



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 020/2023/ COEng



Foto 1. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 12/07/2023.

Imóvel Urbano
Perimetral Rogerio Silva, SN Q1 L3
Bairro Setor D – ALTA FLORESTA/ MT

**Julho
2023**

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio para Locação em Alta Floresta	Alta Floresta/ MT	L.A.020/2023/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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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	
---	---	---

LAUDO DE AVALIAÇÃO 020/2023/COEng

Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 19.916 – Livro 2-CU – 1º Serviço Notarial e Registral - Comarca de Alta Floresta/ MT.

Objetivo

Determinação do valor de mercado dos imóveis urbano para abrigar a 20ª. CRT de Alta Floresta no período mínimo de 12 meses.

Finalidade

Avaliação de imóvel para possível locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso no Município de Alta Floresta, durante a execução de reforma da edificação própria.

Localização

Avenida Perimetral Rogério Silva, SN Q1 L3 – Bairro Setor D – CEP: 78.580-000, Alta Floresta/MT.

Área Terreno

945,00 m², utilizada para esta avaliação 845,00 m².

Área da Edificação/ Padrão Construtivo

745,00 m²/ Padrão Comercial Normal

Proprietário

Claudinéia Pontes Duarte

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 2.300.000,00**

Avaliadora

Engenheira Civil, Letícia Muller Andres

Cuiabá/ MT, 19 de julho de 2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta/ MT, durante a obra de reforma da 20ª. 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 12/07/2023 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 845,00 m² conforme registro de matrícula, com a seguinte divisão interna: 1 galpão fechado, 2 banheiros, 1 copa/ cozinha, 1 dispensa, sendo a estrutura em concreto armado, metálica e alvenaria, com área construída não averbada de 745,00 m². A edificação compreende forros em laje e sem forração. Há necessidade de repartições de ambientes com rebaixamento de pé direito em forro pvc e aumentar a quantidade de tomadas para computadores, ar condicionados, tomadas de lógica e ainda, adaptação de pelo menos um dos banheiros 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.detrans.mt.gov.br>



Assinado com senha por LETICIA MULLER ANDRES - ANALISTA DESENV ECON SOCIAL L 10050 / COOENG - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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

Claudinéia Pontes Duarte.

6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Avenida Perimetral Rogerio Silva, SN Q1 L3 – Bairro Setor D – CEP: 78.580-000, Alta Floresta/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 9°52'46" S e Longitude: 56°04'36" 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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento N°: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 18/07/2023.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação

Imóvel, Matrícula nº 19.916 – Livro 2-CU – 1º Serviço Notarial e Registral - Comarca de Alta Floresta/ MT: uma edificação comercial construída em um terreno com área de 1.000,00 m² conforme registro de matrícula, com a seguinte divisão interna: 1 galpão fechado, 2 banheiros, 1 copa/ cozinha, 1 dispensa, sendo a estrutura em concreto armado, metálica e alvenaria, com área construída não averbada de 745,00 m². A edificação compreende forros em laje e sem forração

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

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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>	
---	---	---

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	
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: 945,00 m ² , utilizada para esta avaliação 845,00 m ² .	
Medida da frente do terreno: 20,00m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 dos terrenos: 42,25m	Confrontação lateral direita: Terreno em solo natural
Medida lateral 2 do terreno: 42,25m	Confrontação lateral esquerda: Edificação comercial
Medida de fundo dos terrenos: 20,00m	Confrontação dos fundos: Edificação residencial

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

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.1 Benfeitorias

7.1.1 Ficha de Vistoria

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541



Governo do Estado de Mato Grosso
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

	GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇ A PUBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA	
--	--	--

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Casa A)	Idade aparente: Novo		Área = 745,00m 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 checked="" type="checkbox"/> Galpão			
	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocimento ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input 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 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 checked="" 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"/> Concreto polido		<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

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

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541



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	
--	---	--

- 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

11. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

11.1 **Valor do Terreno** = R\$ 342.652,00 (Trezentos e quarenta e dois mil e seiscentos e cinquenta e dois reais);

OBS: Conforme avaliação descrita no registro do imóvel em 19/07/2021.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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
--	---	--

- Estrutura de concreto armado, alvenaria revestida e estrutura metálica; forro em laje e sem forração; piso em concreto polido nas áreas secas e cerâmica nas áreas molhadas, paredes com revestimento cerâmico em áreas molhadas, tinta acrílica e verniz em áreas secas.

b) Muro

- Existente apenas no confrontante dos fundos e cinco metros dos fundos para a frente nos confrontantes direito e esquerdo do imóvel considerado de 3,5m;
- A edificação tem uma divisa frontal com via pública, a divisa lateral esquerda com área comercial, a lateral direita com terreno em solo natural e o confrontante dos fundos com área residencial;
- Não contém equipamento de segurança (cerca elétrica).

c) Pátio

- Existente nos fundos com área total de 100,0 m².

CUB

Mês Referência Junho/ 2023 - Sinduscon - CSL - 8 (Padrão Normal): R\$ 2.653,44/ m².

Área Construída Padrão Comercial Normal: 745,00 m².

Valor da benfeitoria - VB

$$VB = 745,0 \text{ m}^2 \times R\$ 2.653,44/\text{m}^2 = R\$ 1.976.812,80$$

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 é novo e não necessita de reparos, desse modo o imóvel foi enquadrado de acordo com a tabela de Ross-

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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>	
---	---	---

Heidecke – Depreciação Física – Fator K, no conceito “A” (Novo – Não sofreu nem necessita de reparos), assim tem-se:

$$I/V = 0/65 = 0,0 \text{ ou } 0\%$$

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

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

$$\text{Estado "E"} - \text{Tabela A} = 0,00\%$$

Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %

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

$$\text{VI: } (342.652,00 + 1.976.812,80 \times 1,0) \times 1,0$$

$$\text{VI: R\$ 2.319.464,80}$$

13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 2.300.000,00 (Dois milhões e trezentos 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\$ 17.250,00/ 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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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>	
---	---	---

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>Valor de locação do imóvel R\$ 17.250,00 (Dezessete mil e duzentos e cinquenta reais) data de referência da avaliação Junho/ 2023</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\$ 11.500,00

Valor Máximo: R\$ 23.000,00

14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno.

14.2 Documentação Auxiliar de Avaliação

Tabela do CUB referência Junho/ 2023;

Cuiabá/ MT, 19 de julho de 2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 2. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vista da fachada a partir do passeio. Foto em 12/07/2023.



Foto 3. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vista do passeio do imóvel. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta –Vista do piso de acesso da porta do prédio. Foto em 12/07/2023.



Foto 5. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vista interna do imóvel a partir da porta de acesso frontal da edificação. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta – Vista interna do imóvel a partir dos fundos da edificação. Foto em 12/07/2023.



Foto 7. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta – Vista do BWC 01 a partir da porta de acesso. Foto em 12/07/2023.



Foto 9. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vista do BWC 02 a partir da porta de acesso. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta – Vista interna dos fundos da edificação. Foto em 12/07/2023.



Foto 11. Prédio para Locação em Alta Floresta – Copa/ Dispensa. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta – Vista do portão de acesso ao pátio no fundo da edificação. Foto em 12/07/2023.

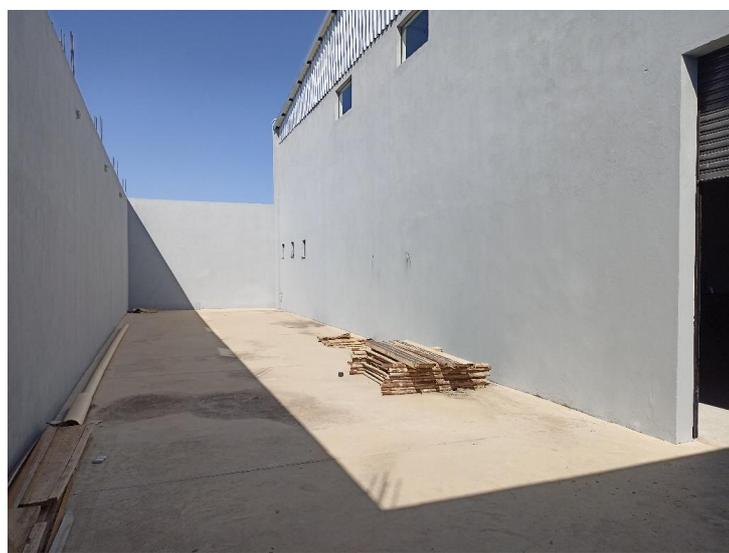


Foto 13. Prédio para Locação em Alta Floresta – Pátio no fundo da edificação. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

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 Alta Floresta – Vista do terreno no fundo da edificação. Foto em 12/07/2023.



Foto 15. Prédio para Locação em Alta Floresta – Vistoria Veicular - Vista do quadro de distribuição elétrica da edificação. Foto em 12/07/2023.

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 - 19/07/2023 às 11:09:08.
Documento Nº: 10332229-6296 - consulta à autenticidade em
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=10332229-6296>



DETRAN/COENG/2023/1541

SIGA