



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

Laudo de Avaliação Nº 025/2022/ COEng



Foto 1. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 24/11/2022.

Imóvel Urbano
Avenida Paraná, Nº 1875
Bairro Centro – GUIRATINGA/ MT

Dezembro
2022

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio para Locação em Guiratinga	Guiratinga/ MT	L.A.025/2022/COEng

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

LAUDO DE AVALIAÇÃO 025/2022/COEng

Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 10.522 – Folha 01 – Livro 02 – Registro Geral - Comarca de Guiratinga/ MT.

Objetivo

Determinação do valor de mercado dos imóveis urbano para abrigar a 11ª. CRT de Guiratinga no período mínimo de 12 meses.

Finalidade

Avaliação dos imóveis para possível locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso no Município de Guiratinga, durante a execução de reforma da edificação própria.

Localização

Avenida Paraná, Nº 1875 - Bairro Centro – Guiratinga/ MT.

Área Terreno

873,00 m². Utilizada para essa avaliação, 368,12 m².

Área da Edificação/ Padrão Construtivo

293,12 m²/ Padrão Comercial Normal

Proprietário

João Alves de Almeida

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 990.000,00**

Avaliadora

Engenheira Civil, Leticia Muller Andres

Cuiabá/ MT, 13 de dezembro de 2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

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 12 meses.

3. FINALIDADE

Avaliação para possível locação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT no Município de Guiratinga/ MT, durante a obra de reforma da 11ª. CIRETRAN.

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:

- Na Certidão de Matrícula do terreno apresentada.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no período matutino do dia 24/11/2022 pela Eng. Civil Letícia Muller Andres e Eng. Eletricista Ana Cristina Kubo Almada.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme proposta de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN/ MT, o imóvel em questão é uma edificação comercial construída em um terreno com área de 873,00 m² conforme registro de matrícula, fazendo parte desta avaliação apenas 368,12 m², com a seguinte divisão interna: 1 salão de atendimento, 1 sala de provas, 1 banheiro, 1 copa, sendo a estrutura em concreto armado e alvenaria, com área construída não averbada de 293,12 m². A edificação compreende forros em pvc e gesso. Há necessidade de aumentar a quantidade de tomadas para computadores, ar condicionados, tomadas de lógica e ainda, adaptação do banheiro para pessoas com necessidades especiais para fim de atendimento ao público, sala de provas e vistoria veicular. Essas adaptações deverão estar prontas no início da locação.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

- 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.
- Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ ou equipamentos.
- Considerando a sua finalidade, esta avaliação tem prazo de validade limitado a dois anos de sua data de referência, conforme determinado no Art. 19 do Decreto N° 53.370, de 10 de junho de 2020.

5. PROPRIETÁRIO

João Alves de Almeida.

6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Avenida Paraná, N° 1875- Bairro Centro – CEP. 78.760-000, Guiratinga/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 16°20'46.4" S e Longitude: 53°46'09.4" W.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento N°: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Imagem 1. Prédio para Locação em Guiratinga – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 12/12/2022.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
Imóvel, Matrícula nº 10.522 – Folha 01 – Livro 02 – Registro Geral - Comarca de Guiratinga/ MT: Uma edificação comercial construída em um terreno com área de 873,00 m ² conforme registro de matrícula, fazendo parte desta avaliação apenas 357,11 m ² , com a seguinte divisão interna: 1 salão de atendimento, 1 sala de provas, 1 banheiro, 1 copa, sendo a estrutura em concreto armado e alvenaria, com área construída não averbada de 293,12 m ² .
Características da região e entorno
Atividade predominante: Edificações residenciais e comerciais
Padrão construtivo do entorno: Baixo () Normal (x) Alto ()
Zoneamento: Urbano

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

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 type="checkbox"/> Escolas <input type="checkbox"/> Estações <input type="checkbox"/> Hospital <input type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos <input type="checkbox"/> Parques/praças <input type="checkbox"/> Posto policial <input 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 checked="" type="checkbox"/> Sem aspectos desvalorizantes <input type="checkbox"/> Sub-habitação <input type="checkbox"/> Unidades carentes

Características do Imóvel	
Formato do terreno: Retangular e triangular	
Situação de quadra: Meio da quadra	
Cota: +0,150m	
Vegetação: Sem vegetação	
Uso do solo: Residencial e 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	
Superfície: <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Arenoso <input type="checkbox"/> Argiloso <input type="checkbox"/> Com aterro <input type="checkbox"/> Com entulhos, <input type="checkbox"/> Pantanosa, <input checked="" type="checkbox"/> Seca	
Área do terreno: 873,00 m ² - Utilizada para essa avaliação, 368,12 m ²	
Medida da frente do terreno: 11,0m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 dos terrenos: 29,11m	Confrontação lateral direita: Edificação residencial
Medida lateral 2 do terreno: 34,43m	Confrontação lateral esquerda: Edificação comercial
Medida de fundo dos terrenos: 12,21m	Confrontação dos fundos: Edificação residencial

Condição de ocupação*
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado (Pelo proprietário) <input type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

* O imóvel está ocupado com carros do proprietário, mas pode ser desocupado em um dia.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70
☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

7.1 Benfeitorias

7.1.1 Ficha de Vistoria

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Casa A)	Idade aparente: 01 anos	Área = 293,12 m ²	Nº de Pav: 1		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
 Edificação Comercial	<input type="checkbox"/> Rústico	<input checked="" type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apartamento		
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box		
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Sala Comercial		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material Utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachada	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocimento ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocimento estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. Identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input checked="" type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento queimado resin.		<input checked="" type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapisco	
<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

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 / COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

(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 checked="" type="checkbox"/> baixo	<input 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: 1

11. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

11.1 Valor do Terreno = R\$ 100.000,00 (cem mil reais);

12. EDIFICAÇÃO

a) Edificação Comercial Padrão Normal

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

- Estrutura de concreto armado, alvenaria; forro em pvc e gesso; piso em cimento queimado resinado nas áreas secas e cerâmica na área molhada e sala de provas, paredes com revestimento cerâmico nas áreas molhadas, tinta acrílica e verniz em áreas secas.

b) Muro

- Existente apenas na área externa nos fundos;
- A edificação tem uma divisa frontal com via pública, a divisa lateral direita com área comercial sendo a lateral esquerda até a divisa e o confrontante dos fundos com área residencial;
- Contém equipamento de segurança (cerca elétrica).

c) Pátio

- Existente uma área externa com piso cimentado não coberta nos fundos da edificação de 74,97 m².

CUB

Mês Referência Outubro/ 2022 - Sinduscon - CSL - 8 (Padrão Normal): R\$ 2.509,03/ m².

Área Construída Padrão Comercial Normal: 293,12 m².

Valor da benfeitoria - VB

$$VB = 293,12 \text{ m}^2 \times R\$ 2.509,03/\text{m}^2 = R\$ 735.473,25$$

Depreciação Física

Conceito: Depreciação é a perda de valor sofrida por um bem. A de ordem física é decorrente do desgaste nas partes constitutivas desse bem.

Foi utilizado para essa avaliação o método de Ross-Heidecke que considera a idade e o estado de conservação do imóvel.

Retira-se da tabela de Ross-Heidecke o Fator K e calcula-se o coeficiente de depreciação “d”:
 $d = (100 - k) / 100$

Após a vistoria do imóvel foi estabelecido que o estado de conservação da construção necessita de reparos simples e importantes, desse modo o imóvel foi enquadrado de acordo com a tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física – Fator K, no conceito “F” (Reparos Simples e Importantes), assim tem-se:

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 / COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/202303111

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	<p>GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	
---	---	---

$$I/V = 1/60 = 0,016 \text{ ou } 1,6\%$$

Onde I é a idade do imóvel e V é a vida útil em anos.

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

$$\text{Estado "A"} - \text{Tabela K} = 1,02\%$$

Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %

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

$$\text{VI: } (100.000,00 + 735.473,25 \times 0,98) \times 1,00$$

$$\text{VI: R\$ } 820.763,78$$

13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais).

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\$ 6.000,00/ mês.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

 DETRAN MT	GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA	 GOVERNO DE MATO GROSSO
--	---	--

14. CONCLUSÃO

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

<p style="text-align: center;">Valor de locação do imóvel R\$ 6.000,00 (Seis mil reais) data de referência da avaliação Novembro/ 2022</p>
--

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\$ 4.000,00

Valor Máximo: R\$ 8.000,00

14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno.

14.2 Documentação Auxiliar de Avaliação

Tabela do CUB referência Novembro/ 2022.

Cuiabá/ MT, 13 de dezembro de 2022.

Letícia Muller Andres

Analista de Des. Econ. Social
Engenheira Civil – CREA 10108/D-RO
Mat. 309035 - DETRAN/MT

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



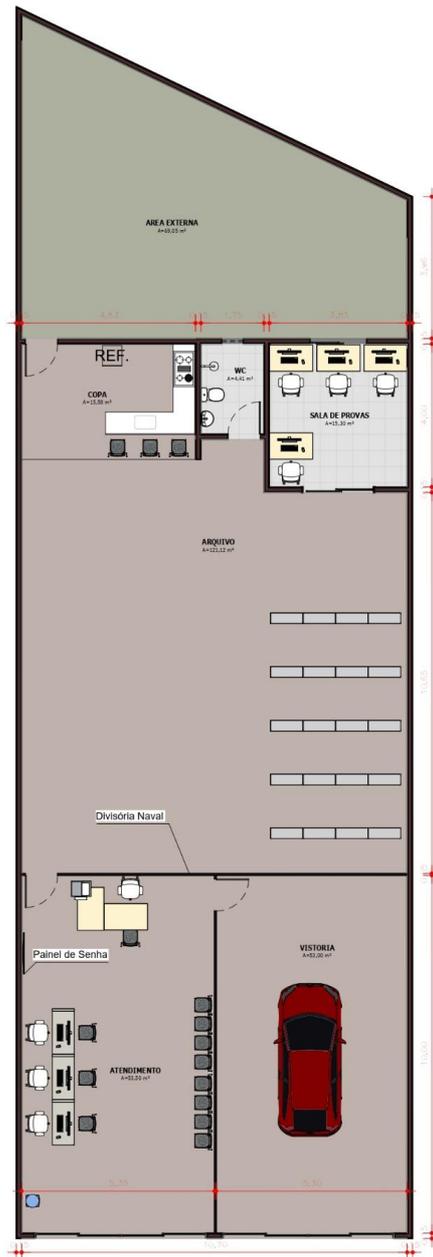
GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA



GOVERNO DE
MATO GROSSO

15. PROPOSTA DE PLANTA DE LAYOUT

15.1 Pavimento Térreo



DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/202303111

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

16. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 2. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista da fachada a partir do logradouro. Foto em 24/11/2022.



Foto 3. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista do passeio da edificação. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/2023/0111

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

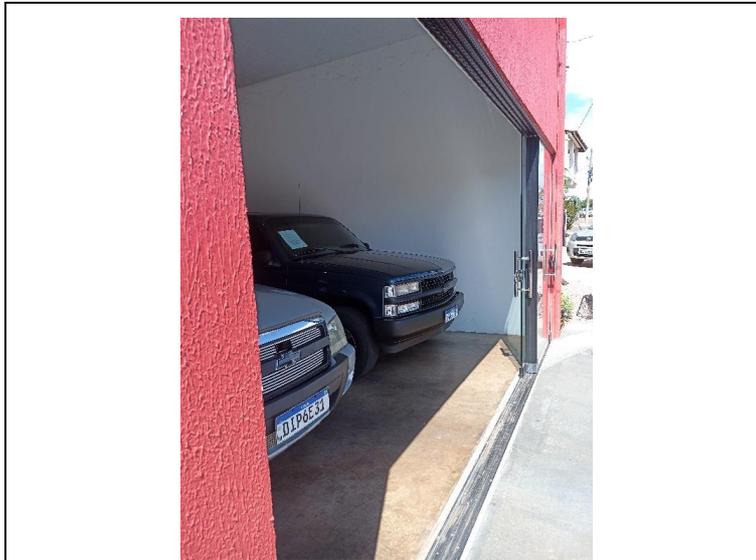


Foto 4. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista porta de acesso da edificação.
Foto em 24/11/2022.



Foto 5. Prédio para Locação em Guiratinga – Sala de Atendimento/ Vistoria/
Arquivo - Vista da edificação a partir da porta de acesso ao prédio. Foto em
24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 6. Prédio para Locação em Guiratinga – Sala de Atendimento/ Vistoria/ Arquivo - Vista da edificação a partir da porta de acesso do prédio. Foto em 24/11/2022.



Foto 7. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista frontal da sala de provas, banheiro e copa a partir do meio do salão. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 8. Prédio para Locação em Guiratinga – Sala de Provas. Foto em 24/11/2022.



Foto 9. Prédio para Locação em Guiratinga – Sala de Provas. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

(65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 10. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista da copa, banheiro e sala de provas. Foto em 24/11/2022.



Foto 11. Prédio para Locação em Guiratinga – Banheiro Multiuso. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 12. Prédio para Locação em Guiratinga – Copa - Vista a partir da porta de acesso ao pátio. Foto em 24/11/2022.



Foto 13. Prédio para Locação em Guiratinga – Copa - Vista da caixa de distribuição elétrica da edificação. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

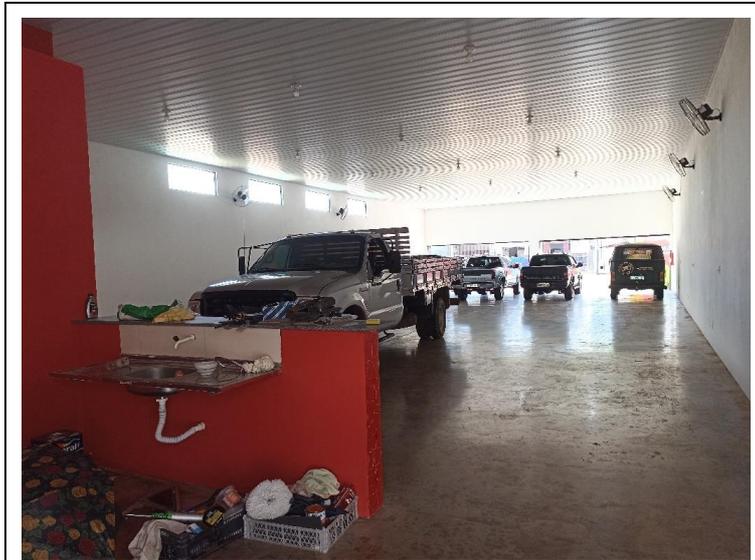


Foto 14. Prédio para Locação em Guiratinga – Vista do salão a partir da porta de acesso ao pátio. Foto em 24/11/2022.



Foto 15. Prédio para Locação em Guiratinga – Pátio no fundo da edificação – Vista a partir da porta de acesso. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/20230311

SIGA



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 16. Prédio para Locação em Guiratinga – Pátio no fundo da edificação. Foto em 24/11/2022.

DETRAN MT/ COENG – Coordenadoria de Obras e Engenharia
CNPJ: 03.829.702/0001-70

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: coeng@detran.mt.gov.br
Av. Dr. Hélio Ribeiro, nº 1000 – Centro Político Administrativo – CEP: 78.048-910 – Cuiabá/ MT
Site: <http://www.detran.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 /
COOENG - 20/01/2023 às 10:50:58.
Documento Nº: 6514370-1891 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=6514370-1891>



DETRAN/COENG/2023/03111

SIGA