



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
Secretaria Municipal de Administração
Departamento de Licitações e Contratos

CERTIDÃO DE AUTUAÇÃO

No dia 17 de dezembro de 2025, este Departamento recebeu o Memorando nº 39.504/2025, oriundo da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, por meio do qual se solicita a instauração de processo de **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO, VISANDO À LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR AS ATIVIDADES ADMINISTRATIVAS E TÉCNICAS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE – SEMMEA, LOCALIZADO NA AVENIDA PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, Nº 247-E, CENTRO, COM ÁREA COMERCIAL DE 165,72 M², NO MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA/MT, A SER CONTRATADO JUNTO À EMPRESA SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, INSCRITA NO CNPJ Nº 42.160.284/0001-23, COM FUNDAMENTO NO ART. 74, INCISO V, DA LEI Nº 14.133/2021**, acompanhado dos seguintes documentos, conforme segue:

- 1º Alteração e Consolidação do Contrato Social;
- Certidão Conjunta Negativa de Débitos Federais (validade 23.05.2026);
- Certificado de Regularidade do FGTS – CRF (validade 21.12.2025);
- Certidão Negativa de Débitos Municipais (validade 24.12.2025);
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (validade 23.05.2026);
- Cópia da Carteira Nacional e habilitação;
- Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral;
- Estudo Técnico Preliminar;
- Justificativa para Contratação de Locação de Imóvel;
- Laudo Técnico do Imóvel;
- Matrícula do Imóvel;
- Memorando;
- Termo de Referência;
- Certidão Estadual (**validade 13.02.2025**);
- Declaração de Inexistência de Imóvel;
- Declaração de que não emprega Menor de idade;
- Pedido de Compras nº133902/2025;
- Reserva Orçamentária;
- Consulta Consolidada empresa e sócio;
- SICAF – Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores;
- Certificado de Registro Cadastral.
- Certidão de Distribuição de Processos de 1º Grau;
- Certidão de Falência e Recuperação Judicial;
- Minuta do Contrato;
- DECRETO Nº 110-2023
- Decreto 019/2017;
- Portaria 1768/2025.

Os quais foram devidamente autuados dando início ao Processo Administrativo nº 12.964/2025. Tangará da Serra, 19 de Dezembro de 2025.

(assinado digitalmente)
Lenice Batista dos Santos
Agente de Contratação
Portaria nº 1.768/2025



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: F7ED-8CA9-17B9-0CD5

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LENICE BATISTA DOS SANTOS (CPF 022.XXX.XXX-54) em 19/12/2025 08:17:12 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/F7ED-8CA9-17B9-0CD5>



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

MEMORANDO PARA PEDIDO DE INEXIGIBILIDADE PARA ALUGUEL DE IMÓVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

INEXIGIBILIDADE por fornecedor exclusivo – Artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

Prezado Secretário,

Com nossos cumprimentos, vimos solicitar a contratação direta, por inexigibilidade de licitação, da empresa SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ 42.160.284/0001-23, no valor de R\$ 198.000,00 (cento e noventa e oito mil reais) contrato de 18 meses.

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Imóvel com área edificada de 165,72 m², localizado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT, para sediar as atividades administrativas e técnicas da SEMMEA, garantindo um espaço adequado, acessível e em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, atendendo às demandas de licenciamento ambiental, fiscalização e atendimento ao público.

2. DO PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO

O prazo de vigência da locação é de 18 (dezoito meses) contados da publicação do contrato, na forma do artigo 105 da Lei nº 14.133, de 2021

3. DA JUSTIFICATIVA

A locação do imóvel é justificada pelos seguintes fatores:

- **Ausência de imóveis públicos:** Não há imóveis públicos vagos e disponíveis no município que atendam às necessidades da SEMMEA, conforme verificado em levantamento realizado pela administração municipal.
- **Condições precárias do imóvel atual:** O imóvel atualmente ocupado apresenta telhas danificadas, infiltrações, fissuras e acúmulo de detritos, comprometendo a integridade de documentos, equipamentos e o conforto dos servidores, conforme constatado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Localização estratégica:** : O imóvel está situado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, no centro de Tangará da Serra, garantindo alta visibilidade e acessibilidade da população. Essa proximidade é essencial para a prestação de serviços ao público, que frequentemente busca atendimento presencial da SEMMEA para questões ambientais, como licenciamento e fiscalização. Diferentemente de outros imóveis analisados no laudo, esta localização oferece maior conveniência e eficiência para os cidadãos e para as operações da secretaria.
- **Adequação às necessidades:** O imóvel possui área suficiente (165,72 m²), infraestrutura completa e padrão construtivo que minimiza custos com reformas, conforme vistoria.
- **Condições de Mercado e Viabilidade Econômica:** Embora o laudo indique um valor de R\$ 9.881,88, a pesquisa de mercado apresentada mostra valores de locação entre R\$ 8.000,00 e R\$ 15.000,00 para imóveis com áreas entre 143,00 m² e 500,00 m². O valor de R\$ 11.000,00 está alinhado com a faixa de mercado para imóveis comerciais na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, considerando sua localização estratégica e infraestrutura. Além disso, os custos adicionais que seriam incorridos com reformas em outros imóveis compensam a diferença de valor, tornando a locação do imóvel em questão mais vantajosa economicamente.
- **Disponibilidade de Pátio para Estacionamento da Frota Oficial:** O imóvel conta com pátio que será destinado ao estacionamento dos veículos da frota da SEMMEA, o que representa uma vantagem operacional significativa. A secretaria realiza atividades externas frequentes, como vistorias, fiscalizações e ações de campo, que demandam o uso contínuo de veículos oficiais. A existência de um espaço próprio para estacionamento garante maior segurança, controle e agilidade na saída e no retorno desses veículos, além de evitar custos adicionais com locação de vagas ou utilização de áreas públicas. Ressalta-se que, na região central e na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, é extremamente difícil encontrar imóveis comerciais que disponham de pátio para estacionamento da frota, o que torna este imóvel ainda mais adequado às necessidades da SEMMEA e reforça sua viabilidade técnica e funcional.

3.1 - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e prazo de amortização dos investimentos;

3.2 - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto (a ser buscado no Departamento de Patrimônio do Município);

3.3 - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha (por exemplo, a Secretaria deve informar o motivo pelo qual necessita alugar o imóvel naquela região ou naquele bairro, quais são as características que o imóvel deve ter, tais como número de cômodos, banheiros, etc. Informar quais imóveis naquela região foram pesquisados e descartados e por qual razão).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

4. RAZÃO DA ESCOLHA DO CONTRATADO

A escolha se deu em conformidade do Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, o qual analisou imóveis disponíveis em Tangará da Serra com as seguintes características:

- **Imóvel 1:** Jardim Floriza, área de 376,50 m², valor de R\$ 15.000,00;
- **Imóvel 2:** Rua Arlindo Lopes da Silva, 1620-W, Jd. Acácia, Área edificada: 328,00 m², Oferta: R\$ 9.000,00;
- **Imóvel 3:** Rua São Paulo, nº 246-W, Centro, Área edificada: 143,00 m², Oferta: R\$ 8.000,00
- **Imóvel 4:** Av. Pres. Tancredo de A. Neves, 1539-W, Área edificada: 420,00 m², Oferta: R\$ 14.000,00;
- **Imóvel 5:** Rua Martin Célio Rosela (34), Jd. Floriza, Área edificada: 308,00 m², Oferta: R\$ 10.000,00;
- **Imóvel 6:** Antônio Hortolani, 62-N, Centro, Área útil: 500,00 m², Oferta: R\$ 15.000,00;
- **Imóvel selecionado:** Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, área edificada de 165,72 m², oferta R\$ 11.000,00, localização estratégica, infraestrutura completa, sem necessidade de reformas, possui garagem para veículos.

O imóvel selecionado foi considerado o mais vantajoso, pois atende às necessidades da SEMMEA com o menor custo de adaptação e a melhor localização, conforme análise comparativa.

5. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Compatibilidade do preço aluguel com valores de mercado, mediante avaliação prévia, sendo recomendável que os laudos utilizados para subsidiar as locações estejam em conformidade com as normas da ABNT, no caso a NBR 14653-2. No caso específico de imóveis, a competência é de engenheiro. Sobreleva registrar que a avaliação deve necessariamente anteceder a compra ou a locação, e a inobservância de tal dispositivo pode acarretar penalidades a serem aplicadas pelas Cortes de Contas, nos termos dos arts. 57 e 58, inciso II, da Lei Orgânica do TCU11.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 13 – SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
- 2184 – GESTÃO AMBIENTAL
- FICHA – 1745 – 3.3.90.33.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA
- 1.1.500.000.000 RECURSOS PRÓPRIOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

7. FISCALIZAÇÃO

FISCAL: BHIANCA STEFANY FERRARINI;
MATRÍCULA N.º: 22089;
CPF N.º: 057.008.081-96;

FISCAL SUPLENTE: GABRIEL NÉIA EBERHARDT;
MATRÍCULA N.º: 11141;
CPF N.º: 004.230.791-07;

8. CONCLUSÃO

Face ao exposto, esta Secretaria entende que restam preenchidos os requisitos para a contratação direta mediante inexigibilidade de licitação, na forma do artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021. Assim, postula-se pela remessa da presente solicitação à Secretaria de Administração e, posteriormente, ao Departamento de

Licitações, a fim de que sejam tomadas as providências necessárias à continuidade do feito. Sem mais para o momento, aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos protestos de estima e consideração.

Tangará da Serra, 16 de dezembro de 2025.

Vinícius Lançone dos Santos
Secretário Municipal de Meio Ambiente
SEMMEA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARA DA SERRA

CNPJ: 03.788.239/0001-66

PEDIDOS DE COMPRAS/SERVIÇOS 133902

Código: 133902

Data: 17/12/2025

Usuário: yara.andrade

Solicitante:

Tipo: Geral

Finalidade: LOCAÇÃO DE IMÓVEL SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE (SEMMEA)

Centro de Custo: 1.13.0000 - SEMMEA - SEC. MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Situação: Não Executado

Processo:

CPF/CNPJ:

Licitação:

Dotação

Dotação: 1745 - 13.02.18.541.0021.2184.3.3.90.39. GESTÃO AMBIENTAL - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

Subelemento: 10 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Fonte: 11500.000000000000 - Recursos não Vinculados de Impostos

Produtos

Item	Código	Descrição	Un. medida	Situação	Valor Referência	Quantidade	Realizada	Valor Total
1	194713	LOCAÇÃO DE IMÓVEL SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE (SEMMEA)	MS	Não Executado	11.000,0000	18,0000	0,0000	198.000,0000

Valor Total 198.000,0000

Totais gerais:	Valor Total	Valor Total a Realizar
	198.000,0000	198.000,0000

ELIANE SIMONE CRISTALINO
DEPARTAMENTO DE COMPRAS



MUNICIPIO DE TANGARÁ DA SERRA
PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARA DA SERRA
RESERVA DE DOTAÇÃO
DEZEMBRO DE 2025

Certificamos

Ano: 2025 Alteração de Saldo: 114567/2025 Ficha: 1745 Número: 114567 Protocolo:

Que o Saldo de Crédito

Código: 18.541.0021.2.184 Fonte de Recurso: 1.1.500.0000.000.000.000 - Sem código de acompanhamento

Aberto Pelo Orçamento de 2025

Órgão: SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE

Unidade Orçamentária: GESTÃO AMBIENTAL

Projeto/Atividade: GESTÃO AMBIENTAL - OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA JURÍDICA

Elemento da Despesa: 3.3.90.39.00

Sofreu as Seguintes Alterações Orçamentárias

Histórico	Importância
SALDO ANTERIOR À ALTERAÇÃO	13.278,91
RESERVA ORÇAMENTÁRIA	11.000,00
SALDO APÓS A ALTERAÇÃO	2.278,91

Saldo da Reserva de Dotação

Histórico	Importância
VALOR EXECUTADO	0,00
SALDO	11000,00

Motivos Determinantes da Alteração

RESERVA ORÇAMENTÁRIA

Justificativa

RESERVA DE ORÇAMENTO PARA ALUGUEL

TANGARÁ DA SERRA, 17 de Dezembro de 2025

Visto: _____

Confere: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

FOLHA RESUMO
LAUDO Nº. 083/2025

Objeto:	Locação de imóvel a ser instalada a Secretaria Municipal de Meio Ambiente – Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro.
Área terreno:	450,00 m ²
Área edificada:	165,72 m ² (conforme planta baixa apresentada)
Matrícula nº:	9.861 (1º Serviço Notarial e Registral de Tangará da Serra - MT)
Proprietário:	SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Solicitante:	Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA – Análise de projeto nº 2.329/2025 (plataforma 1Doc)
Finalidade:	Determinação do valor de locação de mercado
Método utilizado:	Comparativo direto de dados de mercado

Resultado da Avaliação:

R\$ 9.881,88 (Nove Mil, Oitocentos e Oitenta e Um Reais, Oitenta e Oito Centavos)

Grau de fundamentação do laudo: II

Grau de precisão do laudo: I

Tangará da Serra-MT, 12 de dezembro de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. INTERESSADO

MUNICÍPIO DE TANGARÁ DA SERRA - MT, CNPJ 03.788.239/0001-66, sede localizada à Av. Brasil, 2351-N, Jardim Europa, Tangará da Serra – MT, Telefone: (65) 3311-4800 - Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA.

2. PROPRIETÁRIO

SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

3. FINALIDADE

Determinação do valor de locação de mercado do imóvel para sediar as atividades da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA, não considerados os mobiliários e outros.

4. OBJETO DE AVALIAÇÃO

Edificação comercial em alvenaria, localizada na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, qd. 142, lt. 05, Centro, com área construída total de 165,72 m², conforme demonstra figura 01.

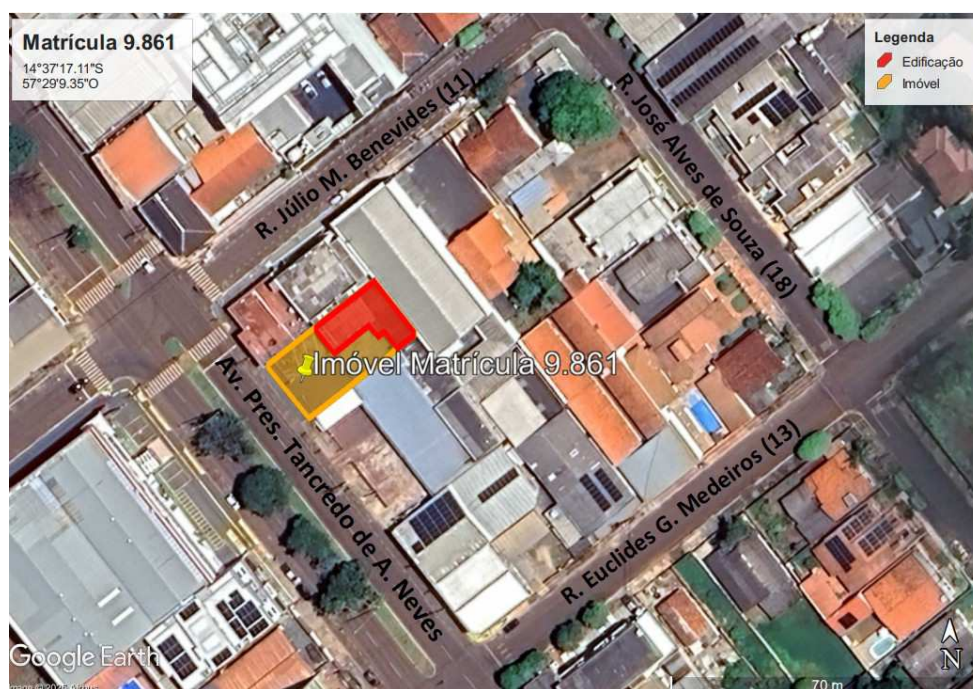


Figura 01 - GOOGLE EARTH EM 01-03-24
Adaptado por Departamento de Estudos e Projetos/Seplan



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

5. RIGOR

Avaliação elaborada de acordo com as disposições preconizadas pelas NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

6. RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Como instrumento de auxílio para a elaboração deste Laudo, contou-se com:

- i. Levantamento realizado “in loco”;
- ii. Para o imóvel em análise foi empregada pesquisa de mercado em sites de imobiliárias em Tangará da Serra-MT, tendo em vista que a finalidade do presente laudo é fornecer **valor de mercado** de locação inerente a este imóvel;
- iii. Os membros da Comissão inspecionaram a propriedade, prepararam as análises e as respectivas conclusões, sendo portanto, os únicos responsáveis pelo teor de informações contidas no laudo;
- iv. Neste trabalho considerou-se que os documentos e títulos de propriedade do imóvel objeto de avaliação são bons e corretos, não tendo sido efetuadas investigações no tocante a defeitos ou irregularidades nos mesmos, não assumindo esta comissão responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, que não sejam as implícitas ao exercício de suas funções, estabelecidas em códigos, leis e regulamentos.

7. VISTORIA

Data da vistoria: 11/12/2025.

7.1 Caracterização do Imóvel avaliando:

Trata-se de imóvel localizado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, em Tangará da Serra - MT. O imóvel está inserido na ZAP - Zona de Adensamento Prioritário, faz frente para logradouro público com infraestrutura básica, pavimentação asfáltica, rede de distribuição elétrica, de água, telefonia, internet e iluminação pública. A região é formada por construções de padrão médio e a intensidade de tráfego de veículos e pedestres é considerada alta. A edificação a ser locada é subdividida em recepção, 4 salas, 2 lavabos e estacionamento interno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

A topografia do imóvel é plana, como demonstrado nas figuras 02, 03, 04, 05, 06 e 07.



Figura 02 - Vista frontal

Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMEA



Figura 03 – Vista interna - Recepção

Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO



Figura 04 – Vista interna – Sala 01

Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA



Figura 05 – Vista interna – Sala 02

Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA



Figura 06 – Vista interna – Sala 03

Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMEA



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO



Figura 07 – Vista interna – Sala 04
Fonte: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - SEMMEA

8. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

8.1. Métodos e Critérios de obtenção dos parâmetros utilizados:

Para elaboração deste trabalho e em atendimento às diretrizes recomendadas pela Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com amostras devidamente submetidas a tratamento estatístico, método esse que, por sua simplicidade e facilidade aplicativa, aliadas à boa precisão de resultados, tem merecido a preferência dos avaliadores.

8.2. Grau de Fundamentação:

Para fins de enquadramento do laudo em graus de fundamentação, foram considerados os critérios estabelecidos no item 9.2.2 da NBR 14.653-2, que refere-se ao método comparativo direto de dados de mercado com uso do tratamento por fatores, de forma que, calculando-se o estabelecido nas tabelas 3 e 4, o presente laudo foi enquadrado no grau de fundamentação II. Grau de precisão calculado em 16,09%, portanto conforme tabela 5 da NBR 14.653-2, o presente laudo enquadra-se no grau de precisão I.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

8.3. Pesquisa de Mercado

Período de pesquisa: Mercado imobiliário em Dezembro/2025.

Assim, temos:

1. Informante/Proprietário:

<https://fvimoveistga.com/imoveis/0089-imovel-venda-e-locacao-jd-floriza/>

Localização: Jardim Floriza

Descrição: Imóvel contendo 04 suítes, 02 salas, 05 banheiros

Oferta: R\$ 15.000,00

Área edificada: 376,50 m²

2. Informante/Proprietário:

https://www.pompeuimobiliaria.com.br/detalhes-imovel-locacao.php?id_imovel=811

Localização: Rua Arlindo Lopes da Silva, 1620-W, Jd. Acácia

Oferta: R\$ 9.000,00

Área edificada: 328,00 m²

3. Informante/Proprietário:

<https://www.denilsonimobiliaria.com.br/1240/imoveis/locacao-sala-tangara-da-serra-mt>

Localização: Rua São Paulo, nº 246-W, Centro

Descrição: Imóvel contendo 7 salas, 1 copa, 4 lavabos e edícula

Oferta: R\$ 8.000,00

Área edificada: 143,00 m²

4. Informante/Proprietário:

<https://casanovaimoveistga.com.br/imoveis-locacao/1730-1679432155sobrado-para-aluguel-so1730>

Localização: Av. Pres. Tancredo de A. Neves, 1539-W

Descrição: Imóvel com 3 suítes, 3 banheiros, 3 salas, garagem para 2 carros

Oferta: R\$ 14.000,00

Área edificada: 420,00 m²



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

5. Informante/Proprietário:

<https://www.golinimobiliaria.com.br/imovel/3278892/sala-comercial-locacao-tangara-da-serra-mt-jardim-floriza>

Localização: Rua Martin Célio Rosela (34), Jd. Floriza

Descrição: Imóvel contendo salão comercial, 01 copa e 04 banheiros

Oferta: R\$ 10.000,00

Área edificada: 308,00 m²

6. Informante/Proprietário:

<https://www.golinimobiliaria.com.br/imovel/3821697/comercial-locacao-tangara-da-serra-mt-centro>

Localização: Antônio Hortolani, 62-N, Centro

Oferta: R\$ 15.000,00

Área útil: 500,00 m²

8.4. Tratamento Estatístico das Amostras

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Pesquisa n°	Área Edif. (m ²)	Valor Total	Valor do m ²	Fator Fonte	Fator Local.	Fator Área	Fator Equiv.	Dados Homog.
1	376,50	R\$ 15.000,00	R\$ 39,84	0,90	1,33	1,11	1,17	R\$ 61,82
2	328,00	R\$ 9.000,00	R\$ 27,44	0,90	1,33	1,09	1,42	R\$ 50,79
3	143,00	R\$ 8.000,00	R\$ 55,94	0,90	1,11	0,96	1,17	R\$ 63,02
4	420,00	R\$ 14.000,00	R\$ 33,33	0,90	1,17	1,12	1,25	R\$ 49,28
5	308,00	R\$ 10.000,00	R\$ 32,47	0,90	1,33	1,08	1,42	R\$ 59,63
6	500,00	R\$ 15.000,00	R\$ 30,00	0,90	1,17	1,15	1,33	R\$ 48,23

- a) Número de dados, N = 6; graus de liberdade, N – 1 = 5
- b) Média = R\$ 55,46
- c) Desvio Padrão “S” = 6,74
- d) Coeficiente de Variação = 12,15%



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de Chauvenet

Valor crítico para 6 amostras: 1,73

$X_3 = R\$ 63,02 = 1,12 < 1,73$ (OK!)

$X_6 = R\$ 48,23 = 1,07 < 1,73$ (OK!)

Limites de confiança

Graus de liberdade: 5

Nível de confiança desejado: 80%

Percentual correspondente: $t_{0,90}$ (tabela "t" Student) = 1,48

$X_{\text{máximo}} = R\$ 59,93$

$X_{\text{mínimo}} = R\$ 51,00$

Determinação da amplitude do intervalo e divisão deste em classes

A amplitude **A** do intervalo é: 2,97

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª Classe:

51,00.....53,98

peso "0"

2ª Classe:

53,98.....56,95

peso "0"

3ª Classe:

56,95.....59,93

peso "1": 59,63

Soma dos pesos (S_p) = 1

Soma dos valores ponderados (S_v) = 59,63

Tomada de Decisão = **R\$ 59,63**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO

8.5. Valor de mercado da locação do imóvel

Para o valor unitário aplicou-se a seguinte fórmula:

$$V = S \times V_o$$

Onde:

V = Valor da locação do imóvel a ser determinado

S = área da edificação avaliada

V_o = valor médio unitário, obtido em pesquisa e homogeneizado

Substituindo os parâmetros da expressão:

$$V = 165,72 \times 59,63$$

$$V = R\$ 9.881,88$$

9. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os valores acima foram obtidos em concordância com o mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas e sua localização. Diante da análise dos elementos pertinentes, chega-se à conclusão de que o imóvel apresenta o valor total para locação em **R\$ 9.881,88 (Nove Mil, Oitocentos e Oitenta e Um Reais, Oitenta e Oito Centavos)**.

10. CONCLUSÃO

Encerra-se o presente laudo, contendo 10 folhas de papel formato A4 digitadas de um só lado, assinadas pelos membros da Comissão de Avaliação de Imóveis do Município.

Tangará da Serra, 12 de dezembro de 2025.

assinatura digital

Alex Campos Fernandes
Eng. Civil – CREA 1200505514

assinatura digital

Iluska Flávia de Carvalho Dias
Arq. e Urb. - CAU A28204-9

Referências Bibliográficas

ABUNAHMAN, Sérgio A. **Curso básico de engenharia legal e de avaliações**. São Paulo: Pini, 2006.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B830-896D-831F-E964

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ILUSKA FLÁVIA DE CARVALHO DIAS (CPF 795.XXX.XXX-00) em 15/12/2025 15:35:16 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ALEX CAMPOS FERNANDES (CPF 809.XXX.XXX-34) em 15/12/2025 15:38:34 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tangeradaserra.1doc.com.br/verificacao/B830-896D-831F-E964>



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Locação de Imóvel para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA Município de Tangará da Serra – MT

1. INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo fundamentar a contratação de locação de um imóvel para abrigar as atividades administrativas e técnicas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMEA) do Município de Tangará da Serra – MT, em conformidade com o artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, que dispõe sobre a inexigibilidade de licitação para locação de imóveis destinados ao atendimento de necessidades públicas.

A necessidade da contratação foi identificada, devido à ausência de imóveis públicos disponíveis e às condições precárias do imóvel atualmente ocupado pela SEMMEA, que apresenta problemas estruturais como telhas danificadas, infiltrações, fissuras e acúmulo de detritos, comprometendo a segurança de documentos, equipamentos e o bem-estar dos servidores.

2. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratar a locação de um imóvel com área edificada de 165,72 m², localizado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT, para sediar as atividades administrativas e técnicas da SEMMEA, garantindo um espaço adequado, acessível e em conformidade com as normas de segurança e acessibilidade, atendendo às demandas de licenciamento ambiental, fiscalização e atendimento ao público.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A SEMMEA necessita de um imóvel que atenda às seguintes demandas:

- **Espaço adequado:** Área entre 150,00 a 200,00 m², suficiente para abrigar salas administrativas, atendimento ao público e armazenamento de documentos e equipamentos.
- **Localização estratégica:** Em avenidas principais da cidade, situadas na zona administrativa no Plano Diretor da prefeitura municipal de Tangará da Serra.
- **Condições estruturais:** Imóvel em perfeitas condições de uso, com infraestrutura completa (pavimentação asfáltica, redes de energia, água, esgoto, telefonia, internet e iluminação pública).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Acessibilidade e segurança:** Conformidade com a NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000, além de atender às normas de prevenção e combate a incêndio, com Certidão de Habite-se e Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros.

O imóvel atual apresenta condições inadequadas, com problemas estruturais que comprometem a execução das atividades da SEMMEA. A ausência de imóveis públicos vagos e adequados no município justifica a locação de um imóvel privado.

4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO

O imóvel objeto desta contratação possui as seguintes características:

- **Endereço:** Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT.
- **Área edificada:** 165,72 m².
- **Proprietário:** Serra Empreendimentos Imobiliários LTDA, CNPJ 42.160.284/0001-23.
- **Documentação:** Escritura Pública, sem ônus ou impedimentos (hipoteca, penhora, alienação fiduciária, usufruto ou compromisso de compra e venda).
- **Infraestrutura:** Pavimentação asfáltica, redes de energia, água, esgoto, telefonia, internet, iluminação pública, topografia plana, instalações hidrossanitárias em conformidade, ausência de vazamentos, trincas ou fissuras, teto, piso e paredes em cores claras, sem infiltrações, mofos ou rachaduras, janelas e portas em perfeito funcionamento, sistema elétrico e hidráulico conforme normas técnicas, e equipamentos de segurança.
- **Acessibilidade:** Atende às disposições da NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000, garantindo acessibilidade ao público.

5. JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

A locação do imóvel é justificada pelos seguintes fatores:

- **Ausência de imóveis públicos:** Não há imóveis públicos vagos e disponíveis no município que atendam às necessidades da SEMMEA, conforme verificado em levantamento realizado pela administração municipal.
- **Condições precárias do imóvel atual:** O imóvel atualmente ocupado apresenta telhas danificadas, infiltrações, fissuras e acúmulo de detritos, comprometendo a integridade de documentos, equipamentos e o conforto dos servidores, conforme constatado.
- **Localização estratégica:** Localizado em uma das avenidas principais da cidade, garantindo visibilidade, acessibilidade, facilitando o atendimento ao público em questões de licenciamento ambiental e fiscalização.
- **Adequação às necessidades:** O imóvel possui área suficiente (165,72 m²), infraestrutura completa e padrão construtivo que minimiza custos com reformas, conforme vistoria.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Custo-benefício:** O valor de locação de R\$ 11.000,00 está alinhado à faixa de mercado (R\$ 5.500,00 a R\$ 17.000,00, conforme Laudo Técnico, considerando a localização, infraestrutura e ausência de necessidade de adaptações custosas.

6. ANÁLISE DE MERCADO

A pesquisa de mercado, conforme Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, analisou imóveis disponíveis em Tangará da Serra com as seguintes características:

- **Imóvel 1: Jardim Floriza, área de 376,50 m², valor de R\$ 15.000,00;**
- **Imóvel 2:** Rua Arlindo Lopes da Silva, 1620-W, Jd. Acácia, Área edificada: 328,00 m², Oferta: R\$ 9.000,00;
- **Imóvel 3:** Rua São Paulo, nº 246-W, Centro, Área edificada: 143,00 m², Oferta: R\$ 8.000,00
- **Imóvel 4:** Av. Pres. Tancredo de A. Neves, 1539-W, Área edificada: 420,00 m², Oferta: R\$ 14.000,00;
- **Imóvel 5:** Rua Martin Célio Rosela (34), Jd. Floriza, Área edificada: 308,00 m², Oferta: R\$ 10.000,00;
- **Imóvel 6:** Antônio Hortolani, 62-N, Centro, Área útil: 500,00 m², Oferta: R\$ 15.000,00;
- **Imóvel selecionado:** Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, área edificada de 165,72 m², oferta R\$ 11.000,00, **localização estratégica, infraestrutura completa, sem necessidade de reformas, possui garagem para veículos.**

O imóvel selecionado foi considerado o mais vantajoso, pois atende às necessidades da SEMMEA com o menor custo de adaptação e a melhor localização, conforme análise comparativa.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Os requisitos para a locação incluem:

- **Prazo de vigência:** 18 meses, com possibilidade de prorrogação, conforme artigo 3º da Lei nº 8.245/1991, sem limite máximo de 60 meses, nos termos da Orientação Normativa nº 6/2009 da AGU e Acórdão nº 170/2005 do TCU.
- **Entrega das chaves:** Até 05 dias corridos após a assinatura do contrato.
- **Condições do imóvel:**
 - Área de 165,72 m², com estacionamento privativo.
 - Localização na Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro.
 - Conformidade com normas de acessibilidade (NBR 9050 e Lei nº 10.098/2000).
 - Instalações hidrossanitárias, elétricas e prediais em conformidade com normas técnicas.
 - Ausência de defeitos estruturais (trincas, infiltrações, mofos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- Equipamentos de segurança contra incêndio.
- **Habilitação do locador:**
 - Comprovação de propriedade por Escritura Pública.
 - Inscrição no CNPJ e regularidade fiscal (Fazenda Nacional, FGTS, Justiça do Trabalho, Fazenda Estadual e Municipal).
 - Certidão negativa de falência.
- **Garantia:** Não será exigida garantia contratual, conforme artigo 96 da Lei nº 14.133/2021.
- **Vistoria:** Realizada antes da ocupação e na devolução do imóvel, para verificar conformidade com as condições contratadas.

8. ESTIMATIVA DE CUSTO

O Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis, estimou o valor de mercado da locação em R\$ 9.881,88. O valor contratado de R\$ 11.000,00 foi justificado pela localização estratégica, adequação às necessidades da SEMMEA e ausência de custos adicionais com reformas, estando dentro da faixa de mercado (R\$ 5.500,00 a R\$ 17.000,00). A despesa será custeada pela dotação orçamentária da SEMMEA, conforme especificado no Termo de Referência:

- 13 – SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
- 2184 – GESTÃO AMBIENTAL
- FICHA – 1745 – 3.3.90.33.00 – OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS – PESSOA JURÍDICA
- 1.1.500.000.000 RECURSOS PRÓPRIOS

9. ANÁLISE DE RISCOS

Os principais riscos associados à contratação e suas mitigações são:

- **Risco 1:** Imóvel não atender às condições exigidas.
 - **Mitigação:** Vistoria prévia detalhada e exigência de Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros e Certidão de Habite-se.
- **Risco 2:** Irregularidade fiscal do locador.
 - **Mitigação:** Exigência de certidões negativas de débitos (Fazenda Nacional, FGTS, Justiça do Trabalho, Fazenda Estadual e Municipal).
- **Risco 3:** Atraso na entrega das chaves.
 - **Mitigação:** Cláusula contratual estabelecendo prazo máximo de 05 dias para entrega.
- **Risco 4:** Aumento de custos por reformas imprevistas.
 - **Mitigação:** Escolha de imóvel em perfeitas condições, conforme vistoria de 24/07/2025, e cláusula contratual atribuindo ao locador a responsabilidade por reparos de defeitos anteriores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

- **Risco 5:** Descumprimento contratual pelo locador.
 - **Mitigação:** Fiscalização técnica e administrativa, com aplicação de sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, e designação de gestor e fiscais do contrato.

10. ALTERNATIVAS À CONTRATAÇÃO

Foram consideradas as seguintes alternativas:

- **Utilização de imóvel público:** Descartada devido à ausência de imóveis públicos vagos e adequados no município.
- **Reforma do imóvel atual:** Descartada devido ao alto custo estimado e à inviabilidade de manter as atividades da SEMMEA durante as obras.
- **Locação de outro imóvel:** Outros imóveis analisados (Jardim Floriza, Rua Arlindo Lopes da Silva, Centro) apresentaram desvantagens, como localização menos acessível, necessidade de reformas ou custo elevado, conforme pesquisa de mercado.

A locação do imóvel na Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, foi considerada a melhor alternativa, por atender às necessidades da SEMMEA com o menor custo adicional e a melhor localização.

11. PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO

- **Modalidade:** Inexigibilidade de licitação, conforme artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.
- **Prazo de vigência:** 18 meses, com possibilidade de prorrogação, nos termos da Lei nº 8.245/1991.
- **Forma de execução:** Entrega das chaves em até 05 dias após a assinatura do contrato, com fiscalização técnica e administrativa para garantir conformidade.
- **Gestão do contrato:** Designação de gestor e fiscais (técnico e administrativo) para acompanhamento, conforme artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.
- **Pagamento:** Realizado em até 30 dias corridos após apresentação da nota fiscal, com retenção tributária conforme legislação vigente, por ordem bancária na conta indicada pelo locador.

12. CONCLUSÃO

A locação do imóvel localizado na Av. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, com área de 165,72 m², é a solução mais vantajosa para atender às necessidades da SEMMEA, considerando a ausência de imóveis públicos disponíveis, as condições precárias do imóvel atual, a localização estratégica e a adequação da infraestrutura. O valor de R\$ 11.000,00 está justificado pela análise de mercado e pelos benefícios operacionais, em conformidade com o Laudo Técnico de Avaliação nº



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
ASSESSORIA DE APOIO TÉCNICO, ADMINISTRATIVO E LEGISLATIVO

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000

Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

083/2025. A contratação por inexigibilidade de licitação é fundamentada no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021, com gestão e fiscalização estruturadas para garantir a execução eficiente do contrato.

Tangará da Serra, 16 de dezembro de 2025.

Vinícius Lançone dos Santos

Secretário Municipal de Meio Ambiente

SEMMEA

Proc. Administrativo 9- 12.964/2025

De: Eduardo D. - SEMMEA-DAA-ADM

Para: SAD-NUCLEO-NDI - Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades - A/C Lenice S.

Data: 05/01/2026 às 16:47:09

Setores envolvidos:

SEMMEA-DAA-ADM, SEMMEA, SEMMEA, SAD-NUCLEO-NDI, GAB-PM 08

INEXIGIBILIDADE PARA ALUGUEL DE IMÓVEL- SERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Em atenção ao Parecer Jurídico, encaminhamos a Justificativa Técnica Atualizada que sana integralmente as diligências solicitadas, nos termos do art. 23, §2º do Decreto nº 065/2024.

No que tange à Singularidade e Custos de Adaptação (Apontamento 1 do Parecer), informamos que:

Foi detalhada a necessidade de layout específico com 05 salas e recepção.

O imóvel selecionado dispensa qualquer obra de adequação, enquanto as demais amostras (Amostras 3 e 4) demandariam a instalação de divisórias em drywall ou alvenaria e adequação de pontos de rede/energia.

Estima-se que a adaptação de um salão amplo (como o da Amostra 3) para o layout de 05 salas exigiria investimento aproximado em divisórias e infraestrutura que, por se tratarem de benfeitorias em imóvel de terceiros, representariam custo irreversível para o município, tornando a locação do imóvel pronto (objeto deste processo) economicamente mais vantajosa.

Quanto à Estimativa de Custos e Estacionamento (Apontamento 2):

Demonstrou-se que o valor superior do metro quadrado é justificado pela eficiência operacional, uma vez que o imóvel é o único com pátio interno para os 6 veículos da frota, garantindo segurança e agilidade logística.

O imóvel com maior metragem e valor proporcional menor (Amostra 4) foi descartado por possuir características residenciais e gerar custos excessivos de manutenção, o que violaria o princípio da economicidade.

Por fim, em conformidade com a sugestão jurídica, foi confirmada a necessidade de realocação imediata devido aos danos estruturais no telhado da sede atual, que colocam em risco o patrimônio público.

Diante do exposto, esta Secretaria Municipal de Meio Ambiente manifesta-se pelo prosseguimento do feito, por entender que o preço de R\$ 11.000,00 apresenta-se justo e vantajoso diante das especificidades técnicas apresentadas.

Atenciosamente,

Vinícius Lançone dos Santos Secretário Municipal de Meio Ambiente

—
Eduardo Sommer Dutra

Anexos:

JUSTIFICATIVA.pdf

PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
ESTADO DE MATO GROSSO
JUSTIFICATIVA PARA CONTRATAÇÃO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Assunto: Justificativa para locação de imóvel situado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT

Laudo nº: 083/2025

Solicitante: Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA

Data: 29 de dezembro de 2025

Considerando o Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Tangará da Serra, cuja finalidade foi a determinação do valor de mercado de locação do imóvel situado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, com área edificada de 165,72 m², no montante de R\$ 9.881,88 (nove mil, oitocentos e oitenta e um reais e oitenta e oito centavos), a presente justificativa tem por objetivo demonstrar, de forma técnica, administrativa e econômica, a adequação e a vantajosidade da contratação do referido imóvel pelo valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais).

Ressalta-se que o laudo supracitado utilizou o método comparativo direto de dados de mercado, conforme as normas da ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, tendo como foco exclusivo a aferição do valor médio de mercado, não abrangendo, contudo, a análise da adequação funcional específica do imóvel às necessidades administrativas da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA, tampouco os custos indiretos decorrentes de eventuais adaptações estruturais ou limitações operacionais de outros imóveis disponíveis no mercado.

1. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA necessita de espaço físico adequado para sediar suas atividades administrativas e técnicas, conforme demanda formalizada no protocolo nº 2.329/2025, registrado na plataforma 1Doc. A natureza das atividades desempenhadas pela secretaria exige imóvel com estrutura compatível para atendimento ao público, setores técnicos especializados, gestão administrativa e logística operacional, incluindo deslocamentos frequentes para vistorias e fiscalizações ambientais.

O imóvel localizado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves encontra-se inserido na Zona de Adensamento Prioritário (ZAP), com infraestrutura urbana completa, pavimentação asfáltica, redes de distribuição elétrica, água, esgotamento sanitário, telefonia, internet e iluminação pública, além de apresentar elevado fluxo de veículos e pedestres, o que favorece a acessibilidade e a visibilidade institucional da SEMMEA.

2. ADEQUAÇÃO FUNCIONAL E SINGULARIDADE DO IMÓVEL

A Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMMEA possui necessidades específicas para o adequado desempenho de suas atividades, dentre as quais se destacam: necessidade mínima de 05 salas individuais, sendo 01 para recepção, 01 sala de reuniões, 01 sala para o secretário, 01 sala grande para fiscalização ambiental e defesa civil e 01 sala grande para licenciamento ambiental e gestão administrativa.

A edificação comercial, com 165,72 m², atende integralmente a essas exigências, possuindo recepção, 05 salas (sendo duas com banheiros privativos), wc social e layout compatível com a dinâmica de funcionamento da SEMMEA, não demandando obras estruturais relevantes, como, por exemplo, instalação de gesso para divisão de salas.

Em contrapartida, os demais imóveis levantados na pesquisa de mercado apresentam, em sua maioria, salões amplos e ambientes únicos, o que exigiria a construção de divisórias, redistribuição de pontos hidráulicos e intervenções para garantir acessibilidade e funcionalidade mínima, o que implicaria custos adicionais significativos, além de atraso na efetiva instalação da secretaria.

3. LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

O imóvel está situado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, no centro de Tangará da Serra, garantindo alta visibilidade e acessibilidade da população. Essa proximidade é essencial para a prestação de serviços ao público, que frequentemente busca atendimento presencial da SEMMEA para questões ambientais, como licenciamento e fiscalização. Diferentemente de outros imóveis analisados no laudo, esta localização oferece maior conveniência e eficiência para os cidadãos e para as operações da secretaria.

4. DISPONIBILIDADE DE ESTACIONAMENTO DA FROTA OFICIAL

A existência de pátio para estacionamento da frota oficial constitui requisito essencial para a SEMMEA, que possui 6 veículos oficiais para o cumprimento das atividades externas contínuas realizadas pela secretaria. O imóvel selecionado é o único, dentre aqueles analisados, que dispõe de estacionamento interno compatível com essa necessidade.

Os imóveis constantes na pesquisa de mercado e no Laudo Técnico nº 083/2025 não apresentam pátio próprio para estacionamento da frota oficial, limitando-se, quando muito, a vagas públicas ou inexistentes, o que comprometeria a logística operacional, a segurança dos veículos e a eficiência dos serviços.

A existência de um espaço próprio para estacionamento garante maior segurança, controle e agilidade na saída e no retorno desses veículos, além de evitar custos adicionais com locação de vagas ou utilização de áreas públicas.

5. ANÁLISE COMPARATIVA DOS IMÓVEIS DA PESQUISA DE MERCADO

O imóvel identificado como Amostra 3 no Laudo Técnico nº 083/2025, localizado na Rua São Paulo, Centro, com área edificada de 143,00 m² e valor locativo de R\$ 8.000,00, apresenta valor por metro quadrado inferior. Todavia, situa-se em via de menor fluxo, não possui estacionamento interno e demandaria adaptações para atender às necessidades de separação funcional da SEMMEA.

O imóvel identificado como Amostra 4, localizado na mesma Avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, possui área edificada de 420,00 m² e valor locativo de R\$ 14.000,00. Embora situado na mesma via, trata-se de imóvel com características residenciais adaptadas, metragem excessiva à necessidade administrativa da SEMMEA e maior custo de manutenção, limpeza e consumo de energia, contrariando os princípios da economicidade e eficiência.

Assim, verifica-se que o imóvel selecionado é o único que reúne, de forma concomitante, localização estratégica, metragem adequada, compartimentação interna pronta, acessibilidade, estacionamento próprio e custo globalmente mais vantajoso.

6. JUSTIFICATIVA DO VALOR LOCATIVO E DO VALOR POR METRO QUADRADO

O Laudo Técnico de Avaliação nº 083/2025, elaborado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município, teve como finalidade exclusiva a determinação do valor de mercado de locação, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, conforme as normas NBR 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT.

Ressalta-se que o referido laudo não tem por objetivo avaliar a adequação funcional específica do imóvel às necessidades administrativas da SEMMEA, tampouco mensurar custos indiretos decorrentes de adaptações físicas, adequações operacionais ou limitações logísticas dos imóveis comparados, aspectos estes que devem ser analisados complementarmente pela área demandante.

Sendo assim, embora o valor de locação proposto, R\$ 11.000,00 (onze mil reais), seja superior ao valor médio estimado no Laudo Técnico nº 083/2025, tal diferença se justifica por fatores qualitativos não plenamente absorvidos pelo método estatístico, dentre os quais destacam-se:

- Adequação imediata do layout às necessidades da SEMMEA;
- Redução de custos de adaptação estrutural;
- Presença de estacionamento interno para a frota oficial;
- Maior visibilidade institucional;
- Melhores condições de acessibilidade ao público.

Quando analisado sob a ótica do custo-benefício global, o valor proposto revela-se proporcional, adequado e vantajoso para a Administração Pública.

7. DA INVIABILIDADE DE FIXAÇÃO DE CUSTO MÉDIO DE ADAPTAÇÃO

Registra-se que os custos de adaptação de imóveis comerciais variam significativamente de acordo com as características individuais de cada edificação, tais como metragem, estado de conservação, layout original, padrão construtivo, instalações elétricas e hidráulicas existentes, bem como as exigências específicas para atendimento das atividades administrativas da SEMMEA.

Dessa forma, não é tecnicamente possível estabelecer um custo médio padronizado de adaptação aplicável a todos os imóveis analisados, uma vez que cada unidade demandaria intervenções distintas, em maior ou menor grau, tais como:

- Execução de divisórias em alvenaria ou drywall;
- Adequação ou ampliação de instalações elétricas e de dados;
- Redistribuição de pontos hidráulicos e sanitários;
- Adequações de acessibilidade;
- Ajustes de layout para separação entre atendimento ao público e setores internos.

Tais intervenções dependeriam de projeto técnico específico para cada imóvel, o que implicaria custos variáveis, de difícil estimativa prévia, além de prazos adicionais para execução, impactando diretamente a urgência da realocação da SEMMEA.

Nesse contexto, a escolha do imóvel situado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, mostra-se mais vantajosa sob o aspecto econômico e operacional, uma vez que dispensa adaptações estruturais relevantes, eliminando custos indiretos, riscos de aditivos contratuais e atrasos na instalação da secretaria, ainda que o valor nominal da locação seja superior ao valor médio apurado no laudo técnico.

8. URGÊNCIA NA CONTRATAÇÃO

O imóvel atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SEMMEA) apresenta problemas estruturais no telhado. As imagens anexas evidenciam telhas danificadas, com rachaduras, deslocamentos e até mesmo aberturas, além de acúmulo de folhas e detritos entre as telhas. Essas condições vêm ocasionando infiltrações frequentes, comprometendo não apenas a estrutura física do prédio, mas também a integridade de documentos, equipamentos e o conforto dos servidores que atuam no local. A presença de fissuras e buracos visíveis no telhado demanda atenção imediata, sendo mais um fator que reforça a necessidade de locação de um imóvel em melhores condições para garantir a continuidade dos serviços prestados pela SEMMEA com segurança e eficiência.

A ausência de um espaço adequado para a SEMMEA reforça a necessidade de locação imediata para garantir a continuidade das atividades administrativas e técnicas, especialmente em razão da demanda crescente por serviços ambientais no município.





9. CONCLUSÃO

Diante do exposto, resta devidamente demonstrada a singularidade do imóvel localizado na Av. Pres. Tancredo de Almeida Neves, nº 247-E, Centro, Tangará da Serra – MT, bem como a adequação técnica, funcional e econômica de sua locação pelo valor de R\$ 11.000,00 (onze mil reais), atendendo aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade e interesse público.

Tangará da Serra, 29 de dezembro de 2025.

Assinado digitalmente

Bhianca Stefany Ferrarini

Chefe do Departamento de Gestão Ambiental e Parques

Assinado digitalmente

Vinícius Lançone dos Santos

Secretário Municipal de Meio Ambiente



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C92B-1D18-23CD-2B6B

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



BHIANCA STEFANY FERRARINI (CPF 057.XXX.XXX-96) em 06/01/2026 07:10:46 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



VINÍCIUS LANÇONE DOS SANTOS (CPF 042.XXX.XXX-20) em 06/01/2026 07:15:49 GMT-04:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://tangaradaserra.1doc.com.br/verificacao/C92B-1D18-23CD-2B6B>