



SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO  
GROSSO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº **020/2022**/COEng

Imóvel Urbano

**Rua Pernambuco, 862 – Bairro Centro**

Município de **Pontes e Lacerda**/MT

Coordenadoria de Obras e Engenharia  
Av. Doutor Hélio Ribeiro, Nº 1000, Centro Político Administrativo, CEP: 78048-910  
Telefone: (65) 3615-4631/4804



Autenticado com senha por JOAO VITOR CALDAS CERQUEIRA - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO  
LC 505/13 / COOENG - 19/01/2023 às 10:49:51.  
Documento Nº: 6491331-5633 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6491331-5633>



DETRANCAP202303848

SIGA



SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO  
GROSSO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de locação durante o período mínimo de **06(seis) meses** ou o tempo necessário para a reforma predial da Ciretran.

3. FINALIDADE

Avaliação para possível locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso no Município de **Pontes e Lacerda/MT**.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- No BCI-Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel ou na Matrícula do Imóvel ou na Certidão de Matrícula do Imóvel.

- Nas informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **19/10/2022** pelo engenheiro **Whyldson Figueiredo Pintel**.

- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

- Conforme proposta de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN, o imóvel em questão é uma edificação comercial com a seguinte divisão interna: sala maior, circulação, 2 salas menores, 1 banheiros, copa/cozinha, área lateral coberta e 2 salas nos fundos e 1 banheiro social. Os banheiros não são adaptados para PCD. A edificação tem estrutura de concreto armado e alvenaria, com área construída de **360,00 m<sup>2</sup>** em terreno de **360,00m<sup>2</sup>**. A edificação principal é de laje rebocada e pintada, coberta com telhas de fibrocimento, alvenaria rebocada e pintada e azulejos em áreas molhadas. NO entorno da edificação existe área coberta nas laterais e fundos, tornando toda a área do terreno como área construída.

- Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

- Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição.

- Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho.

- Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

- Este item se refere às limitações da avaliação, decorrentes da incoerência, da insuficiência ou da falta de informações disponível sobre o imóvel avaliado, é importante que todas as ressalvas sejam devidamente registradas.

- As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé.

Coordenadoria de Obras e Engenharia  
Av. Doutor Hélio Ribeiro, Nº 1000, Centro Político Administrativo, CEP: 78048-910  
Telefone: (65) 3615-4631/4804



Autenticado com senha por JOAO VITOR CALDAS CERQUEIRA - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO  
LC 505/13 / COOENG - 19/01/2023 às 10:49:51.  
Documento Nº: 6491331-5633 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6491331-5633>



DETRANCAP202303848

SIGA



SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO  
GROSSO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA



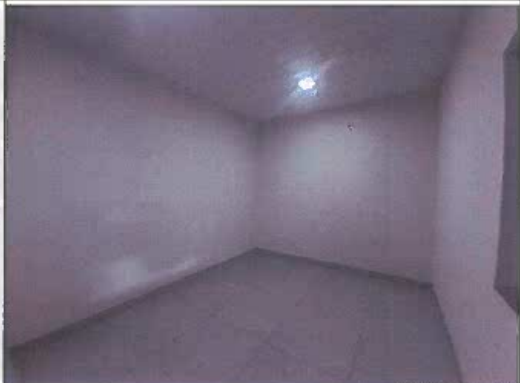
Salão



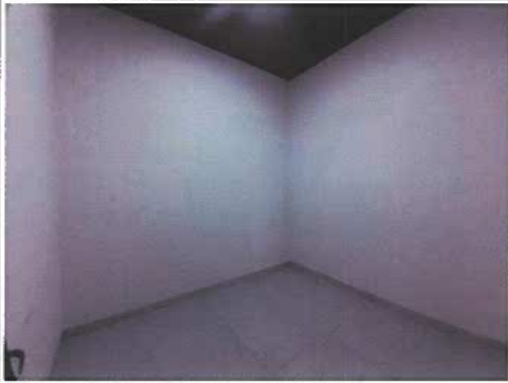
Banheiro



Copa/Cozinha



Sala 01



Sala 02



Área lateral coberta

Coordenadoria de Obras e Engenharia  
Av. Doutor Hélio Ribeiro, Nº 1000, Centro Político Administrativo, CEP: 78048-910  
Telefone: (65) 3615-4631/4804



Autenticado com senha por JOAO VITOR CALDAS CERQUEIRA - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO  
LC 505/13 / COOENG - 19/01/2023 às 10:49:51.  
Documento Nº: 6491331-5633 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6491331-5633>



DETRANCAP202303848

SIGA



SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO  
GROSSO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA

Identificação	
Descrição conforme visita ao local e observações do Engenheiro Whyldson Figueiredo Pintel e documentações apresentadas. Trata-se de uma edificação residencial com a seguinte divisão interna: sala maior, circulação, 2 salas menores, 1 banheiros, copa/cozinha, área lateral coberta e 2 salas nos fundos e 1 banheiro social. Os banheiros não são adaptados para PCD. A edificação tem estrutura de concreto armado e alvenaria, com área construída de 360,00 m <sup>2</sup> em terreno de 360,00m <sup>2</sup> . A edificação principal é de laje rebocada e pintada, coberta com telhas de fibrocimento, alvenaria rebocada e pintada e azulejos em áreas molhadas.	
Características da região e entorno	
Atividade predominante:	Edificações residenciais e comerciais
Padrão construtivo do entorno:	Baixo ( ) Normal ( x ) Alto ( )
Zoneamento:	Urbano
Tráfego de pedestres:	Normal
Tráfego de veículos:	Normal
Pavimentação do logradouro:	( x ) sim ( ) Não
Pavimentação do passeio:	( x ) sim ( ) Não
Infraestrutura:	<input type="checkbox"/> Acessibilidade <input checked="" type="checkbox"/> Água potável <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input type="checkbox"/> Esgoto sanitário, <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública <input type="checkbox"/> Logradouro <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas <input checked="" type="checkbox"/> Passeio público <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos:	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Comércio, <input checked="" type="checkbox"/> Correios <input checked="" type="checkbox"/> Educação <input checked="" type="checkbox"/> Lazer <input checked="" type="checkbox"/> Rede bancária <input checked="" type="checkbox"/> Saúde, <input checked="" type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Sem serviços públicos, <input type="checkbox"/> Transporte coletivo
Aspectos valorizantes:	<input type="checkbox"/> Clubes <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Empreendimentos <input checked="" type="checkbox"/> Escolas <input type="checkbox"/> Estações <input checked="" type="checkbox"/> Hospital <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos <input type="checkbox"/> Parques/praças <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades <input type="checkbox"/> Zona incorporação
Aspectos desvalorizantes:	<input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Área inundável <input type="checkbox"/> Aterro sanitário <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto <input type="checkbox"/> Indústria <input type="checkbox"/> Presídio <input type="checkbox"/> Sem aspectos desvalorizantes <input type="checkbox"/> Sub-habitação <input type="checkbox"/> Unidades carentes
Características do Imóvel	
Formato do terreno:	Retangular
Situação de quadra:	Esquina
Cota:	+0,30m para uma rua e +0,30 para outra rua
Vegetação:	sem vegetação na calçada de uma via
Uso do solo:	Comercial
Acesso:	Logradouro
Topografia:	Plano
Tipo de cercamento:	<input type="checkbox"/> Arame, <input checked="" type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela

Coordenadoria de Obras e Engenharia  
Av. Doutor Hélio Ribeiro, Nº 1000, Centro Político Administrativo, CEP: 78048-910  
Telefone: (65) 3615-4631/4804



Autenticado com senha por JOAO VITOR CALDAS CERQUEIRA - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO  
LC 505/13 / COOENG - 19/01/2023 às 10:49:51.  
Documento Nº: 6491331-5633 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6491331-5633>



DETRANCAP202303848

SIGA



SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO  
GROSSO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA

<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

7.1.2 FICHA DE VISTORIA - BENS DE PATRIMÔNIOS HISTÓRICOS E ARTÍSTICOS

Não é o caso

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

(Preencher a tabela acima marcando com X e colocando o texto em negrito)

- |                         |                                      |                                            |                                   |
|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| - desempenho do mercado | <input type="checkbox"/> desaquecido | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> aquecido |
| - número de ofertas     | <input type="checkbox"/> baixo       | <input checked="" type="checkbox"/> médio  | <input type="checkbox"/> alto     |
| - liquidez              | <input type="checkbox"/> baixa       | <input checked="" type="checkbox"/> média  | <input type="checkbox"/> alta     |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada    | <input checked="" type="checkbox"/> normal | <input type="checkbox"/> rápida   |

9. METODOLOGIA

MÉTODO EVOLUTIVO: identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes com as depreciações.

$$VI = \sum$$

FC – Fator de Comercialização: ( ) calculado ( ) justificado ( x ) arbitrado

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Onde:

VI – Valor do imóvel

Onde:

VI: Valor do Imóvel

VT: Valor do Terreno

VB: Valor das Benfeitorias (Edificações)

FD: Fator de Depreciação

FC: Fator de Comercialização

11. AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1 Valor do Terreno = R\$ 250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais)

12. EDIFICAÇÃO

a) Edificação Residencial Padrão Normal

Coordenadoria de Obras e Engenharia

Av. Doutor Hélio Ribeiro, Nº 1000, Centro Político Administrativo, CEP: 78048-910

Telefone: (65) 3615-4631/4804



Autenticado com senha por JOAO VITOR CALDAS CERQUEIRA - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO  
LC 505/13 / COOENG - 19/01/2023 às 10:49:51.  
Documento Nº: 6491331-5633 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6491331-5633>



DETRANCAP202303848

SIGA



SECRETARIA DE ESTADO DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO  
GROSSO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA

#### Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %

$$\text{Valor do Imóvel: VI} = (\text{VT} + \text{VB} \times \text{FD}) \times \text{FC}$$

$$\text{VI: } (250.000,00 + 882.655,20 \times 0,95) \times 1,00 \text{ : VI: } 1.062.042,78$$

Portanto, arredondando, o valor do imóvel calculado é:

$$\text{VI: } 1.060.000,00$$

#### VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de locação do imóvel varia de 0,50 a 1,00% do valor de avaliação do imóvel. Adotamos o valor de 0,75% desse valor e o preço de locação do imóvel determinado é de **R\$ 7.950,00/mês**.

#### 13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado<sup>1</sup>) de mercado:

#### Valor de locação do imóvel

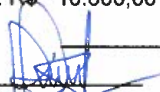
**R\$ 7.950,00 (Sete mil e novecentos e cinquenta reais)**

data de referência da avaliação Setembro/2022

Em tempo, informamos que os valores limites do valor de locação do imóvel em questão, dentro do intervalo de 0,50 a 1,00% do valor do imóvel são:

Valor Mínimo: R\$ 5.300,00

Valor Máximo: R\$ 10.600,00

  
Whyldson Figueiredo Pintel  
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho  
CREA/CONFEA 120.061.137-3

Cuiabá-MT, 25 de outubro de 2022.

#### 14. ANEXOS

1 Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%  
Coordenadoria de Obras e Engenharia  
Av. Doutor Hélio Ribeiro, Nº 1000, Centro Político Administrativo, CEP: 78048-910  
Telefone: (65) 3615-4631/4804



Autenticado com senha por JOAO VITOR CALDAS CERQUEIRA - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO  
LC 505/13 / COOENG - 19/01/2023 às 10:49:51.  
Documento Nº: 6491331-5633 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6491331-5633>



DETRANCAP202303848

SIGA