



**ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO E SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO GROSSO**

DETRAN/COEng P.T. Nº 076/2022

Assunto: Locação de imóvel para instalação provisória da 17ª. CRT Nortelândia.

Local: Nortelândia/MT

Interessado: Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT

PARECER TÉCNICO

Atendendo a demanda que compete a Coordenadoria de Obras e Engenharia do Departamento Estadual de Trânsito de Mato Grosso – DETRAN/MT, servimo-nos do presente para apresentar as indagações referentes à proposta de locação do espaço destinado a abrigar os setores do DETRAN/MT por um período estimado mínimo de 06 meses ou o período necessário para efetuar a reforma da CRT.

Considerando que existe disponibilidade de imóveis na cidade que possa atender às necessidades operacionais e de boa localização para da implantação temporária da Ciretran;

Considerando o imóvel que podem atender às necessidades de funcionamento da CRT possui registro de imóveis em cartório, sem área averbada, tendo sido apresentados projeto arquitetônico, ARTs e/ou RRTs e memorial descritivo que serviram de comprovação de área construída do imóvel em questão.

Logo, foi realizada Visita Técnica em um imóvel da cidade para verificar a título precário o local proposto, tendo o objetivo de analisar a viabilidade do espaço disponibilizado e avaliar a edificação em questão. Por conseguinte, efetuar manifestação de forma tempestiva a respeito do imóvel apresentado ao corpo técnico desta Coordenadoria durante visita técnica *in loco*.





**ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO E SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO GROSSO**

O empreendimento designado pela Chefe da Cirertan, Sr. Heber, apresentou condições de adaptação e de uso foi aquele localizado na **Rua Rodolfo Rodrigues da Silva (antiga Av. Marquês de Tamandaré), S/N.º** - Bairro **Centro** no Município de **Nortelândia/MT**.

Haja vista a necessidade de um adequado funcionamento a fim de proporcionar qualidade ao ambiente de trabalho dos servidores e atendimento satisfatório ao público externo, analisamos o imóvel em questão.

1. CONDIÇÕES VERIFICADAS NO LOCAL

Durante visita técnica, *in loco*, realizada no dia **20 de outubro de 2022**, por um dos representantes do corpo técnico da Coordenadoria de Obras e Engenharia-COEng, o Engenheiro Civil Whyldson Figueiredo Pintel, foram avaliadas, a priori, somente as questões quanto à viabilidade com base nos aspectos físicos e técnicos e se o espaço apresentado atende as demandas da Autarquia bem como se está em conformidade com as Normas Técnicas e Legislações vigentes.

O local designado, observando as condições de facilidade de adequação foi o imóvel da **Rua Rodolfo Rodrigues da Silva (antiga Av. Marquês de Tamandaré), S/N.º** - Bairro **Centro** no Município de **Nortelândia/MT**. Trata-se de uma edificação comercial com a seguinte divisão interna: salão, banheiros masculinos e feminino na parte da frente, circulação, 3 salas menores, 1 banheiros nos fundos, galpão e área de serviço/galpão. Os banheiros não são adaptados para PCD. A edificação tem estrutura de concreto armado e alvenaria, com área construída de **480,56 m²**, dos quais serão utilizados **272,43 m²** em terreno de **1.065,86 m²**, dos quais serão utilizados aproximadamente **500,00 m²**. A edificação principal tem forro de gesso acartonado pintado, coberta com telhas metálicas, alvenaria rebocada e pintada e azulejos em áreas molhadas.





**ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO E SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO GROSSO**

A edificação é caracterizada como sendo comercial e pode perfeitamente ser adaptadas ao uso de atendimento ao público da Ciretran a título precário pelo período estimado de 06 meses ou até que se efetue a ampliação e revitalização do prédio-sede da Ciretran.

O acesso à edificação pode ser feito por uma via pública pavimentada com asfalto e possui guias e sarjetas de concreto. O passeio é pavimentado e não possui sinalização tátil no piso até a entrada do imóvel.

O local não possui aparelhos de ar condicionado instalados, mas necessitarão apresentar as instalações elétricas para instalação dos referidos aparelhos.

Faz-se necessários adaptações nas redes de energia elétrica e de lógica a fim de atender a demanda da Ciretran.

Instalação de divisória de gesso ou outro material não serão necessárias.

O imóvel três sanitários e nenhum deles é adaptado para pessoa com deficiência e/ou mobilidade reduzida presentes no imóvel.

Não foram verificados problemas no imóvel. No entanto, deficiências poderão ser verificadas no futuro em função de suas ocorrências, cabendo ao locador saná-las.

Para atender as necessidades da autarquia, para adequado atendimento ao usuário e melhor ambiente de trabalho aos servidores, faz-se necessário as seguintes adequações no imóvel:

- Adequação do local conforme *layout* apresentado pela COEng-Coordenadoria de Obras e Engenharia
- Instalação de pontos de energia elétrica para aparelhos de ar condicionado;





**ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO E SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO GROSSO**

- Instalações de rede elétrica e lógica conforme projeto de *layout*, e para cada ponto de lógica são necessários dois pontos de elétrica;
- Pintura interna, externa e fachada com identidade visual conforme manual de padronização do Governo do Estado de Mato Grosso;
- Implantação de barras de apoio nos banheiros a fim de conferir as condições mínimas aos portadores de necessidades especiais.

As instalações de rede elétrica e rede lógica deverão estar em conformidade com o projeto de *layout* bem como atender as normas técnicas sobre o tema - NBR 5410; NBR 5419 e NR 10.

É importante ressaltar a necessidade para cada ponto de lógica devem haver dois pontos de rede elétrica (tomada de 02 seções), e ainda, circuito independente para as impressoras, circuito especial para micro-ondas, dispositivo de proteção contra surto – DPS instalado no quadro.

O imóvel possui o pé direito simples, sendo assim os aparelhos de ar condicionado devem ser remanejados do prédio-sede para a edificação a ser locada, devendo serem estimados os custos de retirada, transporte e instalação, assim como cabeamento de energia necessário.

2. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, tendo como base os recursos de informações disponibilizados, destacamos a necessidade do atendimento das proposições redigidas a fim de que o objeto deste Parecer Técnico tenha qualidade recomendada pelas normas técnicas (ABNT) e legislações municipais vigentes

4



Autenticado com senha por FERNANDO JOSE SEMPIO BORGES FILHO - AUXILIAR DO SERVIÇO DE TRÂNSITO LC 505/13 / COOENG - 09/02/2023 às 12:50:59.
Documento Nº: 6880950-2437 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6880950-2437>



DETRANCAP202308629

SIGA



**ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE ESTADO E SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO DE MATO GROSSO**

concernentes ao assunto tratado e as particularidades desta autarquia com propósito de atender a finalidade pública que se destina.

Informamos que a edificação vistoriada apresenta condições físicas de locação.

Informamos também que a edificação escolhida não possui área construída averbada.

Prontamente, ressaltamos o caráter preliminar que se reveste o presente Parecer Técnico, o qual não tem pretensão de esgotar o assunto, bem como não impedirá, se necessário, a realização de futuras indagações quanto ao imóvel destinado ao atendimento ao público deste município, pois o local carece de adequações que atenda às necessidades do DETRAN/MT.

Cuiabá, 26 de outubro de 2022.

Whyldson Figueiredo Pintel
Analista do Serviço de Trânsito
Engenheiro Civil
DETRAN/MT





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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº **026/2022/COEng**

Imóvel Urbano

Rua Rodolfo Rodrigues da Silva (antiga Av. Marquês de Tamandaré), s/n.º

Matricula nº 2.673 - Bairro Centro

Município de Nortelândia/MT – CEP 78430-000

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 FERNANDO JOSE SEMPIO BORGES FILHO - AUXILIAR DO SERVIÇO DE
TRANSITO LC 505/13 / COOENG - 09/02/2023 às 12:50:59.
Documento Nº: 6880950-2437 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6880950-2437>



DETRANCAP202308629

SIGA



1. SOLICITANTE

DETRAN/MT - Diretoria de Administração Sistêmica – DAS

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 **Nortelândia/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 **03/11/2022** 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: salão, banheiros masculinos e feminino na parte da frente, circulação, 3 salas menores, 1 banheiros nos fundos, galpão e área de serviço/galpão. Os banheiros não são adaptados para PCD. A edificação tem estrutura de concreto armado e alvenaria, com área construída de **480,56 m²** em terreno de **1.065,86 m²**. A edificação principal tem forro de gesso acartonado pintado, coberta com telhas metálicas, alvenaria rebocada e pintada e azulejos em áreas molhadas. Nos fundos da edificação existe uma área de terreno livre.

- 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.

Coordenadoria de Obras e Engenharia

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

Telefone: (65) 3615-4631/4804





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



Salão



Salão



Área de Atendimento



Sala



Sala 02



Banheiro

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 FERNANDO JOSE SEMPIO BORGES FILHO - AUXILIAR DO SERVIÇO DE
TRANSITO LC 505/13 / COOENG - 09/02/2023 às 12:50:59.
Documento Nº: 6880950-2437 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6880950-2437>



DETRANCAP202308629

SIGA



Identificação	
Descrição conforme visita ao local e observações do Engenheiro Whyldson Figueiredo Pintel e documentações apresentadas. Trata-se de uma edificação comercial com a seguinte divisão interna: salão, banheiros masculinos e feminino na parte da frente, circulação, 3 salas menores, 1 banheiros nos fundos, galpão e área de serviço/galpão. Os banheiros não são adaptados para PCD. A edificação tem estrutura de concreto armado e alvenaria, com área construída de 480,56 m ² , dos quais serão utilizados 272,43 m ² em terreno de 1.065,86 m ² , dos quais serão utilizados aproximadamente 500,00 m ² . A edificação principal tem forro de gesso acartonado pintado, coberta com telhas metálicas, alvenaria rebocada e pintada e azulejos em áreas molhadas. Nos fundos da edificação existe uma área de terreno livre.	
Características da região e entorno	
Atividade predominante:	Edificações 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"/> Ória/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:	Meio de quadra
Cota:	+/-0,20m para uma 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 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





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.

$$VI = (VT + (VB * FD) * FC$$

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\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais)

12. EDIFICAÇÃO

a) Edificação Residencial Padrão Normal

- Estrutura de concreto armado e alvenaria, forro de madeira, cobertura em telhas metálicas, piso em cerâmica nas áreas secas e molhadas, paredes com revestimento de azulejos em áreas molhadas e tinta acrílica em áreas secas e áreas cobertas em torno da edificação principal.

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



DETRANCAP202308629



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

VI: $(80.000,00 + 647.195,60 \times 0,90) \times 1,00$ ∴ VI: **727.195,60**

Portanto, arredondando, o valor do imóvel calculado é:

VI: **720.000,00**

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\$ 5.400,00/mês**.

13. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em estudo o seguinte valor (arredondado¹) de mercado:


Valor de locação do imóvel R\$ 5.400,00 (Cinco mil e quatrocentos 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\$ 3.600,00

Valor Máximo: R\$ 7.200,00

Considerando que o imóvel em questão não possui matrícula com a averbação da área construída o valor de locação deverá ser estabelecido próximo do valor mínimo aqui definido.



Whyldson Figueiredo Pintel
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/CONFEA 120.061 

Cuiabá-MT, 26 de dezembro de 2.022.

¹Conforme 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 FERNANDO JOSE SEMPIO BORGES FILHO - AUXILIAR DO SERVIÇO DE TRÂNSITO LC 505/13 / COOENG - 09/02/2023 às 12:50:59.
Documento Nº: 6880950-2437 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6880950-2437>



DETRANCAP202308629

SIGA 