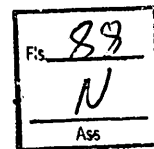
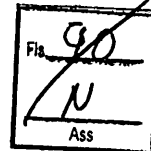


**JUSTIFICATIVA ADMINISTRATIVA**

GESPRO: 7696/2025



Assunto: Contrato de locação.

**I – DO HISTÓRICO**

Locação de um imóvel urbano localizado na Avenida Filinto Muller n. 5.280, bairro Jardim Marajoara, na cidade Várzea Grande/MT, CEP: 78138-840, contando com área de terreno 5.880 m<sup>2</sup>, visa à locação de imóvel urbano para acomodar o Centro de Aquisição e Distribuição de Alimentação Escolar, o Setor de Patrimônio e a Superintendência Operacional do Sistema Escolar da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer (SMECEL).

O imóvel em questão já integra as operações da SMECEL desde o ano de 2018. Ele possui características singulares de localização e estrutura física que atendem de forma exclusiva às necessidades da Administração, sendo especificamente adequado para eventos e formações da SMECEL.

O imóvel pretendido encontra-se estrategicamente localizado em área de fácil acesso, próxima a bairros populares. Essa localização facilita a mobilidade dos servidores via transporte público.

**III – DO CONTRATADO**

O imóvel em questão já integra as operações da SMECEL desde o ano de 2018. Ele possui características singulares de localização e estrutura física que atendem de forma exclusiva às necessidades da Administração, sendo especificamente adequado para eventos e formações promovidos pela secretaria.

**V – DA REGULARIDADE JURÍDICA E VANTAGEM ECONÔMICA**

Localização	Objeto	Referencias	Valor Mês	Valor Anual
<i>Ponte Nova Várzea Grande</i>	O imóvel possui: 500m <sup>2</sup>  6 salas e 2 banheiros. Com estrutura e localização de fácil acesso.	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-ponte-nova-varzea-grande-mt-500m2-id-2837564023/?source=ranking%2C">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/aluguel-galpao-deposito-armazem-ponte-nova-varzea-grande-mt-500m2-id-2837564023/?source=ranking%2C</a> p	R\$ 7.000,00	R\$ 84.000,00





Fis.	89
Ass.	N

23 de Setembro Várzea Grande	Terreno medindo 6987 M Galpão com aproximadamente 1051 mts, com estacionamento, escritório.	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-23-de-setembro-varzea-grande-mt-5034m2-id-2862304574/?source=ranking%2Crp">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-galpao-deposito-armazem-23-de-setembro-varzea-grande-mt-5034m2-id-2862304574/?source=ranking%2Crp</a>	R\$ 14.000,00	R\$ 168.000,00
---------------------------------	---	---	------------------	-------------------

Fis.	89
Ass.	N

Conforme a pesquisa de mercado realizada com outros imóveis na região, verificou-se que **nenhum outro espaço apresenta a estrutura e o espaço adequados para atender integralmente às demandas operacionais e logísticas específicas da SMECEL.**

Além disso, a manutenção da locação evita os **prejuízos de tempo e os custos logísticos** inerentes ao remanejamento. A permanência no local atual é essencial, pois os colaboradores já estão habituados com a disposição e a rotina do espaço, garantindo a **continuidade e a eficiência dos serviços essenciais.**

**VI – DA CONCLUSÃO**

Diante do exposto, **justifica-se a celebração do contrato de locação com o Sr. HERMES GONÇALO FERREIRA JUNIOR, visando à manutenção do espaço atualmente utilizado pela Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer (SMECEL).**

Desse modo, **APROVO a realização a contrato de locação, desde que observados os procedimentos legais, regidos pela Lei Federal de Licitações e Contratos Administrativos Nº 14.133 de 01 de abril de 2021 e o Decreto Municipal Nº 81 de 29 de dezembro de 2023 e suas alterações.**

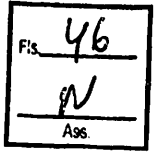
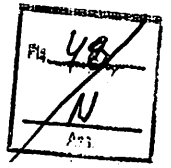
Igor da Cunha Gomes da Silva

Secretário de Educação, Cultura, Esporte e Lazer  
Várzea Grande/MT





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



## Relatório Técnico RETIFICADO

**Prefeitura de Várzea Grande**  
**Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer**

**Assunto:** Locação de imóvel no Marajoara.

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

**Nome do espaço:** HERMES GONÇALO FERREIRA

**Finalidade:** Utilizado para reuniões, eventos institucionais, palestras e atividades administrativas da Secretaria Municipal de Educação.

### 1.2 OBJETO

locação do imóvel urbano, localizado na rua tenente horta, quadra 45, lote 20, bairro jardim marajoara, várzea grande – MT, com destino para promoção de eventos/formação promovidos pela SMECEL, visando atender as necessidades da secretaria municipal de educação de esporte e lazer de várzea grande.

### 2. FINALIDADE DO ESPAÇO

O presente relatório tem por finalidade justificar tecnicamente a necessidade de locação de um imóvel destinado à realização de reuniões, formações, eventos administrativos e demais atividades institucionais da Secretaria Municipal de Educação de Várzea Grande/MT. O imóvel apresenta dimensões adequadas e infraestrutura compatível com as necessidades da secretaria.

Sua implantação em área de fácil acesso favorece o deslocamento das equipes e servidores, além de possibilitar a realização de atividades que exigem espaços amplos e adequados ao atendimento do público interno.

E conta com áreas de:

Área de Terreno: **1.800,00 m<sup>2</sup>**

Área Construída total: **1.245,80m<sup>2</sup>**

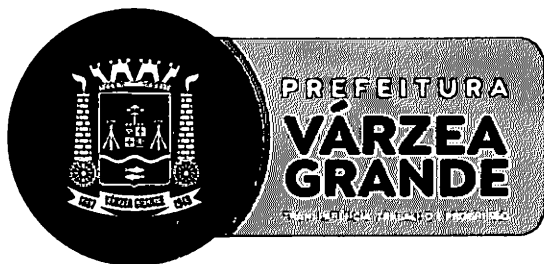
Área de Estacionamento descoberto: **342,00m<sup>2</sup>**

Área Descoberta total: **884,00 m<sup>2</sup>**

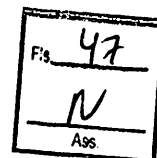
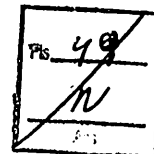
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



O local dispõe de estacionamento descoberto para veículos e, na parte posterior, conta com um acesso independente para entrada de caminhões, adequado para carga e descarga de cadeiras, mobiliários, equipamentos e materiais utilizados em eventos e reuniões.

### 3. AMBIENTES DE FUNCIONALIDADES

#### PAVIMENTO TÉRREO

o imóvel possui:

- 01 salão amplo para realização de eventos, equipado com palco;
- 02 vestiários localizados nas laterais do palco;
- Banheiros feminino e masculino, ambos com 06 sanitários cada;
- Sala de depósito adjacente ao banheiro masculino;
- 01 cozinha com acesso integrado a uma varanda coberta, destinada a apoio operacional;
- 03 salas externas, cada uma com área aproximada de 9 m<sup>2</sup>, que podem ser utilizadas como apoio administrativo, armazenamento ou setores de organização.

#### PAVIMENTO SUPERIOR

O pavimento superior consiste em um salão com mezanino, cuja obra encontra-se inacabada e ainda necessita de finalização. Embora esse espaço integre a edificação, **ele não será objeto de locação**, uma vez que **não será utilizado pela Secretaria**. A locação contemplará exclusivamente os ambientes situados no pavimento térreo, que atendem plenamente às necessidades operacionais previstas.

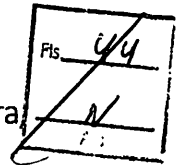
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





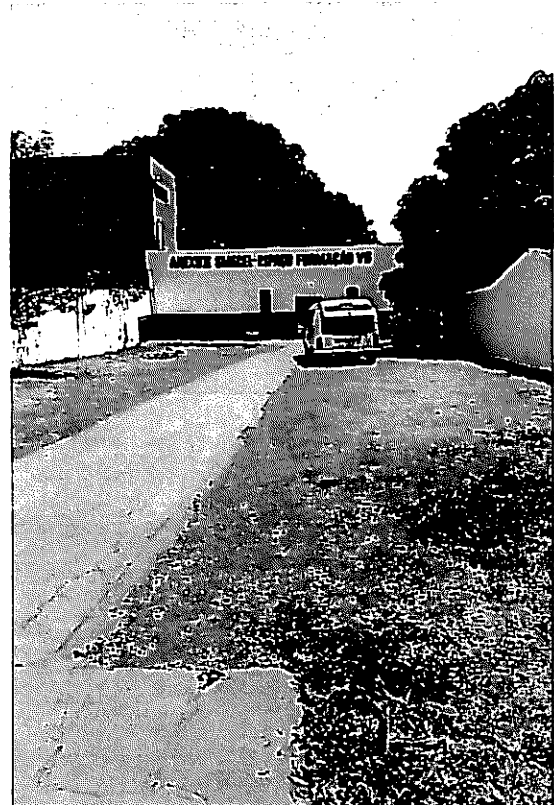
Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



#### 4. ADEQUAÇÕES ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA

- Espaço amplo e estruturado para comportar reuniões e formações de grande porte;
- Ambientes diversos que possibilitam organização, apoio técnico e administrativo;
- Infraestrutura compatível para eventos institucionais, com palco, vestiários e sanitários amplos;
- Área de estacionamento e logística adequada ao fluxo de servidores, materiais e equipamentos;
- Potencial de adequação do pavimento superior, ampliando a capacidade de uso futuro.

#### 5. Segue abaixo algumas fotos do local:



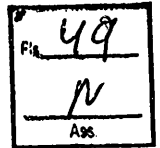
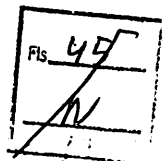
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL

Fis. 46  
N  
Ass.

Fis. 52  
N  
Ass.

Fis. 50  
N  
Ass.



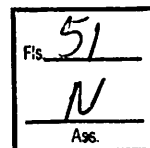
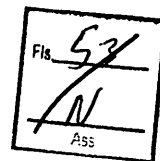
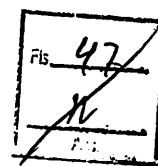
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



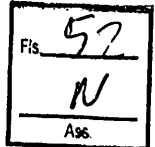
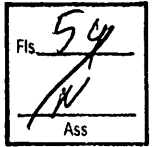
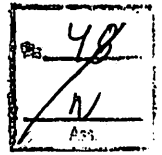
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





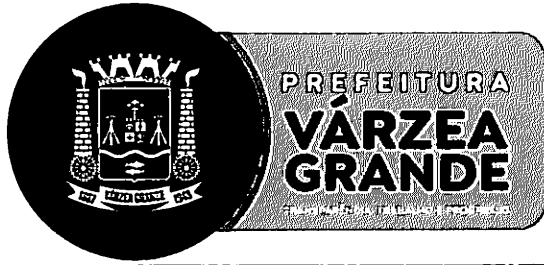
Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



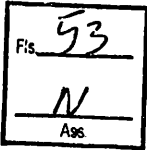
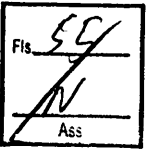
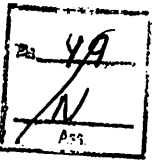
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





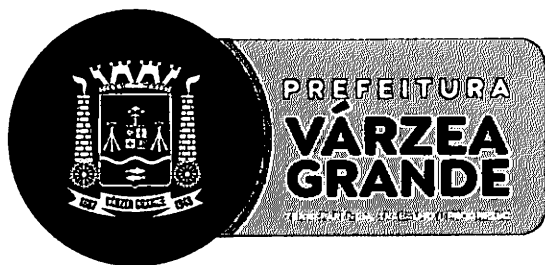
Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



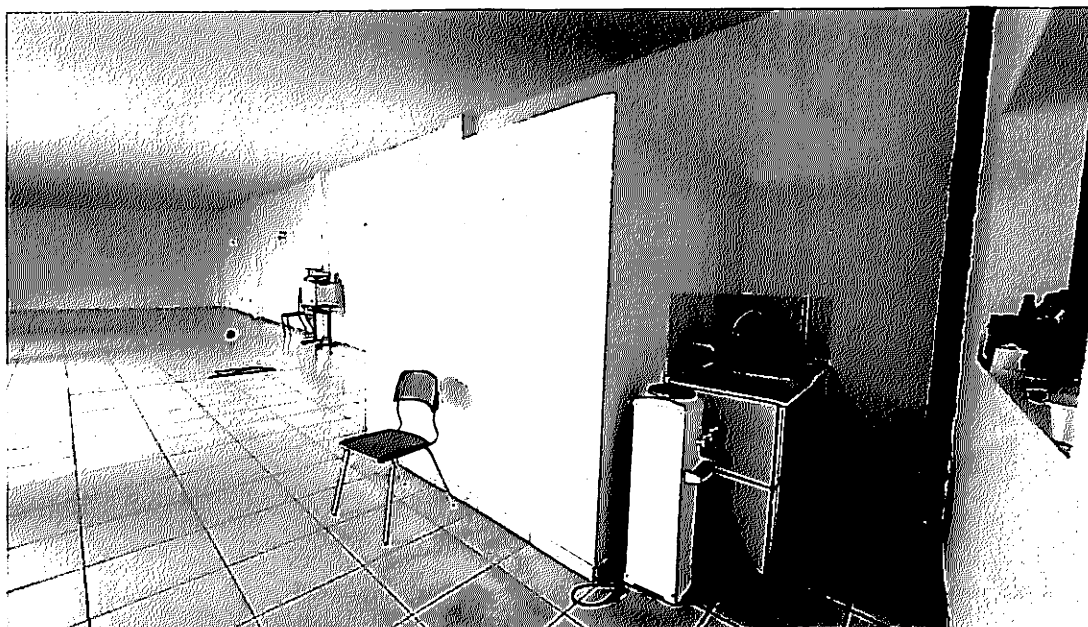
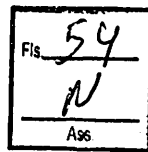
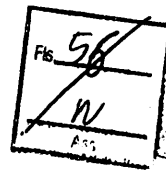
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



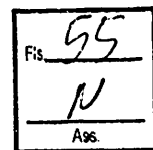
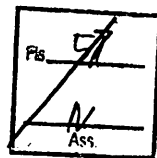
[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria Municipal de Educação, Cultura,  
Esporte e Lazer- SMECEL



## 6. CONCLUSÃO

A utilização do referido anexo se mostra essencial, tendo em vista a crescente demanda de ações promovidas pela Secretaria, que necessitam de um espaço adequado, estruturado e com capacidade de atendimento compatível com o número de participantes.

Além disso, a inexistência de outro local próprio da Prefeitura com as mesmas condições de infraestrutura inviabiliza a realização das atividades já programadas, o que poderia comprometer o andamento dos projetos e das políticas públicas de educação do município.

Portanto, a locação do espaço, justifica-se pela necessidade de assegurar a continuidade das atividades institucionais e administrativas, garantindo o pleno desenvolvimento das formações, encontros e eventos voltados à melhoria da qualidade da educação municipal.

Dezembro de 2025

Thais Correa dos Santos  
Arquiteta e Urbanista

[www.varzeagrande.mt.gov.br](http://www.varzeagrande.mt.gov.br)

Av. Castelo Branco – Paço Municipal, nº 2.500 – Várzea Grande/MT – Brasil – CEP: 78.125-700





Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação

### TERMO DE AVALIAÇÃO



### VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Nº DO PROCESSO: 1094828/2025.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Várzea Grande – SMECEL FINANCEIRO

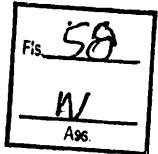
PROPRIETÁRIO: HERMES GONÇALO FERREIRA JUNIOR

CPF: 008.963.671-69



#### 01. OBJETO:

Um imóvel localizado na Rua Tenente Horta, quadra 45, lotes nº 20 localizado no Bairro Jardim Marajoara, no perímetro Urbano deste Município em Várzea Grande/MT, destinada à locação para atender as necessidades do funcionamento da Secretaria Municipal de Educação de Várzea Grande - SME/VG.



#### 02. OBJETIVO:

Determinar o valor atual de mercado para locação do imóvel acima citado. Tendo o Terreno com aproximadamente 200m<sup>2</sup>, possuindo área construída de aproximadamente de 1.200,00m<sup>2</sup>, e registrado sob a matrícula 59.580 no Serviço Notarial e de Registro do Municio de Várzea Grande/MT.

#### 03. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel se localiza em local de alto fluxo possuindo uma área de terreno com 1.800,00,00m<sup>2</sup> e uma área construída de aproximadamente 955,80m<sup>2</sup> e se destina para o funcionamento da Secretaria de Educação de Várzea Grande - SME/VG, sendo a edificação tipo comercial em alvenaria, aproximadamente 230,00m<sup>2</sup> de área coberta e 360,00m<sup>2</sup> de estacionamento, possuindo 01 salão, 01 banheiro masculino possuindo 06 peças sanitárias, 01 banheiro feminino possuindo 06 peças sanitárias, 01 cozinha, 01 copa, 01 varanda coberta e 01 estacionamento descoberto.

#### 04. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA:

##### 5.1. Serviços Públicos:

O local oferece toda a infraestrutura pública ofertada pelo município, tais como: energia elétrica; rede telefônica; pavimentação, meios fios, sarjetas e transporte coletivo.

#### 05. ESTIMATIVA FINAL DA AVALIAÇÃO

##### METODOLOGIA DE CÁUCULO:

VALOR VENAL DO TERRENO CONFORME PLANTA GENERICA DE VALORES

Art. 4º da lei LEI COMPLEMENTAR Nº 5.037/2022

A apuração do Valor Venal do Terreno (VVT) para os imóveis localizados no perímetro urbano do município e nos núcleos urbanos dos distritos, resultará da multiplicação de sua área total (AT), pelo valor do metro quadrado do segmento do logradouro de localização do

[www.varzeagrandede-mt.gov.br](http://www.varzeagrandede-mt.gov.br)

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT



2



Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação

imóvel (VMQ), de acordo com a Tabela I do Anexo I, mapas georreferenciados do Anexo II e pelos fatores de correção das Tabelas II a X do Anexo I, aplicáveis conforme as circunstâncias peculiares do imóvel, de acordo com a seguinte equação matemática:

$VVT = AT \times VMQ \times FPROF \times FFORMA \times FSQ \times FTOP \times FISUP \times FTS \times FMP \times FGL \times FLT$ , onde:

VVT = Valor venal do terreno.

AT = Área do terreno ou fração ideal para unidades em condomínios.

VMQ = Valor unitário do metro quadrado do terreno, conforme listagem de valores de cada Região Fiscal, constante na Tabela I - Anexo I e pelos mapas georreferenciados, constantes do Anexo II.

FPROF = Fator de profundidade equivalente, conforme Tabela II do Anexo I.

FFORMA = Fator de forma, conforme Tabela III do Anexo I.

FSQ = Fator de situação na quadra, conforme Tabela IV do Anexo I.

FTOP = Fator de topografia, conforme Tabela V do Anexo I.

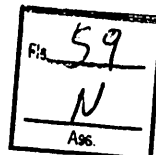
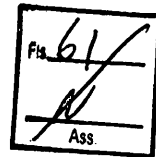
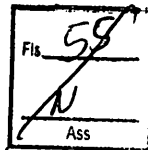
FISUP = Fator de início na superfície principal, conforme Tabela VI do Anexo I.

FTS = Fator de tipo do solo, conforme Tabela VII do Anexo I.

FMP = Fator de melhoramentos públicos, conforme Tabela VIII.

FGL = Fator gleba, conforme Tabela IX do Anexo I.

FLT = Fator de localização do terreno, conforme Tabela X do Anexo I.



#### ATUALIZAÇÃO PARA O ANO DE 2024

Conforme Jornal Oficial Eletrônico dos Municípios do Estado de Mato Grosso ANO XVIII / nº4.381

CONSIDERANDO o cálculo do Índice inflacionário IPCA – Índices de Preços ao Consumidor Amplo, acumulado no período de dezembro de 2023 a novembro de 2024, efetuado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, foi de 4,68% (quatro vírgulas sessenta e oito por cento).

#### ATUALIZAÇÃO PARA O ANO DE 2025

Conforme Jornal Oficial Eletrônico dos Municípios do Estado de Mato Grosso ANO XIX / nº4.632

CONSIDERANDO o cálculo do Índice inflacionário IPCA – Índices de Preços ao Consumidor Amplo, acumulado no período de dezembro de 2022 a novembro de 2023, efetuado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, foi de 4,87% (quatro vírgulas oitenta e sete por cento).

**Terreno: 1.800,00m<sup>2</sup>**

FORMULA:  $VVT = AT \times VMQ \times FPROF \times FFORMA \times FSQ \times FTOP \times FISUP \times FTS \times FMP \times FLT$

$VVT = 1.800 \text{ m}^2 \times 140 \times 0,4714 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00$

104.775,24

IPCA 2023 = 4,62% → 1,0462

IPCA 2024 = 4,83% → 1,0483

Aplicar IPCA 2023 =  $104.775,24 \times 1,0462 = 109.615,85$

Aplicar IPCA 2024 =  $109.615,85 \times 1,0483 = 114.910,29$

2

[www.varzeagrandede Mato Grosso MT.gov.br](http://www.varzeagrandede Mato Grosso MT.gov.br)

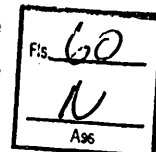
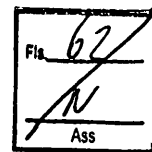
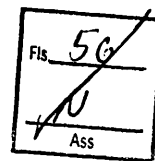
Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT





PREFEITURA  
**VÁRZEA GRANDE**

Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano,  
Regularização Fundiária  
e Habitação



Valor atualizado para 2024 e 2025 = 114.910,29 (Cento em quatorze mil reais novecentos e dez reais e vinte e nove centavos)

### 05. METODOLOGIA DE CÁLCULO

O valor venal da construção se utilizado a tabela do CUB/m<sup>2</sup> - SINDUSCON/MT (referente a outubro/2025) que chega ao valor conforme cada benfeitoria, aplicando também a Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke onde se considera a idade da construção e necessidades de reparos (Idade / Estado de conservação) que se verifica como REGULAR (Código C, na tabela de depreciação.

Se obtém o índice de 20,00% IDADE EM % DE VIDA, chegando assim à percentagem de depreciação, adotando 9,07 do valor do imóvel. Para o imóvel cadastrado no código 0000000105912

Benfeitoria	Área Const.	Cub/m <sup>2</sup> - Sinduscon/MT		Valor da Construção
	m <sup>2</sup>	mês/ano	R\$/m <sup>2</sup>	Á x Cub R\$/m <sup>2</sup>
B1	955,80m <sup>2</sup>	Outubro /25	3.067,04	R\$ 2.931.476,83
TOTAL GERAL - VALOR CONSTRUÇÃO				R\$ 2.931.476,83

Sendo:

Valor da Construção = R\$ 2.931.476,83 em relação a área de 955,80m<sup>2</sup>  
Valor Venal = 2.931.476,83X9,07/ 100 – R\$ 2.931.476,83= R\$ 2.665.591,88

DEPRECIÇÃO - TABELA ROSS	
Idade real da construção	13
Idade % de vida útil	20%
Estado de Conservação	C
Resultado	9,07
Valor da construção x resultado	R\$ 2.665.591,88
Valor do terreno	R\$ 114.910,29
Soma de terreno e construção	2.780.502,17
	0,50%
Valor calculado para aluguel	R\$ 13.902,51

### 06. ESTIMATIVA FINAL DA AVALIAÇÃO

R\$ 13.902,51 (treze mil novecentos e dois reais e cinquenta e um centavos)

Para o período de 11/2025 a 11/2026.

07. A presente avaliação foi executada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Turismo da Prefeitura Municipal de Várzea Grande/MT.

Várzea Grande, 16 de dezembro de 2025.

*Werika Gomes V. Souza*

Werika Gomes V. Souza  
Arquiteta e Urbanista  
CAU – A2249340

Analista de Desenvolvimento Urbano

*Carmen Laura Machado*

Carmen Laura Machado  
Arquiteta e Urbanista  
CAU – A50977-9

Superintendente de Desenvolvimento

[www.varzeagrandede Mato Grosso do Sul.gov.br](http://www.varzeagrandede Mato Grosso do Sul.gov.br)

Av. da FEB, 2138 - CEP: 78.115-904 | Várzea Grande/MT





VÁRZEA  
GRANDE

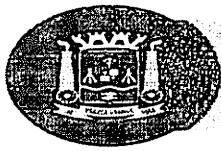
SMECEL  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fis. 52
N
Ass.

Fis. 63
N
Ass.

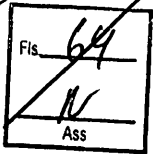
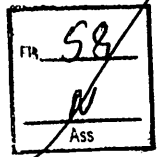
Fis. 61
N
Ass.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO N. 08/2025  
LOCAÇÃO DE IMÓVEL



VÁRZEA  
GRANDE

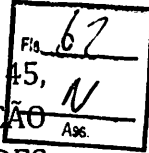
SMECEL  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SIMPLIFICADO N. 08/2025

Secretaria demandante: Secretaria de Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Objeto: LOCAÇÃO DO IMÓVEL URBANO, LOCALIZADO NA RUA TENENTE HORTA, QUADRA 45, LOTE 20, BAIRRO JARDIM MARAJOARA, VÁRZEA GRANDE - MT, COM DESTINO PARA PROMOÇÃO DE EVENTOS/FORMAÇÃO PROMOVIDOS PELA SMECEL, VISANDO ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO DE ESPORTE E LAZER DE VÁRZEA GRANDE.



Normas aplicáveis: Lei Federal N.º 14.133/2021; Decreto Municipal N.º 81/2023, Lei N. 8.245/1991 alterada pela Lei n.º 12.112/2009.

Informamos, que a futura contratação não se enquadra em contratação corporativa de competência da Secretaria de Administração, na forma do art. 2º do Decreto Municipal 81/2023 e que contratação não se configura como bem de luxo descrito no art. 25 do Decreto Municipal.

### 1. INTRODUÇÃO:

Trata-se de Estudo Técnico Preliminar (ETP) que visa apresentar solução para locação de imóvel. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade e viabilidade da locação de imóvel, Rua Tenente Horta, quadra 45, lote 20, bairro Jardim Marajoara, Várzea Grande - MT, com área aproximada de 1.800,00 m<sup>2</sup>, destinado a suprir a necessidade de realização de eventos, reuniões, palestras e capacitações promovidas pela SMECEL.

O imóvel em análise já se encontra em uso pela SMECEL, dispondo de infraestrutura consolidada e essencial ao desempenho das atividades, razão pela qual se busca formalizar nova contratação nos termos da Lei N.º 14.133/2021.

### 2. DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO:

O espaço físico é utilizado para desenvolver as atividades permanentes de formação e encontros pedagógicos com os profissionais da educação. Neste ano encontra-se agendado mensalmente os Encontros de Coordenadores realizados pela Coordenação Pedagógica e com os Diretores das Unidades Escolares com a equipe de formação.

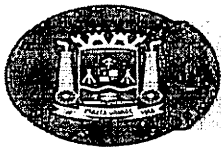
Além disso, uma eventual mudança acarretaria grandes prejuízos para o Poder Público, tendo em vista que o local é de fácil acesso seguro e conhecido pelos servidores.

### 3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

A contratação destina-se ao centro de formação e eventos promovidos pela SMECEL, o imóvel é bem localizado e dotado de infraestrutura como salão amplo equipado com palco, banheiros masculino e feminino, vestiário nas laterais do palco, copa, cozinha com acesso a uma

www.vazzeagrandede.gov.br





VÁRZEA  
GRANDE

SMECEL  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fis. 59
N
Ass.

varanda coberta, 3 salas externas sendo 01 com banheiro, estacionamento fechado oferecendo segurança.

Fis. 65
N
Ass.

O imóvel já vinha sendo utilizado pela SMECEL e, em razão da troca de gestão, não houve tempo hábil para a formalização da prorrogação contratual.

Fis. 63
N
Ass.

### 3.2 REQUISITOS LEGAIS:

- Lei Federal N.º 14.133/2021;
- Decreto Municipal N.º 81/2023;
- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes alterada pela Lei n.º 12.112/2009;

### 3.2 Requisitos Técnicos:

O imóvel possui:

A contratação é de caráter contínuo, com possibilidade de prazo de até 03 (três) anos, prorrogáveis sucessivamente, conforme art. 206 do Decreto Municipal N.º 81/2023.

### 4. ESTIMATIVA DA QUANTIDADE:

Não se aplica ao objeto, por se tratar de item único e indivisível.

### 5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DE VANTAJOSIDADE:

O valor mensal proposto para a locação do imóvel, fixado em R\$ 13.902,51, encontra-se plenamente compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local. Esta compatibilidade foi atestada por meio de avaliação técnica realizada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, órgão competente para tal análise no Município de Várzea Grande/MT.

A referida avaliação técnica considerou critérios objetivos e essenciais para a composição do preço:

- **Localização:** Imóvel situado no Bairro Jardim Marajoara;
- **Área e Características:** Área aproximada de 1.800,00 m<sup>2</sup> com infraestrutura específica (palco, salas externas, cozinha e estacionamento);
- **Estado de Conservação:** Imóvel em plenas condições de uso imediato;
- **Valores Comparativos:** Médias de locação para imóveis de porte e finalidade similares na região.

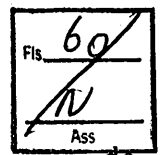
Fundamenta-se esta metodologia no art. 23, §1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021, que autoriza a estimativa de valor baseada em avaliação de órgão da Administração Pública, especialmente em casos de imóveis com características de instalação e localização específicas que limitam a pesquisa





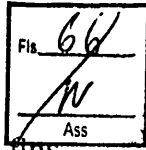
**VARZEA  
GRANDE**

**SMECEL**  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

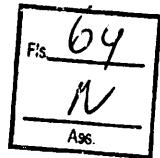


de

mercado convencional. Adicionalmente, o Decreto Municipal nº 81/2023 ratifica a avaliação técnica interna como instrumento idôneo e devidamente fundamentado para aferição da vantajosidade econômica no presente processo.



Para reforço da análise, foram consultados contratos de locação de imóveis com fins educacionais disponíveis no PNCP (consulta realizada em <https://pncp.gov.br/app/...>), mas não foi localizado contratos compatível e nem similar.



## 6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

- Valor mensal: R\$ 13.902,51
- Valor anual estimado: R\$ 166.830,12
- Valor estimado dos 3 anos: R\$ 500.490,36

Por se tratar de imóvel com características específicas (logística, metragem, infraestrutura instalada), não foi possível utilizar as referências prioritárias previstas nos arts. 27 a 32 e 52 do Decreto Municipal n.º 81/2023.

## 7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução adotada é a locação de imóvel já estruturado, por apresentar:

- Menor custo operacional;
- Imediata disponibilidade de uso;
- Infraestrutura já consolidada e adequada à logística de futuros eventos ou formação;
- Localização estratégica;
- Continuidade do serviço público.

Considerando que o imóvel atende integralmente às necessidades da SMECEL e já abriga atividades essenciais, a solução se mostra adequada, eficiente e economicamente vantajosa.

## 8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Não aplica. O imóvel constitui bem único, indivisível e específico, inviabilizando qualquer forma de parcelamento, conforme orientação da Lei 14.133/2021.

## 9. RESULTADOS PRETENDIDOS:

A expectativa dos resultados a serem alcançados com a presente contratação são:

- a) Garantir as mínimas condições de alocação de móveis para as atividades escolares;
- b) Conferir facilidade de acesso do público alvo e qualidade no atendimento;
- c) Obter estrutura adaptada para atendimento aos alunos;



VÁRZEA  
GRANDE

SMECEL  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fls. 67
N
Ass.

d) Não paralisação das atividades essenciais desenvolvidas pelo Centro Municipal de Educação Infantil;

e) O imóvel deve estar em estado de servir ao uso a que se destina, de forma a garantir condições físicas para o bom funcionamento das atividades da unidade escolar durante a vigência do Contrato.

Fls. 67
N
Ass.

### 10. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE E REPRESENTAÇÃO:

Fls. 65
N
Ass.

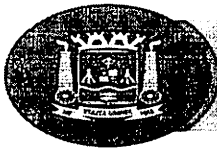
Diante dos elementos apresentados, da infraestrutura já instalada, da adequação técnica do espaço e da necessidade de continuidade dos serviços essenciais da SMECEL, declara-se plenamente viável a contratação do imóvel em questão. A solução demonstra ser a que melhor atende ao interesse público, garantindo a manutenção das atividades de formação e eventos pedagógicos em local de fácil acesso e seguro para os servidores.

Várzea Grande/MT 22 dezembro de 2025.

*Thais Santos*

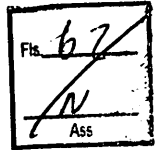
Thais Correa dos Santos  
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO





VÁRZEA  
GRANDE

**SMECEL**  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer



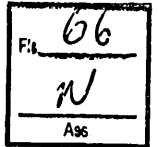
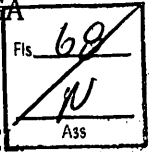
**MAPA DE RISCOS LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

Imóvel: RUA TENENTE HORTA, QUADRA 45, LOTE 20, BAIRRO JARDIM MARAJOARA, VÁRZEA GRANDE - MT

Área aproximada: 1.800,00 m<sup>2</sup>

Finalidade: LOCAL PARA PROMOÇÃO DE EVENTOS/FORMAÇÃO PROMOVIDOS PELA SMECEL

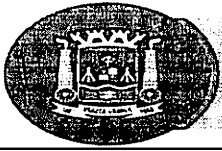
Objeto do Estudo: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ATENDIMENTO ÀS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE E LAZER.



**IDENTIFICAÇÃO E ANÁLISE DE RISCOS**

Categoria de Risco	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação / Controle
Operacional	Ocorrência de falhas estruturais, infiltrações, danos elétricos ou de manutenção que comprometam a operação logística e administrativa.	Média	Alto	Realização de vistoria técnica prévia; anexação de relatório de engenharia; previsão contratual obrigando o locador a realizar manutenções estruturais, elétricas e hidráulicas sempre que necessário.
Legal / Contratual	Eventual contestação sobre propriedade, existência de ônus, litígios, restrições de uso ou pendências jurídicas referentes ao imóvel.	Baixa	Alto	Exigência de matrícula atualizada, certidões negativas e comprovação plena da titularidade; conferência jurídica prévia; cláusula resguardando o Município em caso de embargos ou disputas.
Financeiro	Reajustes de aluguel acima dos índices pactuados, ou incompatibilidade futura com o orçamento anual da Secretaria.	Baixa	Médio	Vinculação contratual ao índice oficial (IPCA ou IGP-M); acompanhamento anual da previsão orçamentária; cláusula de revisão somente em casos legalmente permitidos.
Continuidade do Serviço	Rescisão antecipada pelo locador, interrupção de	Baixa	Alto	Previsão de multa rescisória; cláusula de aviso prévio





VÁRZEA  
GRANDE

**SMECEL**  
Secretaria Municipal de  
Educação, Cultura, Esporte e Lazer

Fis. 63  
N  
Ass

Categoria de Risco	Descrição do Risco	Probabilidade	Impacto	Medidas de Mitigação / Controle
	uso, impossibilidade de continuidade ou necessidade emergencial de desocupação.			ampliado para garantir tempo hábil de relocação de atividades; manutenção de plano de contingência para realocação temporária de materiais.
Segurança e Acessibilidade	Não atendimento às normas de segurança, acessibilidade, instalações contra incêndio ou exigências do Corpo de Bombeiros.	Média	Alto	Exigência de laudos técnicos atualizados, cláusula impondo adequações pelo locador; acompanhamento pela Engenharia da SMECEL.
Reputacional / Social	Insatisfação da comunidade escolar, servidores ou fornecedores devido à localização, condições de acesso, mobilidade ou infraestrutura.	Baixa	Médio	Escolha de imóvel com localização estratégica e acessível; comunicação transparente com a comunidade; avaliação prévia de logística e impacto no atendimento.

Fis. 69  
N  
Ass

Fis. 67  
N  
Ass

### CONCLUSÃO

Após análise, verifica-se que os riscos identificados são administráveis e possuem mitigação eficaz por meio de vistorias, cláusulas contratuais específicas e exigências legais. O risco geral da contratação é considerado aceitável, sendo a locação do imóvel viável e adequada ao interesse público, por atender plenamente às necessidades operacionais e de logística da SMECEL.

Várzea Grande/MT, 22 dezembro de 2025.

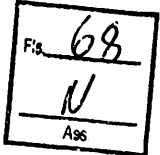
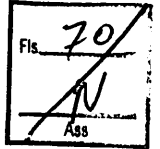
Thais Correa dos Santos

Thais Correa dos Santos  
RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

www.vazzeagrande.mt.gov.br

Av. Castelo Branco - Paço Municipal, nº 2.500 - Várzea Grande/MT - Brasil - CEP: 70.125-700





Processo n. 7696/25

**TERMO DE APROVAÇÃO**

Em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 81/2023, **APROVO** o presente Estudo Técnico Preliminar nº 08/2025, elaborado para subsidiar a contratação de locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da Secretaria Municipal de Educação, Cultura, Esporte e Lazer, por atender às necessidades administrativas e demonstrar vantajosidade à Administração Pública.

Autorizo, portanto, o prosseguimento das etapas subsequentes do processo de contratação.

Várzea Grande/MT, 22 dezembro de 2025.

Igor da Cunha Gomes da Silva

Secretário de Educação, Cultura, Esporte e Lazer.

