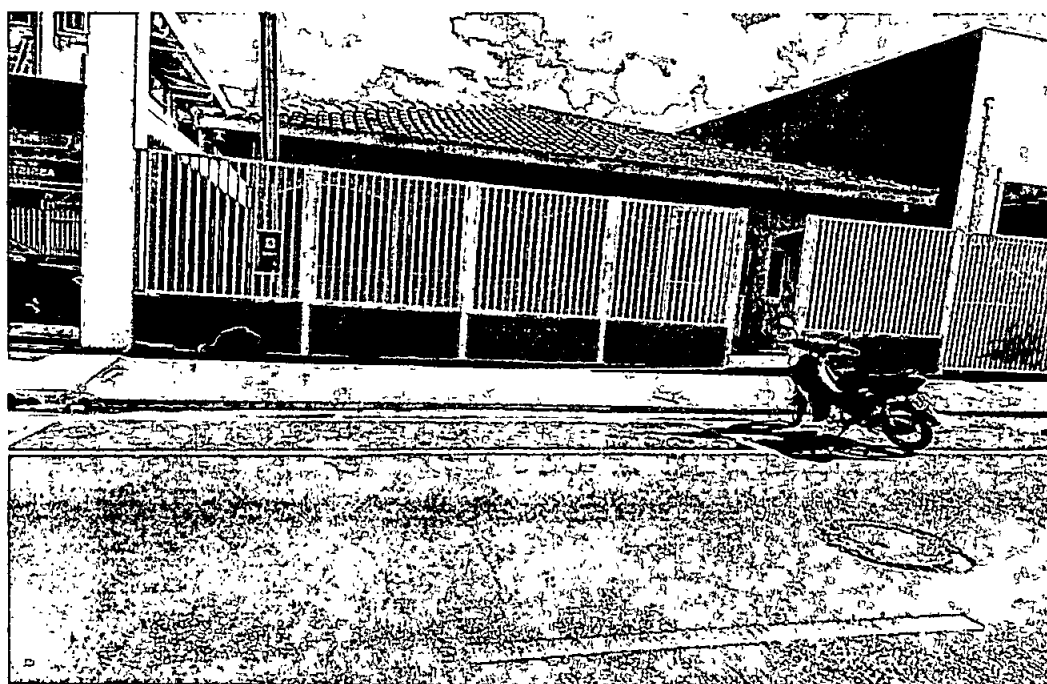
**IMÓVEL 03 - PREÇO DE VENDA R\$: 1.500.000,00**

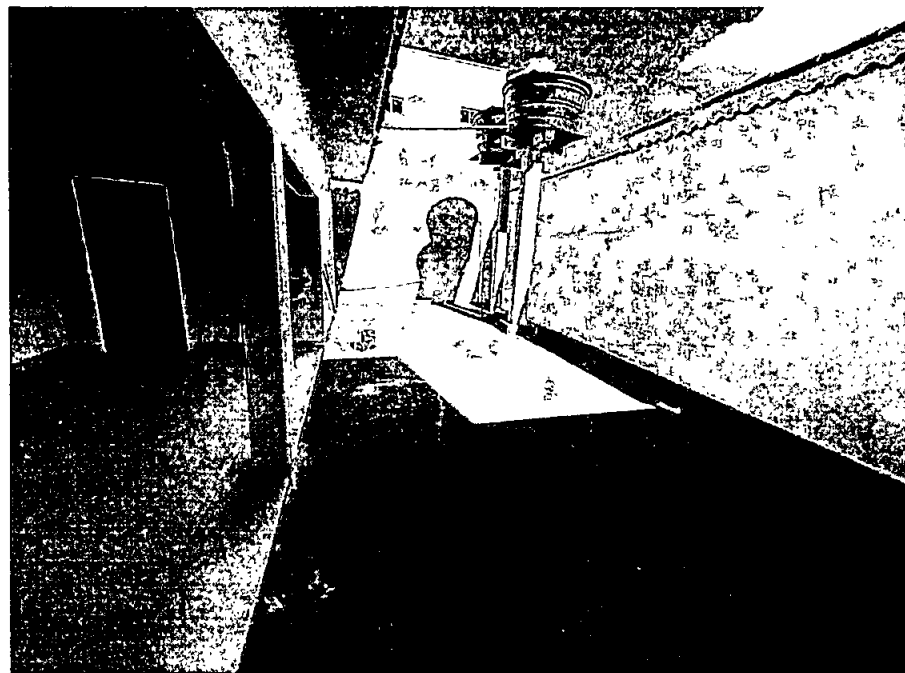
17

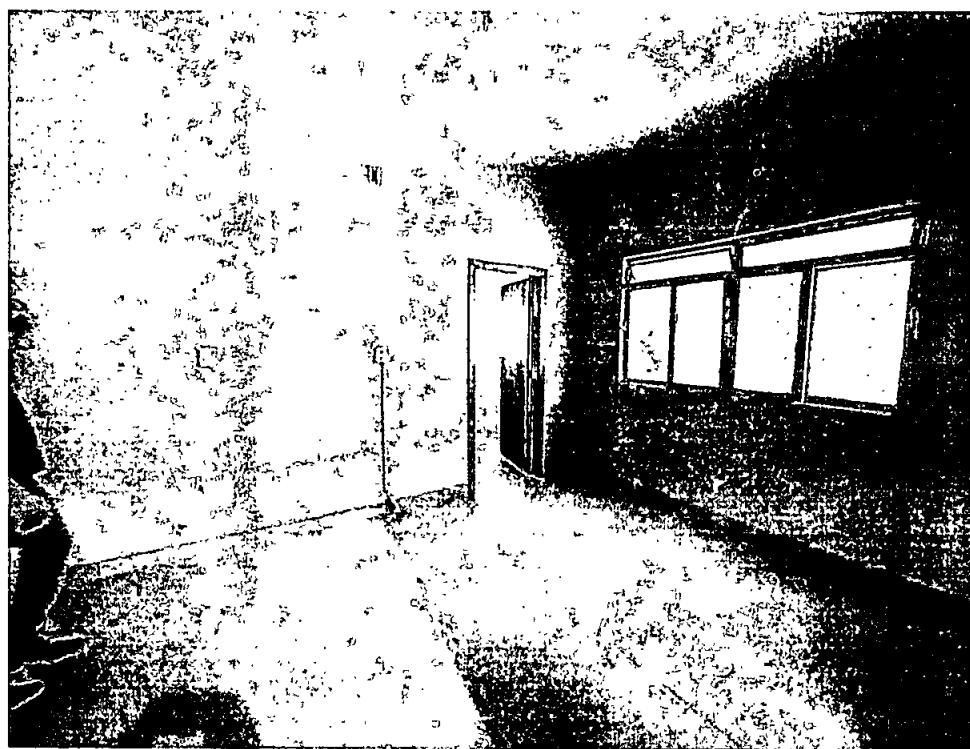
**IMÓVEL 04 - PREÇO DE VENDA R\$: 1.350.000,00**

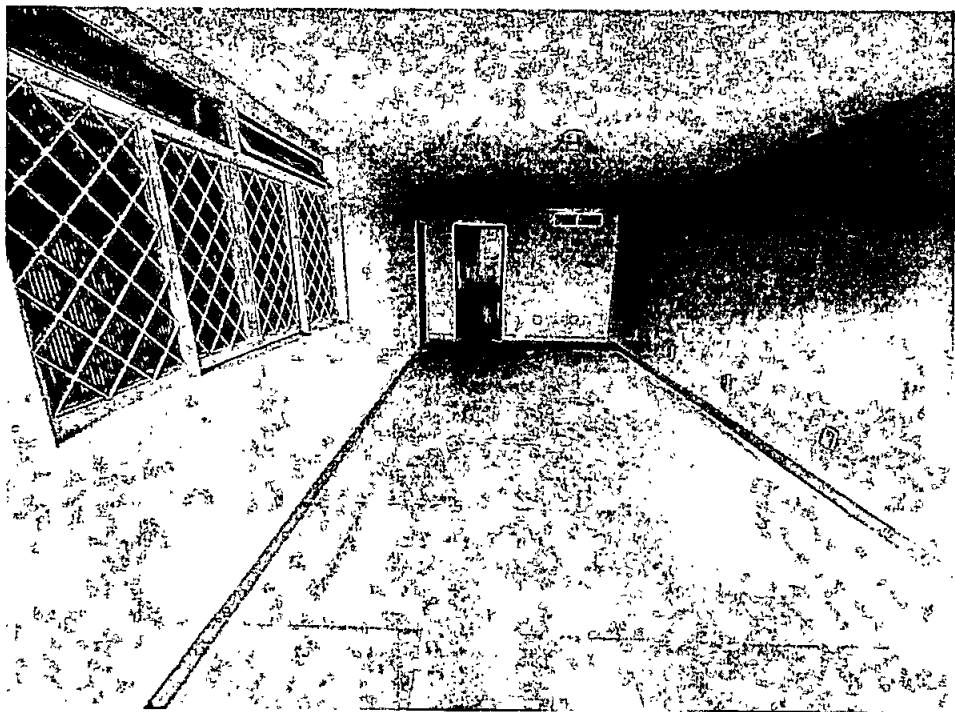
**IMÓVEL 04 - PREÇO DE VENDA R\$: 1.050.000,00**

17

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO**









C

C

## RELATORIO TÉCNICO DO IMÓVEL

### CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL

|                              |                                      |                                               |                                              |                                           |
|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Uso predominante             | <input type="checkbox"/> residencial | <input checked="" type="checkbox"/> comercial | <input type="checkbox"/> industrial          | <input type="checkbox"/> misto            |
| Padrão de construção         | <input type="checkbox"/> popular     | <input checked="" type="checkbox"/> normal    | <input type="checkbox"/> alto                | <input type="checkbox"/> comercial        |
| Densidade Demográfica        | <input type="checkbox"/> baixa       | <input checked="" type="checkbox"/> normal    | <input type="checkbox"/> alta                |                                           |
| Acesso                       | <input type="checkbox"/> difícil     | <input type="checkbox"/> Razoável             | <input type="checkbox"/> normal              | <input checked="" type="checkbox"/> fácil |
| Traáfego na Via              | <input type="checkbox"/> baixo       | <input type="checkbox"/> médio                | <input type="checkbox"/> alto                |                                           |
| Facilidade de Estacionamento | <input type="checkbox"/> nenhuma     | <input type="checkbox"/> pouca                | <input checked="" type="checkbox"/> razoável | <input type="checkbox"/> grande           |
| Valorização Imobiliária      | <input type="checkbox"/> ruim        | <input type="checkbox"/> razoável             | <input type="checkbox"/> boa                 | <input checked="" type="checkbox"/> ótima |

17

### Infraestrutura na Microrregião

|                                                          |                                                        |                                                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> rede de água         | <input checked="" type="checkbox"/> rede de esgoto     | <input type="checkbox"/> guias e sarjetas          |
| <input checked="" type="checkbox"/> telefonia            | <input type="checkbox"/> rede de gás                   | <input checked="" type="checkbox"/> passeio        |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede elétrica        | <input checked="" type="checkbox"/> iluminação pública | <input type="checkbox"/> Fossa Séptica             |
| <input checked="" type="checkbox"/> rede de água pluvial | <input checked="" type="checkbox"/> pavimentação       | <input checked="" type="checkbox"/> coleta de lixo |
| Informações complementares:                              |                                                        |                                                    |

### Fatores que desvalorizam o bairro

|                                                                      |                                              |                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Risco Ambiental                             | <input type="checkbox"/> Rua de Feira        | <input type="checkbox"/> Favela/ Presídio             |
| <input type="checkbox"/> Histórico de alagamento                     | <input type="checkbox"/> Rede de Alta tensão | <input type="checkbox"/> Ruídos /Resíduos Industriais |
| Informações complementares: Trata-se de imóvel sem restrição de uso. |                                              |                                                       |

### Serviços e Equipamentos Públicos no bairro

|                                                                                                      |                                                                      |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Transporte Público                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 200 m |
| Segurança Publica                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 200 m |
| Rede de Ensino                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 300 m |
| Hospital / PSF                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 500 m |
| Comercio local                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 100 m |
| Rede Bancária                                                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 200 m |
| Posto /Combustível                                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> SIM <input type="checkbox"/> NÃO | Qual a Distância? 200 m |
| Informações complementares:<br>Imóvel localizado no centro da cidade, com varios comércios por perto |                                                                      |                         |

### DADOS DO IMÓVEL AVALIADO

|               |           |                |           |
|---------------|-----------|----------------|-----------|
| Matrícula     | 33.035    | Área do Imóvel | 450,00 M² |
| Lote          | 07        | Quadra         | 03        |
| Uso do imóvel | comercial | Benfeitoria    | 301m²     |

### Especificações do Terreno

|                    |                                                       |                                                    |                                           |                                            |
|--------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Dimensões          | Frente: 15,00 m                                       |                                                    | Fundo 15,00 m                             |                                            |
|                    | L. Direita 15,00 m                                    |                                                    | L. Esquerda: 15 m                         |                                            |
| Formato            | <input checked="" type="checkbox"/> Regular           | <input type="checkbox"/> Irregular                 | <input type="checkbox"/> Trapezoidal      |                                            |
| Posição na Quadra  | <input type="checkbox"/> esquina                      | <input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra | <input type="checkbox"/> fundo de terreno |                                            |
| Topografia         | <input checked="" type="checkbox"/> plano             | <input type="checkbox"/> inclinado                 | <input type="checkbox"/> Ingreme          | <input type="checkbox"/> terraplanado      |
| Posição do Sol     | <input type="checkbox"/> sul                          | <input type="checkbox"/> norte                     | <input type="checkbox"/> nascente         | <input checked="" type="checkbox"/> poente |
| Drenagem           | <input checked="" type="checkbox"/> seco              | <input type="checkbox"/> alavágel                  | <input type="checkbox"/> brejoso          |                                            |
| Situado em:        | <input checked="" type="checkbox"/> área edif. urbana | <input type="checkbox"/> área contaminada          | <input type="checkbox"/> área de reserva  |                                            |
| Fechamento da Área | <input type="checkbox"/> Aberto                       | <input type="checkbox"/> alambrado                 | <input type="checkbox"/> cerca de arame   |                                            |
|                    | <input checked="" type="checkbox"/> alvenaria         | <input type="checkbox"/> grades                    | <input type="checkbox"/> placas           |                                            |
| Ocupação           | <input checked="" type="checkbox"/> uso próprio       | <input type="checkbox"/> invadido                  | <input type="checkbox"/> cedido/comodato  |                                            |
|                    | <input type="checkbox"/> desocupado                   | <input type="checkbox"/> locado/arrendado          |                                           |                                            |

17

### Edificação

|                             |                                               |                                                 |                                            |                                                                      |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Tipo de Imóvel              | <input checked="" type="checkbox"/> casa      | <input type="checkbox"/> apartamento            | <input type="checkbox"/> Sala Comercial    | <input type="checkbox"/> barracão                                    |
| Tipo de Construção          | <input checked="" type="checkbox"/> Isolada   | <input type="checkbox"/> geminada               | <input type="checkbox"/> condomínio        |                                                                      |
| Conservação                 | <input type="checkbox"/> novo                 | <input checked="" type="checkbox"/> bom         | <input type="checkbox"/> regular           | <input type="checkbox"/> ruim                                        |
| Padrão Construção           | <input type="checkbox"/> baixo                | <input checked="" type="checkbox"/> normal      | <input type="checkbox"/> Alto Padrão       | <input type="checkbox"/> Luxo                                        |
| Tempo de Uso                | anos                                          | Nº de pavimentos 01                             |                                            | 01 piso                                                              |
| Edificação                  | <input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria | <input type="checkbox"/> Pré moldado            | <input type="checkbox"/> Bloco             | <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Metal      |
| Concepção do Projeto        | <input type="checkbox"/> Normal               | <input type="checkbox"/> Moderno                | <input checked="" type="checkbox"/> Antigo | <input type="checkbox"/> Inovador                                    |
| Fachada                     | <input checked="" type="checkbox"/> pintura   | <input type="checkbox"/> madeira                | <input type="checkbox"/> vidro             | <input type="checkbox"/> Pedra <input type="checkbox"/> Revestimento |
| Esquadrias                  | <input checked="" type="checkbox"/> Madeira   | <input type="checkbox"/> Alumínio               | <input type="checkbox"/> vidro             | <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> PVC          |
| Piso                        | <input type="checkbox"/> Cerâmica             | <input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato | <input type="checkbox"/> Madeira           | <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> outros     |
| Cobertura                   | <input type="checkbox"/> Cerâmica             | <input checked="" type="checkbox"/> Isotérmica  | <input type="checkbox"/> Fibrocimento      | <input type="checkbox"/> outros                                      |
| Forro                       | <input type="checkbox"/> Gesso                | <input checked="" type="checkbox"/> Lage        | <input type="checkbox"/> PVC               | <input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> sem forro  |
| Informações complementares: |                                               |                                                 |                                            |                                                                      |

### Quadro de Áreas

|                             |                                                                                                             |                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Quadro de áreas             | Área Averbada: 0 m²                                                                                         | Sem averbação: 301 m² |
|                             | Área Comum: m²                                                                                              | Vagas de Garagem: 3   |
| Divisão Interna             | O imóvel dispõe: 11 salas, 4 banheiros, 1 copa, garagem para 3 carros, corredor, área no fundo e na frente. |                       |
| Descrição da Construção     | O imóvel é bem construído, contendo lage, porcelanato, portas de madeira, telhado de telha de barro.        |                       |
| Informações complementares: | Imóvel recém reformado.                                                                                     |                       |



**ANEXO I**  
**MAPA DE PESQUISA DE PREÇOS**

Pesquisa Mercadológica

Pesquisa Nº: \_\_\_\_/2025

Período: 04/2025

Nº Processo: \_\_\_\_/2025

Tipo de Cálculo²:

Objeto: Locação de imóvel para uso e funcionamento da Farmácia Básica da Secretaria Municipal de Saúde, situado na Rua Manoel Brito, nº 869, Bairro Setor Sul II, Barra do Garças - MT.

FONTES: CONSULTEC/ÓRGÃO PESQUISADO/TABELA OFICIAL/MÍDIA ESPECIALIZADA/FORNECEDOR

| ITEM | PRODUTO / SERVIÇO                                                                                                                                                                                               | CÓD. COPLAN | UNIDADE | QTDE. | Geovanio Ferraz Fernandes (CPF: 568.115.271-53) | Regional Negócios Imobiliários (CRECI-MT: 98444) | Reginaldo Barbosa de Moraes (CRECI-MT: 7.408) | MENOR VALOR   | VALOR TOTAL     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------|-------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-----------------|
| 01   | SERVICO DE LOCACAO DE BEM IMOVEL PARA USO E FUNCIONAMENTO DA FARMACIA BASICA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE, SITUADO NA RUA MANOEL BRITO (ANTIGA COUTO MAGALHAES) NO 869, - SETOR SUL II, BARRA DO GARÇAS-MT. | 87080       | UNIDADE | 44    | R\$: 6.850,00                                   | R\$: 7.500,00                                    | R\$: 7.617,16                                 | R\$: 6.850,00 | R\$: 301.400,00 |

|                                                                         |            |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|-----|-----|
|                                                                         |            | Sim | Não |
| Todos os valores foram considerados para o cômputo do preço final?      |            |     |     |
|                                                                         |            | X   |     |
| Houve exclusão dos valores excessivamente elevados e/ou inexequíveis? ³ |            |     |     |
|                                                                         |            |     | X   |
| Data:                                                                   | 23/04/2025 |     |     |

Salete T. Lauermann

|                                                                                                                                                                                             |  |                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Sim<br><input checked="" type="checkbox"/> Não                                                                                                                     |  | Valores desprezados (Inexequíveis/excedentes)                                         |  |
|                                                                                                                                                                                             |  | Justificativa para a metodologia adotada                                              |  |
| (x) Embora o órgão ainda não conte com norma específica de formação de preços, a metodologia menor valor foi adotada por representar a melhor alternativa para refletir o preço de mercado. |  |                                                                                       |  |
|                                                                                                                                                                                             |  | Empresas consultadas para formação de preços                                          |  |
| Nome                                                                                                                                                                                        |  | Responderam em:                                                                       |  |
| Geovanio Ferraz Fernandes (CPF: 568.115.271-53)                                                                                                                                             |  | 01/04/2025                                                                            |  |
| Regional Negócios Imobiliários (CRECI-MT: 9844J)                                                                                                                                            |  | 10/04/2025                                                                            |  |
| Reginaldo Barbosa de Moraes (CRECI-MT: 7.408)                                                                                                                                               |  | 10/04/2025                                                                            |  |
| Justificativa para consultar as empresas do campo anterior                                                                                                                                  |  |                                                                                       |  |
| São empresas especializadas no serviço pleiteado, como também habitualmente respondem a pedidos dessa Prefeitura quanto ao fornecimento de orçamento.                                       |  |                                                                                       |  |
| Justificativa para a utilização de Orçamento Sigiloso:                                                                                                                                      |  |                                                                                       |  |
| (x) Na presente formação de preços não será utilizado orçamento sigiloso.                                                                                                                   |  |                                                                                       |  |
| Barra do Garças, 23 de abril de 2025.                                                                                                                                                       |  |                                                                                       |  |
|                                                                                                                                                                                             |  |   |  |
|                                                                                                                                                                                             |  | Salete T. Laueremann - Secretária Municipal de Saúde (Port. nº 21.816 de 01/01/2025.) |  |

064  
A8



ESTADO DE MATO GROSSO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA DO GARCAS

CNPJ: 03.439.239/0001-50  
BARRA DO GARÇAS - MT, RUA CARAJAS, Nº 522, CENTRO

COTAÇÃO - 828/2025

PROC. DE COMPRA: 00001388/2025

DATA COTAÇÃO: 23/04/2025

SOLICITAÇÃO(ÕES): 1334/2025 ORGÃO: 07/SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

UNIDADE: 007/SECRETARIA MUNICIPAL DE SAUDE

DESCRIÇÃO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA USO E FUNCIONAMENTO DA FARMÁCIA BÁSICA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE  
SAÚDE, SITUADO NA RUA MANOEL BRITO, Nº 869, BAIRRO SETOR SUL II, BARRA DO GARÇAS - MT.

| Fornecedor |          | Descrição                 |       |                                                                                                                                                                                                                           | CPF/CNPJ       |              |         |            |            |        |
|------------|----------|---------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|---------|------------|------------|--------|
| 9648       |          | GEOVÂNIO FERRAZ FERNANDES |       |                                                                                                                                                                                                                           | 568.115.271-53 |              |         |            |            |        |
| Nº Item    | TCE      | CATMAT                    | Item  | Descrição                                                                                                                                                                                                                 | UND FORN       | UND MED      | QTD     | Valor      | Total      | Venceu |
| 1          | 290760-7 |                           | 87080 | SERVICO DE LOCACAO DE BEM IMOVEL PARA USO E<br>FUNCIONAMENTO DA FARMACIA BASICA DA SECRETARIA MUNICIPAL<br>DE SAUDE, SITUADO NA RUA MANOEL BRITO ( ANTIGA COUTO<br>MAGALHAES) Nº 869, - SETOR SUL II, BARRA DO GARÇAS-MT. | UNIDADE        | UN - UNIDADE | 44,0000 | 6.850,0000 | 301.400,00 | Não    |

Total Fornecedor: 301.400,00

Total Vencedor por Fornecedor: 0,00

Total Geral: 301.400,00

Total Geral da Compra: 0,00

Balizamento: 301.400,00

Incluído Por: ANA JULIA DOS SANTOS ROCHA

Incluído Em: 25/04/2025 08:02

Alterado Por: ANA JULIA DOS SANTOS ROCHA

Alterado Em: 25/04/2025 08:04