



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 019/2023/ COEng



Foto 1. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 30/06/2023.

Imóvel Urbano  
Rua Marechal Rondon, Nº 94  
Bairro Centro – DIAMANTINO/ MT

Julho  
2023

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio para locação em Diamantino/ MT.	Diamantino/ MT	L.A.019/2023/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](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>





DETRAN/COENG/2023/28831

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 019/2023/COEng

#### Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 8.452 – Livro 074 – Folhas 043 a 046 – Primeiro Serviço Notarial e Registral de Imóveis - Comarca de Diamantino - MT.

#### Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano para locação de uma edificação comercial destinado ao funcionamento provisório da 9ª CIRETRAN de Diamantino no período mínimo de 12 meses.

#### Finalidade

Avaliação de imóvel para possível locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso, no município de Diamantino, durante a execução da reforma na edificação própria.

#### Localização

Rua Marechal Rondon, nº 94 – Bairro: Centro, CEP. 78400-000, Diamantino/ MT.

#### Área Terreno

1.000,00 m<sup>2</sup>

#### Área da Edificação/ Padrão Construtivo

323,00 m<sup>2</sup>/ Padrão Comercial Normal

#### Proprietário

Tulio Martinez Santos e Rubia Martinez Santos.

#### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 1.050.000,00 (Hum milhão e cinquenta mil reais)

#### Avaliadora

Engenheira Civil, Letícia Muller Andres.

Cuiabá/ MT, 04 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](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>





DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT, para sediar a 9ª CIRETRAN de Diamantino durante a obra de reforma.

**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 30/06/2023 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 reajuste de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN/ MT, o imóvel em questão é uma edificação térrea comercial de 323,00 m<sup>2</sup> de área construída em um terreno com área de 1.000,00 m<sup>2</sup> conforme registro de matrícula, com a seguinte divisão interna: 08 salas no, 03 banheiros, 01 cozinha. Imóvel em cobertura com telhamento cerâmico, forro em laje, alvenaria rebocada e pintada; piso cerâmico e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.
- 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.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831



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>	
---	---	---

- 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

- Tulio Martinez Santos;
- Rubia Martinez Santos.

#### 6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Rua Marechal Rondon, nº 94 – Bairro: Centro, CEP. 78400-000, Diamantino/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 14°24'31"S e Longitude: 56° 26'50"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](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento N°: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 03/07/2023.

## 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
Imóvel, Matrícula nº 8.452 – Livro 074 – Folhas 043 a 046 – Primeiro Serviço Notarial e Registral de Imóveis - Comarca de Diamantino – MT, é uma edificação térrea comercial de 323,00 m <sup>2</sup> de área construída em um terreno com área de 1.000,00 m <sup>2</sup> conforme registro de matrícula, com a seguinte divisão interna: 08 salas no, 03 banheiros, 01 cozinha. Imóvel em cobertura com telhamento cerâmico, forro em laje, alvenaria rebocada e pintada; piso cerâmico e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Edificações residenciais e comerciais
<b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo ( ) Normal (x) Alto ( )
<b>Zoneamento:</b> Urbano
<b>Tráfego de pedestres:</b> Normal
<b>Tráfego de veículos:</b> Normal
<b>Pavimentação do logradouro:</b> (x) sim ( ) Não

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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/28831

SIGA



GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO

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

**Pavimentação do passeio:** ( x ) sim ( ) Não

**Infraestrutura:**  Acessibilidade  Água potável  Energia elétrica  Esgoto pluvial  Esgoto sanitário,  Gás canalizado  Iluminação pública  Logradouro  Meio fio/sarjetas  Passeio público  Pavimentação  Sem infraestrutura  Telefone

**Serviços públicos:**  Coleta de lixo  Comércio,  Correios  Educação  Lazer  Rede bancária  Saúde,  Segurança  Sem serviços públicos,  Transporte coletivo

**Aspectos valorizantes:**  Clubes  Comércio  Empreendimentos  Escolas  Estações  Hospital  Mercados e ou supermercados  Orla/praias/lagos  Parques/praças  Posto policial  Posto saúde  Sem influências valorizantes  Shopping  Universidades/faculdades  Zona incorporação

**Aspectos desvalorizantes:**  Aeroporto  Área inundável  Aterro sanitário  Estação tratamento esgoto  Indústria  Presídio  Sem aspectos desvalorizantes  Sub-habitação  Unidades carentes

Características do Imóvel	
<b>Formato do terreno:</b> Retangular	
<b>Situação de quadra:</b> Meio da quadra	
<b>Cota:</b> +/- 0,50 m	
<b>Vegetação:</b> solo natural	
<b>Uso do solo:</b> Comercial	
<b>Acesso:</b> Logradouro	
<b>Topografia:</b> Inclinado para a direita	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
<b>Superfície:</b> <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	
<b>Área do terreno:</b> 1.000,00m <sup>2</sup>	
<b>Medida da frente do terreno:</b> 20,0m	<b>Confrontação da frente:</b> Via pública
<b>Medida lateral 1 dos terrenos:</b> 50,0m	<b>Confrontação lateral direita:</b> Edif. comercial
<b>Medida lateral 2 do terreno:</b> 50,0m	<b>Confrontação lateral esquerda:</b> Edif. comercial
<b>Medida de fundo dos terrenos:</b> 20,0m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Edif. comercial

Condição de ocupação*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Desocupado

\*Conforme verificado na data de vistoria. A ocupação é por parte do proprietário que disponibilizará assim que for feito o contrato de locação.

## 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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

SIGA



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	
--	--	--

<b>Benfeitoria 01</b> Descrição (Ex.: Casa A)	<b>Idade aparente: 20 anos</b>	<b>Área = 323,00 m<sup>2</sup></b>	<b>Nº de Pav: 1</b>		
	<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>	<b>Tipologia</b>		
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input 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"/> Médio	<input checked="" 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		
<b>Edificação Comercial</b>	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
<b>Material Utilizado</b>					
<b>Piso</b>	<b>Forro</b>	<b>Telhado</b>	<b>Esquadrias</b>	<b>Rev. Fachada</b>	<b>Estrutura</b>
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" 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 checked="" 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"/> Piso queimado	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granilite	<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 checked="" type="checkbox"/> Laje		<input checked="" type="checkbox"/> Vidro	<input type="checkbox"/> Pré moldado
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto		<input 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 marcando com X e colocando o texto em negrito)

- desempenho do mercado       desaquecido       **normal**       aquecido

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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831



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	
--	---	--

- |                         |  |   |                                 |
|-------------------------|--|---|---------------------------------|
| - número de ofertas     | <input checked="" type="checkbox"/> <b>baixo</b> | <input type="checkbox"/> médio                    | <input type="checkbox"/> alto   |
| - liquidez              | <input type="checkbox"/> baixa                   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>média</b>  | <input type="checkbox"/> alta   |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> demorada                | <input checked="" type="checkbox"/> <b>normal</b> | <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 dos Terrenos** = R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais);

## 12. EDIFICAÇÃO

### a) Edificação Tipo Comercial Padrão Normal (CSL-8)

- Estrutura de concreto armado, alvenaria; forro em laje, piso cerâmico nas áreas secas e molhadas, paredes com revestimento cerâmico nas áreas molhadas, tinta acrílica e verniz em áreas secas.

### b) Muro

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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>





DETRAN/IC202328831

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>	
---	---	---

- Existente nos confrontantes laterais e fundo, considerado de 2,50 m de altura, acabado com reboco e esquadros;
- A edificação tem a divisa frontal com via pública, a divisa lateral direita, esquerda e fundos com edificações comerciais.
- Contém equipamento de segurança com partes dos confrontantes laterais em cerca elétrica e fundos e frontal sem equipamentos.

c) **Pátio**

- Em solo natural e piso de concreto.

**CUB**

Mês Referência Fevereiro/ 2023 - Sinduscon – CSL-8 (Padrão Comercial Normal): R\$ 3.126,26/ m<sup>2</sup>.

**Área Construída Padrão Comercial Normal:** 323,00 m<sup>2</sup>.

**Valor da benfeitoria - VB**

$$VB = 323,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.126,26/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.009.781,98$$

**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:

$$I/V = 20/65 = 0,31 \text{ ou } 31,0\%$$

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

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

$$\text{Estado “E” - Tabela K} = 35,40 \%$$

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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>





DETRAN/COENG/2023/8831

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>	
---	---	---

#### Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %.

**Valor do Imóvel: VI = ( VT + VB x FD) x FC**

**VI: (400.000,00 + 1.009.781,98 x 0,65) x 1,00**

**VI: R\$ 1.056.358,29**

#### 13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 1.050.000,00 (Hum milhão e cinquenta 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\$ 7.875,00/ 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](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>





DETRAN/COENG/2023/28831

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><b>Valor de locação do imóvel</b> <b>R\$ 7.875,00 (Sete mil e oitocentos e setenta e cinco reais)</b> data de referência da avaliação Maio/ 2023</p>
---

Conforme item 6.8.1 na NBR 14.653-1:2019 o resultado final pode ser arredondado até 1%.

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\$ 5.250,00

Valor Máximo: R\$ 10.500,00

##### 14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno;

##### 14.2 Documentação Auxiliar de Avaliação

Tabela do CUB referência Maio/ 2023.

Cuiabá/ MT, 04 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](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT – Vista da fachada do imóvel a partir do passeio. Foto em 30/06/2023.



Foto 3. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT – Vista do passeio da edificação.  
Foto em 30/06/2023.



Foto 5. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista das rampas nas portas frontais do imóvel. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT – Vista da primeira sala de entrada do imóvel. Foto em 30/06/2023.

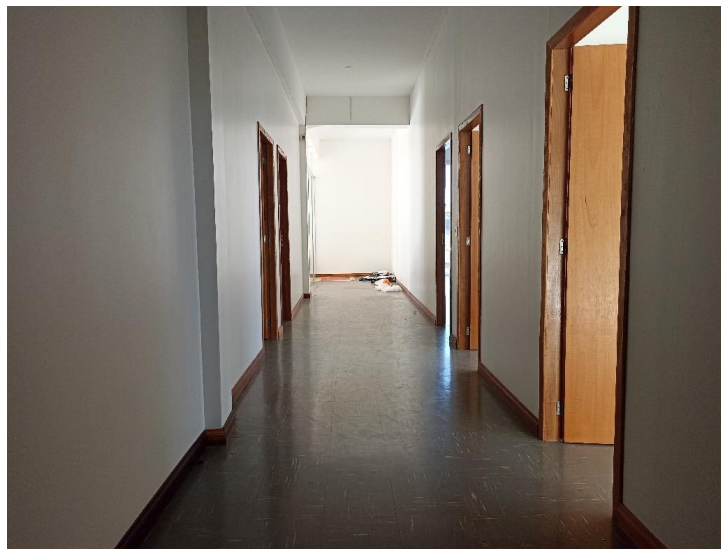


Foto 7. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista do corredor de acesso as salas a partir do fundo da edificação. Foto em 30/06/2023.

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

(65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT – Vista da sala 04 do imóvel. Foto em 30/06/2023.



Foto 9. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista da sala 02 do imóvel a partir da porta de acesso. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/28831

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 Diamantino/ MT – Vista da sala 05 do imóvel a partir da porta de acesso. Foto em 30/06/2023.



Foto 11. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista da sala 03 do imóvel a partir da porta de acesso. Foto em 30/06/2023.

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

(65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/28831

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 Diamantino/ MT – Vista da sala 03 do imóvel. Foto em 30/06/2023.

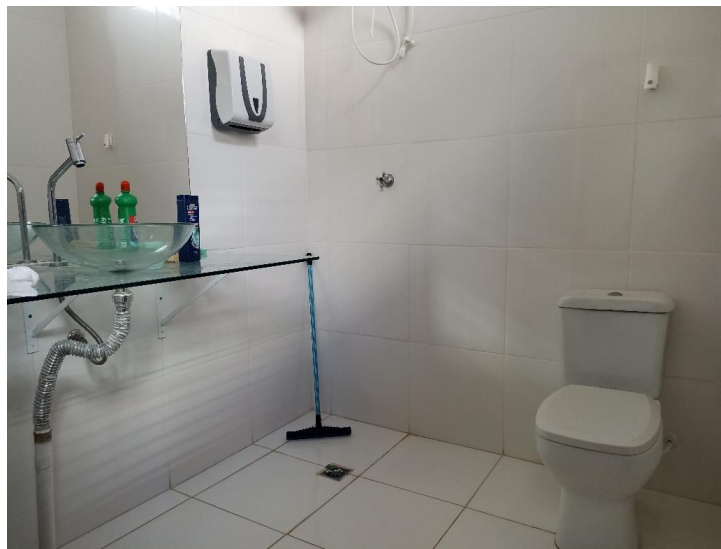


Foto 13. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista do BWC 01 a partir da porta de acesso. Foto em 30/06/2023.

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

(65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 Diamantino/ MT – Vista da sala 07 do imóvel. Foto em 30/06/2023.



Foto 15. Prédio para locação em Diamantino/ MT - Vista do BWC 03 a partir da porta de acesso. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG202328831

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 Diamantino/ MT – Vista do BWC 02 a partir da porta de acesso. Foto em 30/06/2023.



Foto 17. Prédio para locação em Diamantino/ MT - Vista da sala 08 do imóvel. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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

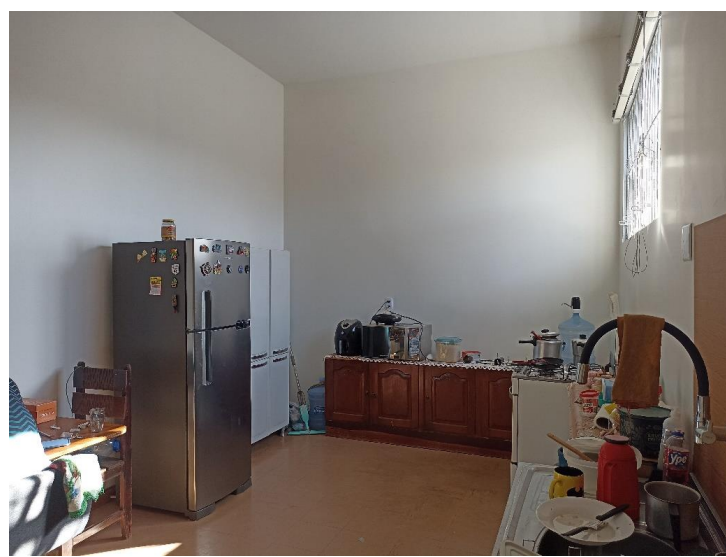


Foto 18. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista da sala 09 do imóvel. Foto em 30/06/2023.



Foto 19. Prédio para locação em Diamantino/ MT - Vista do corredor direito a partir da porta de acesso frontal do imóvel. Foto em 30/06/2023.

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

(65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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 20. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista do pátio dos fundos do imóvel. Foto em 30/06/2023.



Foto 21. Prédio para locação em Diamantino/ MT - Vista do quadro 01 de distribuição de carga elétrica do imóvel. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

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

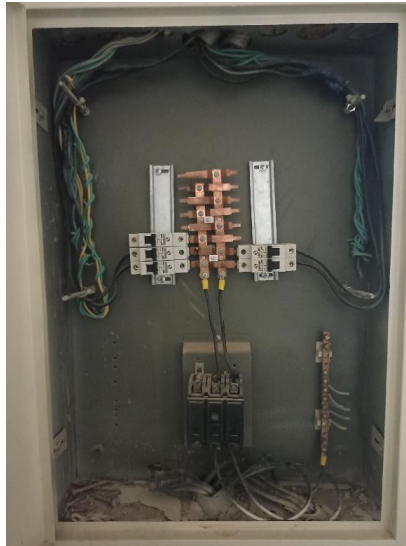


Foto 22. Prédio para locação em Diamantino/ MT – Vista do quadro 02 de distribuição de carga elétrica do imóvel. Foto em 30/06/2023.



Foto 23. Prédio para locação em Diamantino/ MT - Vista do padrão de energia elétrica do imóvel. Foto em 30/06/2023.

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

☎ (65) 3615-4631 – E-mail: [coeng@detran.mt.gov.br](mailto: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 - 04/07/2023 às 13:14:40.  
Documento Nº: 9961616-1286 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=9961616-1286>



DETRAN/COENG/2023/8831

SIGA