



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 032/2023/ COEng



Prédio 61ª. CRT Confresa – Fachada. Foto 18/10/2023.

### Imóvel Urbano

Av. Santo Antônio, Lote 14 da Quadra 19 – Loteamento Morada Nova I  
Confresa/ MT

Outubro/2023

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio a locar para 61ª. CRT Confresa/MT	Confresa/MT	L.A.032/2023/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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVIÇO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRANDIC202349538A

SIGA



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

### LAUDO DE AVALIAÇÃO 032/2023/COEng

#### Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 8.266 – Ficha 1 – Livro 02 – Registro Geral – 1.º Registro Geral de Imóveis - Comarca de Porto Alegre do Norte/ MT.

#### Objetivo

Determinação do valor de aluguel do imóvel para locação onde funcionará a 61ª. CRT Confresa – MT.

#### Finalidade

Avaliação do imóvel para futura locação para funcionamento da 61ª CRT em Confresa-MT.

#### Localização

Av. Santo Antônio, Lote 14 da Quadra 19 – Loteamento Morada Nova I – Confresa - MT.

#### Área Terreno

355,26 m².

#### Área da Edificação/ Padrão Construtivo

355,26 m²/ Padrão Comercial Normal.

#### Proprietário

Elissandro Sousa da Conceição

#### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 1.200.000,00.(um milhão e duzentos mil reais)**

#### Avaliador

Engenheiro Civil José Eduardo de Melo Martins.

Cuiabá/ MT, 25 de outubro de 2023.





	<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 aluguel do imóvel para fins de locação para funcionamento de 61ª CRT em Confresa-MT.

**3. FINALIDADE**

Avaliação de imóvel para locação em Confresa-MT.

**4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

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

- Na Certidão de Matrícula do terreno apresentada.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia 18/10/2023 pelo **Eng. Civil José Eduardo de Melo Martins**, lotado na Coordenadoria de Obras e Engenharia do DETRAN-MT.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme vistoria no local, foram observadas no local: o imóvel em questão é uma edificação comercial construída em um terreno com área de **355,26 m<sup>2</sup>** conforme registro de matrícula, com uma área edificada de **355,26 m<sup>2</sup>**, com a seguinte divisão interna: 1 salão comercial, 1 escritório, 2 banheiros PCD e um galpão de Vistoria Veicular que será acabado conforme fotos em anexo. A edificação compreende forros de pvc.
- 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 Nº 53.370, de 10 de junho de 2020.

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>



DETRAN/COENG/2023-49538A



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

- O imóvel encontra-se em fase final de construção, o proprietário se comprometeu em entregar o imóvel totalmente acabado inclusive com galpão de vistoria que não consta do projeto original. A parte que consta em projeto está em fase de acabamentos com área construída de 208,14 m<sup>2</sup> e a outra parte está em fase de alvenaria com área a ser edificada de 147,12 m<sup>2</sup> que somados compõem a presente avaliação de imóveis da edificação como se pronta estivesse com área total construída de 355,26 m<sup>2</sup>.

#### 5. PROPRIETÁRIO

Elissandro Sousa da Conceição.

#### 6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Av. Santo Antônio, Lote 14, Quadra 19 – Loteamento Nova Morada I em Confresa/MT, nas coordenadas geográficas: Latitude: 10°38'55,58" S e Longitude: 51°33'41,95" O.



Localização: imóvel a ser locado para funcionamento da 61ª. CRT Confresa – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth.

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC 505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRAN/COENG/2023/49538A



	<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>	
--	---	--

## 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
Imóvel, Matrícula nº 8.266 – Ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral – Comarca de Porto Alegre do Norte/ MT: Uma edificação comercial construída em um terreno com área de <b>355,26 m<sup>2</sup></b> conforme registro de matrícula, com uma área edificada de <b>355,26 m<sup>2</sup></b> , com a seguinte divisão interna: 1 salão comercial, 1 escritório, 2 banheiros PCD e um galpão de Vistoria Veicular que será acabado conforme fotos em anexo. A edificação compreende forros em pvc.

Características da região e entorno
<b>Atividade predominante:</b> Edificação comercial
<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
<b>Pavimentação do passeio:</b> (x) sim ( ) Não
<b>Infraestrutura:</b> <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
<b>Serviços públicos:</b> <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
<b>Aspectos valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input checked="" type="checkbox"/> Empreendimentos <input checked="" type="checkbox"/> Escolas <input type="checkbox"/> Estações <input checked="" type="checkbox"/> Hospital <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos <input type="checkbox"/> Parques/praças <input checked="" type="checkbox"/> Posto policial <input checked="" type="checkbox"/> Posto saúde <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades <input type="checkbox"/> Zona incorporação
<b>Aspectos desvalorizantes:</b> <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
<b>Formato do terreno:</b> Retangular
<b>Situação de quadra:</b> Esquina de quadra
<b>Cota:</b> +0,3 0m
<b>Vegetação:</b> sem vegetação
<b>Uso do solo:</b> Comercial
<b>Acesso:</b> Logradouro
<b>Topografia:</b> Plano

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRAN/COENG/2023/49538A



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>	
--	---	--

<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> 355,26 m <sup>2</sup>	
<b>Medida da frente do terreno:</b> 14,0m	<b>Confrontação da frente:</b> Via pública
<b>Medida lateral 1 dos terrenos:</b> 24,86m	<b>Confrontação lateral direita:</b> rua MN3
<b>Medida lateral 2 do terreno:</b> 21,2100m	<b>Confrontação lateral esquerda:</b> terreno baldio
<b>Medida de fundo dos terrenos:</b> 13,80m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Edificação comercial/Terreno Vazio
<b>Condição de ocupação*</b>	
Ocupado (Pela 19ª. CRT Sinop)	x Desocupado

\*Conforme verificado na data 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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRANDIC202349538A

SIGA



	<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: 30 anos	Área = 355,26 m <sup>2</sup>	Nº de Pav: 1		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
  <b>Edificação Comercial</b>	<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 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 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 checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Metálica
<input checked="" type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input checked="" 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 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

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC 505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em <https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRAN/COENG/2023/49538A



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

## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> <b>normal</b>	<input type="checkbox"/> aquecido
- 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. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está sendo avaliado com a utilização da Planilha de Avaliação de Imóvel Urbano da Seplag-MT.

## 10. METODOLOGIA

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

$$VI = (VT + [(VB \times FD) \times PCFSC \times FC]$$

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

Onde:

VI – Valor do imóvel

Onde:

VI: Valor do Imóvel

VT: Valor do Terreno

VB: Valor das Benfeitorias (Edificações)

FD: Fator de Depreciação

PCFSC: Percentual do custo de fundações e serviços complementares: 30%

FC: Fator de Comercialização: 1

## 11. AVALIAÇÃO DO TERRENO

11.1 Valor do Terreno = R\$ 158.090,70 (cento e cinquenta e oito mil, noventa reais, setenta centavos)

Área do Terreno: 355,26 m<sup>2</sup>

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>





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

Preço do terreno por metro quadrado: R\$ 445,00 (Adotado, valor médio na região)

## 12. BENFEITORIAS

### a) Edificação Comercial Padrão Normal

- Estrutura de concreto armado, alvenaria; forro em pvc; piso em granilite e piso cerâmico na área molhada, tinta acrílica em áreas secas.

### b) Muro

- Existente nos fundos e nas laterais do terreno;
- A edificação tem uma divisa frontal com via pública, a divisa lateral direita com via pública e na lateral esquerda terreno baldio e nos fundos com terreno baldio.

### c) Pátio

- Sem pátio.

### d) Área Construída Padrão Comercial Normal: 355,26 m<sup>2</sup>.

### e) CUB

Mês Referência setembro/ 2023 - Sinduscon - CSL - 8 (Padrão Normal): R\$ 2.737,64/ m<sup>2</sup>.

### f) Valor da benfeitoria - VB

$$VB = 355,62 \text{ m}^2 \times R\$ 2.737,64/\text{m}^2 = R\$ 973.559,54$$

### g) 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 REGULAR, desse modo o imóvel foi enquadrado de acordo com a tabela de Ross-Heidecke – Depreciação Física – Fator K, no conceito “C” (Regular), assim tem-se:

$$I / V = I / V$$

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

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>





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

Neste caso, como o imóvel será novo, não adotaremos a depreciação do imóvel.

O valor da edificação e suas benfeitorias é de R\$ 973.559,54 (novecentos e setenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove reais, cinquenta e quatro centavos).

### 13. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %

### 14. VALOR DO IMÓVEL

De acordo com o método de reedição e média de valores de terrenos no mercado da cidade o valor do imóvel é de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais).

#### Valor da benfeitoria - VB

$$VB = 355,62 \text{ m}^2 \times R\$ 2.737,64/\text{m}^2 = R\$ 973.559,54$$

VB = R\$ 973.559,54 + 20% (O CUB/m<sup>2</sup> representa o custo parcial da obra e não o global, isto é, não leva em conta os demais custos adicionais. De acordo com a ABNT NBR 12721:2006, item 8.3.5.), índice adotado 20%).

$$VB = R\$ 1.168.271,43$$

#### Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 5 %

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

$$\text{VI: } (158.090,70 + 973.559,54 \times 1,0) \times 1,05$$

$$\text{VI: R\$ 1.188.232,75}$$

**Arredondando temos o valor de 1.200.000,00**

### VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos 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\$ 9.000,00/ mês.**

### 15. CONCLUSÃO

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







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



Prédio 61ª. CRT Confresa – Fachada. Prédio onde funcionará a CRT



Prédio 61ª. CRT Confresa – Atendimento ao Público

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>



DETRAN/COENG/2023/49538A



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



Prédio 61ª. CRT Confresa – Atendimento ao Público



Prédio 61ª. CRT Confresa – futura Vistoria Veicular

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVIÇO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRAN202349538A

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



Prédio 61ª. CRT Confresa – futura Vistoria Veicular



Prédio 61ª. CRT Confresa fachada

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRANDIC202349538A

SIGA



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



GOVERNO DE  
MATO GROSSO



Prédio 61ª. CRT Confresa – instalações elétricas



Prédio 61ª. CRT Confresa – sala do chefe

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRAN/COENG/2023/49538A



Governo do Estado de Mato Grosso  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO



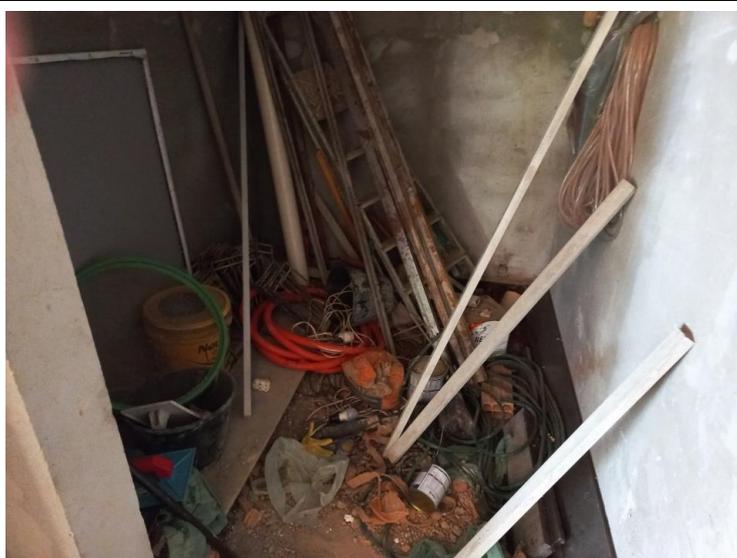
GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO  
SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO  
COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA



GOVERNO DE  
MATO GROSSO



Prédio 61ª. CRT Confresa – futuras instalações de WC



Prédio 61ª. CRT Confresa – futuras instalações WC PCD

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVIÇO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRANDIC202349538A

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



Prédio 61ª. CRT Confresa – entrada lateral para futura vistoria veicular



Prédio 61ª. CRT Confresa – visão geral da futura vistoria veicular.

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 JOSE EDUARDO DE MELO MARTINS - ANALISTA DO SERVICO TRANSITO LC  
505/13 / COOENG - 30/10/2023 às 10:19:23.  
Documento Nº: 12726833-9607 - consulta à autenticidade em  
<https://www.sigadoc.mt.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=12726833-9607>



DETRAN202349538A

SIGA