



Estado de Mato Grosso

# Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

## IUSTIFICATIVA DE PREÇO

### INEXIGIBILIDADE

**OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL PARA ATENDIMENTO PROVISÓRIO DO CENTRO DE REFERENCIA DE ASSISTENCIA SOCIAL (CRAS).**

#### **1. MAPA DE PREÇOS**

Nos autos, foi utilizado o Mapa de Preços, seguindo a orientação do DECRETO MUNICIPAL Nº 03/2024 que regulamenta os procedimentos de cotação e pesquisas de preços pela Lei Federal nº 14.133/2021.

Conforme CAPÍTULO V - DA PESQUISA DE PREÇO PARA LOCAÇÃO E AQUISIÇÕES DE IMÓVEIS

***Art.16** O preço máximo a ser pago pela Administração Pública no processo de locação ou aquisição de imóveis será definido por avaliação de corretor de imóveis contratado ou indicado pela Administração, mediante laudo oficial, dispensada a pesquisa de preços de mercado de outros imóveis.*

***Art.18** Na locação e na aquisição de imóveis, para fins de demonstração da vantagem da contratação, a Administração deverá considerar, além do preço estimado do bem, o seu estado de conservação, e os custos de adaptações, bem como, quando imprescindíveis para a necessidade de sua utilização, deverá observar o prazo de amortização dos investimentos.*

#### **2. AVALIAÇÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS**

O Sr. RONNE PETERSON VIEIRA ZOCAL, responsável técnico o município, CREA/MT: 50544 RNP: 1219792012, contratado pela OSCIP, prestador de serviço para prefeitura Municipal de Porto Esperidião, conforme documento constante nos autos o mesmo fez a avaliação do imóvel, por fim, após os levantamentos e análises conclui-se que o valor pela locação pode ser de R\$ 1.500,00 (Um Mil e Quinhentos Reais) até R\$ 1.518,00 (Um Mil, Quinhentos e Dezoito Reais) por mês.



Estado de Mato Grosso

# Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

## 3. JUSTIFICATIVA DO PREÇO

Em relação à justificativa do preço, é importante enfatizar que de acordo com os valores mencionados pelo corretor em sua avaliação, ficou definido a locação pelo valor mensal de R\$ 1.518,00 (Um mil Quinhentos e Dezoito Reais).

Vale ressaltar, que conforme o Decreto Municipal mencionado anteriormente:

**Art.17** Nos aditivos e apostilamentos para reajuste e prorrogação contratual, o preço contratual poderá ser definido mediante simples reajuste do valor indicado no contrato, de acordo com o índice de reajuste previsto no respectivo contrato ou, quando não previsto, pelo Índice Geral de Preços do Mercado **IGPM**, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo-**IPCA**, o que for menor.

**Parágrafo único.** É vedada a definição do preço estimado mediante simples reajuste do valor indicado no laudo oficial quando este tiver cinco anos ou mais, na data da renovação ou prorrogação.

Desta feita, solicito a aprovação da presente justificativa, bem como todos os documentos comprobatórios contido nos autos deste processo administrativo. E, pelo exposto acima, solicito parecer jurídico acerca da possibilidade legal da presente contratação e posteriormente remeto os autos à autoridade competente para análise e **RATIFICAÇÃO** do ato.

Porto Esperidião/MT, 20 de maio de 2025.

**Giuliana Menkes Negro**  
Coord. Compras e Almoxarifado  
Portaria nº 089/2025



Estado de Mato Grosso

# Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

## MAPA DE PREÇOS Inexigibilidade de Licitação n.º 08/2025

**Critério de Estatística:** ( ) Média  
( ) Mediana  
( X ) Referência única - Inexigibilidade

Item	Objeto	Fornecedor/Prestador	Valor R\$	Avaliação
01	Locação de imóvel, situado na rua: Ramão Lara Franco, nº 121, com 1.500,00 m <sup>2</sup> de área total e 255,00 m <sup>2</sup> de área construída, destinado as atividades do Centro de Referencia de Assistencia Social (CRAS) com características econômicas e estruturais constantes de Laudo de Avaliação Imobiliário Prévio.	Paróquia Nossa Sr <sup>a</sup> de Fatima, CNPJ:03.192.499/0025-41	1.518,00 ( MÊS)	(X) Valor compatível com o mercado e exequível – apto.  ( ) Valor inexequível – inapto.

Anotações: o valor de referência se baseia no relatório do termo de avaliação do corretor de imóvel, e o valor está de acordo com o valor de mercado.

( X ) Sem anotações.

Valor Final de Referência: R\$ 1.518,00(Um mil Quinhentos e Dezoito Reais )

Porto Esperidião/MT, 20 de maio de 2025.

Giuliana Menkes Negro  
Coord. de Compras e Almoxarifado  
Portaria 089/2025



Estado de Mato Grosso

# Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel:** Residencial

**Objeto:** Determinar valor de locação do imóvel

**Proprietário:** Paroquia Nossa Senhora de Fátima CNPJ 03.192.499/0025-41

**Solicitante:** Secretaria Municipal de Assistência Social

**Metodologia:** Método direto e comparativo de dados do mercado

**Valor encontrado:** 1.518,00 (um mil, quinhentos e dezoito reais)

### 1 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente relatório consiste em determinar o valor de locação do bem.

### 2 TIPO DE BEM

Trata-se de imóvel residencial, localizado na Rua Ramão Lara Franco nº 121, Bairro Parque das Américas, com área construída de **255,00** m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta e cinco metros quadrados), área de terreno de **1.500,00** m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), com as seguintes dependências: Varanda frontal com espaço para garagem, sala de recepção, hall, WC social, um quarto, duas suítes, copa, cozinha, área de serviço, descrito como LOTE 01 da QUADRA 05 do SETOR 02B LOTEAMENTO CODEMAT (INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.02B.00005.001.001).

### 3 FINALIDADE DO LAUDO

O presente instrumento resultado de avaliação mercadológica para levantamento e dimensionamento de valor patrimonial do referido imóvel, para fins de transações comerciais de locação.

### 4 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Esta avaliação mercadológica tem por objetivo determinar o valor mercadológico (locação) do imóvel, tomando por base imóveis de características semelhantes, ofertadas e negociadas nas localidades próximas ao imóvel avaliado.

### 5 - FATORES LIMITANTES

Todo o processo de avaliação e confecção deste laudo mercadológico foi realizado na observância do disposto no item 7.2 da NBR 14653-1:2001 da ABNT, não havendo restrições ou quaisquer incentivos que pudessem influenciar no valor do imóvel.

### 5 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

O imóvel avaliado encontra-se inserido em área urbana, com ocupação predominância de imóveis residenciais.

### 6 DIAGNOSTICO DO MERCADO

A região onde o imóvel avaliado apresenta atualmente uma valorização diferenciada, tendo em vista sua boa localização e a ausência de imóveis com características físicas e estruturais

*Roune Zocni*

**Fones: (65) 3225-1181 - 3225-1139 - Telefax: (65) 3225-1350**

Avenida Treze de Maio, nº 555 - CEP 78.240-000 - Porto Esperidião - Mato Grosso  
E-mail: pmpesper@terra.com.br Site: pmporoesperidiao.com.br



semelhantes as do imóvel avaliado; o imóvel se destaca na região pela área construída e pelo estado de conservação. No tocante a liquidez do imóvel, pode-se dizer que se enquadra perfeitamente nos padrões de normalidade do mercado e que possui um nível de absorção dentro da média, tendo cenário favorável para eventual negociação.

## 7 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, este método define o valor do imóvel através de comparação com os dados de mercado de imóveis de características semelhantes ao avaliador.

## 9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O local onde estão situados o imóvel avaliado é dotado dos seguintes melhoramentos, serviços públicos e equipamentos comunitários: pavimentação da via pública, passeio e meio-fio, rede de água potável, rede de energia elétrica, rede telefônica, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

### 9.1 Quadro de áreas do move

Áreas de serviços	46,12
Deposito	10,50
Dispense	7,84
Banheiro 01	2,23
Banheiro 02	4,15
Banheiro 03	4,20
Sala 01	14,43
Sala 02	11,10
Sala 03	11,10
Sala 04	7,83
Sala 05	9,48
Sala 06	9,57
Sala 08	18,72
Sala 09	18,72
Área frontal	51,60
Áreas de vãos e paredes	27,41
<b>TOTAL</b>	<b>255,00</b>

### 9.2 Benfeitorias

O imóvel de uso particular, com as seguintes características:

- Estrutura de concreto armado;
- Paredes de tijolo cerâmico;
- Possui revestimento de piso em cerâmica;
- Janelas e portas metálicas e de madeira;
- O banheiro é revestido com cerâmica;
- Forro de madeira;
- Pintura PVA lisa;

O imóvel é o único que atende às necessidades do município para instalação provisória do CRAS (Centro de Referência e Assistência Social) devido à sua localização central, fácil acesso aos

*Ronne Zocni*

**Fones: (65) 3225-1181 - 3225-1139 - Telefax: (65) 3225-1350**



Estado de Mato Grosso

## Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

serviços essenciais, estrutura adequada e condições de segurança. Além disso, oferece um bom custo-benefício e está com a documentação regularizada.

### 9.3 Características que respaldam à escolha desse imóvel

- **Acesso Facilitado:** O imóvel está situado em uma área central com fácil acesso, facilitando o deslocamento dos beneficiários.
- **Espaço Físico:** O imóvel possui um espaço físico amplo e bem distribuído, adequado para acomodar todas as instalações necessárias, incluindo salas de atendimento e áreas de convivência.
- **Condições de Segurança:** A infraestrutura do imóvel atende a todas as normas de segurança, com saídas de emergência, acessibilidade para pessoas com deficiência e sistemas de prevenção contra incêndios.
- **Manutenção:** O imóvel possui uma estrutura que demanda baixo custo de manutenção.
- **Atendimento à Demanda:** A localização e a estrutura do imóvel permitem atender a um número maior de beneficiários, suprimindo a demanda existente no município de maneira eficiente.
- **Integração Comunitária:** O imóvel facilita a integração do CRAS com a comunidade local, promovendo ações de voluntariado e parcerias com instituições locais.
- **Adequação a Normas:** A propriedade está de acordo com as normas urbanísticas e sanitárias exigidas pelos órgãos competentes, garantindo a conformidade do projeto.

### 9.4 avaliação do valor a locação do imóvel

A avaliação do imóvel foi realizada por procedimento e utilização do método de comparação de dados de mercado, de acordo com as normas de avaliação de imóveis urbanos, NBR 5.676, no nível de rigor exigido. Foram empregadas amostras com elementos semelhantes, colhidos de imóveis ofertados na cidade e de informações de comerciantes e moradores da região. **Esta pesquisa foi realizada no mês de março de 2025, e o resultado segue no quadro abaixo.**

Imóvel A Residencial	Imóvel B comercial	Imóvel B residencial	Imóvel B comercial	Imóvel E residencial	Imóvel B comercial
R\$ 1.650,00	R\$ 1.800,00	R\$ 1.550,00	R\$ 1.625,00	R\$ 1.400,00	R\$ 1.500,00

## 10 CONCLUSÃO

Este Laudo foi produzido único e exclusivamente para atender a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, visando locação de imóvel temporariamente para instalação das equipes que compõem os trabalhos do CRAS e outras atividades. O conteúdo do laudo não deverá ser utilizado para outras finalidades que não as já mencionadas, sem avaliação do autor.

Por fim, após os levantamentos e análises conclui-se que o valor pela locação do imóvel pode ser de R\$ 1.500,00 (um mil quinhentos Reais) até R\$ 1.800,00 (um e seiscentos e oitocentos reais).

*Ronne Peterson Vieira Zocal*

RONNE PETERSON VIEIRA ZOCAL  
RESP. TÉCNICO MUNICÍPIO  
CREA/MT: 50544 RNP: 1219792012

Fones: (65) 3225-1181 - 3225-1139 - Telefax: (65) 3225-1350

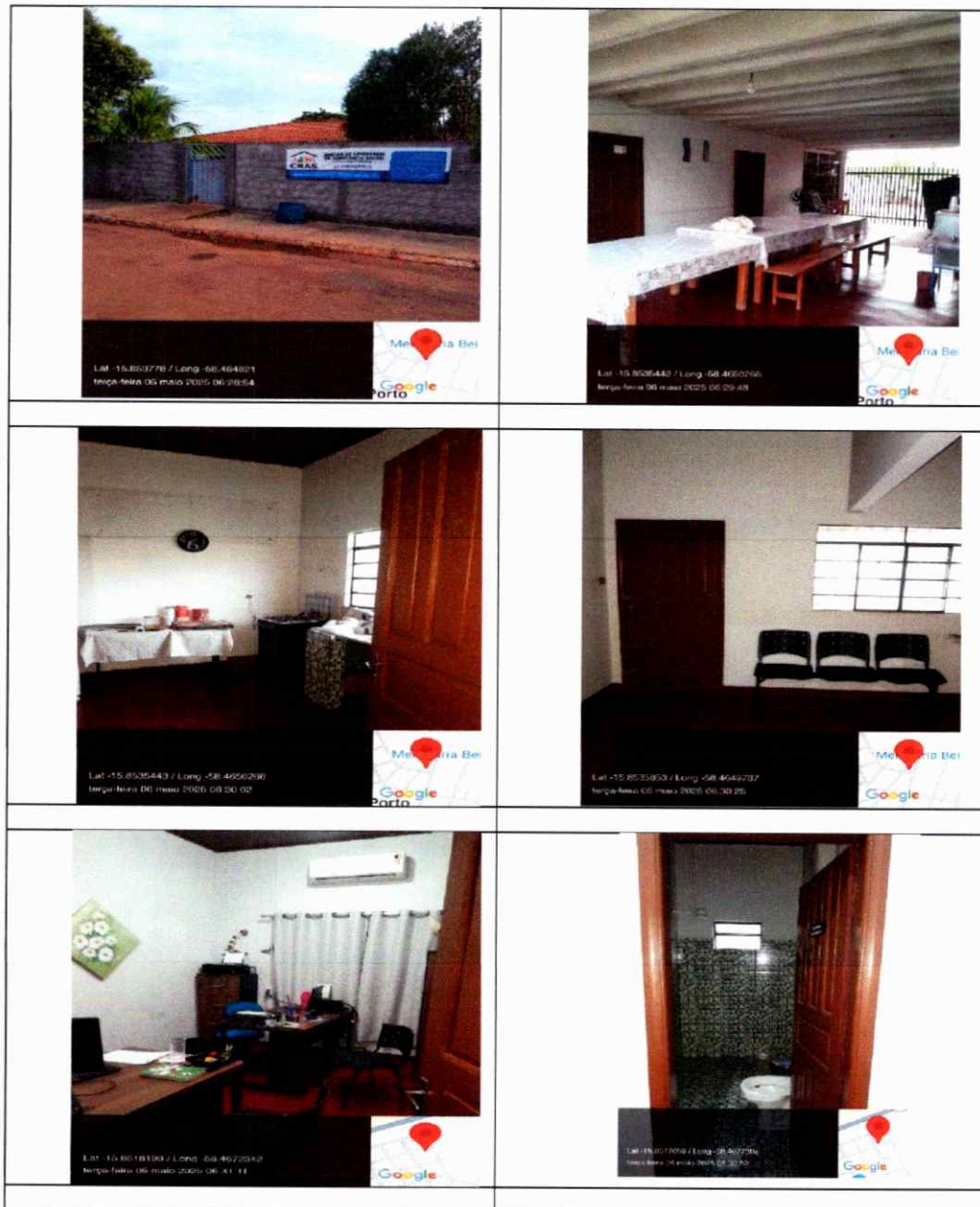
Avenida Treze de Maio, nº 555 - CEP 78.240-000 - Porto Esperidião - Mato Grosso  
E-mail: pmpesper@terra.com.br Site: pmportoesperidiao.com.br



Estado de Mato Grosso

# Prefeitura Municipal de Porto Esperidião

## ANEXO - RELATORIO FOTOGRAFICO



Ronnie Zocal

Fones: (65) 3225-1181 - 3225-1139 - Telefax: (65) 3225-1350

Avenida Treze de Maio, nº 555 - CEP 78.240-000 - Porto Esperidião - Mato Grosso  
E-mail: pmpesper@terra.com.br Site: pmportoesperidiao.com.br



Estado de Mato Grosso

# Prefeitura Municipal de Porto Esperidião



*Roune Local*

**Fones: (65) 3225-1181 - 3225-1139 - Telefax: (65) 3225-1350**

Avenida Treze de Maio, nº 555 - CEP 78.240-000 - Porto Esperidião - Mato Grosso  
E-mail: [pmpesper@terra.com.br](mailto:pmpesper@terra.com.br) Site: [pmportoesperidiao.com.br](http://pmportoesperidiao.com.br)



**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**  
**PESSOA FÍSICA**  
Lei Federal Nº 5.194 de 24 de Dezembro de 1966

**CREA-MT**

**Nº 0000000125585**  
**Emissão: 17/03/2025**  
**Validade: 13/09/2025**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso**

**CERTIFICAMOS** que o(a) profissional encontra-se registrado neste Conselho, nos termos da Lei 5.194/66, de 24/12/1966, conforme os dados abaixo. **CERTIFICAMOS**, ainda, face o estabelecimento nos artigos 68 e 69 da referida Lei, que o(a) interessado(a) não se encontra em débito com o CREA-MT.

#### Dados do(a) Profissional

**Nome:** RONNE PETERSON VIEIRA ZOCAL **CPF:** 048.951.651-32  
**RNP:** 1219792012 **Registro:** 50544 / MT **Data do Registro:** 11/01/2021

#### Título(s) Profissionais

**Engenheiro Civil - Definitivo** **Data da Conclusão:** 01/09/2020

**Instituição / Campus:** EDITORA E DISTRIBUIDORA EDUCACIONAL S/A / UNIC BEIRA RIO

**Atribuição:** Artigo 28º do Decreto Federal Nº 23.569 de 1933; artigo 7º da Lei Federal nº 5194/66 e Artigo 7º combinado com Artigo da Resolução nº 218 do CONFEA de 29 de junho de 1973 (Consolidadas na Resolução 1.048 de 2013 do CONFEA).

#### Especialização

Profissional não possui especialização registrada no CREA-MT.

#### Responsabilidade Técnica

Profissional não consta como Responsável Técnico de Empresa Registrada.

#### Última Anuidade Paga

Exercício: 2025 - Parcela (1/1)

#### Informações / Notas

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válido em todo território nacional.

#### Autenticidade

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na pagina do CREA-MT [www.crea-mt.org.br](http://www.crea-mt.org.br)

**Código de controle da certidão:** 83822266-F513-4419-8E97-08DC53B9A3E8

**Data de Impressão:** 17/03/2025 07:12:52







# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>59.790.406/0001-68</b> MATRIZ	<b>COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL</b>	DATA DE ABERTURA <b>07/03/2025</b>	
NOME EMPRESARIAL <b>R. PETERSON VIEIRA ZOCAL</b>			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>ZOCAL ENGENHARIA E SERVICOS</b>		PORTE <b>ME</b>	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL <b>43.13-4-00 - Obras de terraplenagem</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS <b>71.12-0-00 - Serviços de engenharia</b> <b>77.19-5-99 - Locação de outros meios de transporte não especificados anteriormente, sem condutor</b> <b>77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes</b> <b>43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica</b> <b>47.42-3-00 - Comércio varejista de material elétrico</b> <b>73.19-0-02 - Promoção de vendas</b>			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>213-5 - Empresário (Individual)</b>			
LOGRADOURO <b>R RIO CLARO</b>	NÚMERO <b>462</b>	COMPLEMENTO <b>SALA 01</b>	
CEP <b>78.285-000</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>JARDIM PACAEMBU</b>	MUNICÍPIO <b>SAO JOSE DOS QUATRO MARCOS</b>	UF <b>MT</b>
ENDEREÇO ELETRÔNICO <b>RONNE_ZOCAL57@HOTMAIL.COM</b>	TELEFONE <b>(65) 9946-6245/ (0000) 0000-0000</b>		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>07/03/2025</b>		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****		

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **07/03/2025** às **15:46:15** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

