



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 003/2026/COEng



Foto 1. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista frontal do imóvel a partir do logradouro. Foto em 06/05/2025.

Imóvel Urbano

Rua Érico A. de Carli (Rua E-1) com Rua Sebastiana L. Martins, S/N – Lote nº 01-D, Quadra nº 2,
Bairro Setor E – ALTA FLORESTA/ MT

Janeiro
2026

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Pátio de Apreensão em Alta Floresta	Alta Floresta/ MT	L.A.003/2026/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.detrان.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
---	---	--

LAUDO DE AVALIAÇÃO 003/2026/COEng

Objeto

- Imóvel, Matrículas nº 27.326 – Ficha 01 - Livro 2-EF –Cartório de Registro de Imóveis - Registro Geral – 1º Serviço Notarial e Registral - Comarca de Alta Floresta/ MT.

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano para a continuidade dos trabalhos do pátio de apreensão, durante a reforma da sede da 20ª. CRT de Alta Floresta no período mínimo de 12 meses.

Finalidade

Avaliação de imóvel para locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso no Município de Alta Floresta, para a continuidade dos trabalhos de guarda de apreensão veicular.

Localização

Rua Érico A. de Carli (Rua E-1) com Rua Sebastiana L. Martins, S/N – Lote nº 01-D, Quadra nº 2, Bairro Setor E – ALTA FLORESTA/ MT.

Área Terreno

1.601,20 m².

Área da Edificação/ Padrão Construtivo

12,00 m²/ CSL-8 (Padrão Comercial Normal)

Proprietários

Magda Felício Rodrigues dos Santos e Waldemar Betoni.

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 1.530.000,00.**

Avaliadora

Engenheira Civil, Letícia Muller Andres.

Cuiabá/ MT, 22 de janeiro de 2026.



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

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 locação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT no Município de Alta Floresta/ MT, para continuidade dos trabalhos do pátio de apreensão 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 dos terrenos apresentada.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada pela Eng. Civil Letícia Muller Andres.
- 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 um terreno comercial com área de 1.601,20 m², conforme registro de matrícula, contendo uma edificação tipo guarita de 12m², e perímetro limitado com muro de 2,60 m de altura em todos os confrontantes, portão de chapa metálica e em solo natural britado.
- 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.



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

- 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

Magda Felício Rodrigues dos Santos e Waldemar Betoni.

6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Rua Érico A. de Carli (Rua E-1) com Rua Sebastiana L. Martins, S/N – Lote nº 01-D, Quadra nº 2, Bairro Setor E – Alta Floresta/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 9°52'51"S e Longitude: 56°05'15"W.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 10/09/2024.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação

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.detrان.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
---	---	---

Imóvel, Matrículas nº 27.326 – Ficha 01 - Livro 2-EF –Cartório de Registro de Imóveis - Registro Geral – 1º Serviço Notarial e Registral - Comarca de Alta Floresta/ MT, é um terreno comercial com área de 1.601,20 m², conforme registro de matrícula, contendo uma edificação tipo guarita de 12m², e perímetro limitado com muro de 2,60 m de altura em todos os confrontantes, portão de chapa metálica e em solo natural britado.

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
Pavimentação do logradouro: () sim (x) Não
Pavimentação do passeio: () sim (x) 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/prças ☐ 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
Formato do terreno: Retangular
Situação de quadra: Esquina
Cota: +0,150m
Vegetação: Com vegetação
Uso do solo: Residencial e Comercial
Acesso: Logradouro
Topografia: Plano
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela
Superfície: ☐ Alagadiça ☐ Arenoso ☐ Argiloso ☐ Com aterro ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca
Área do terreno: 1.601,20 m²,.



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

Medida da frente do terreno: 40,03m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 dos terrenos: 40,00m	Confrontação lateral direita: Edificação comercial
Medida lateral 2 do terreno: 40,00m	Confrontação lateral esquerda: Via pública
Medida de fundo dos terrenos: 40,03m	Confrontação dos fundos: Edificação residencial

Condição de ocupação*	
☒ Ocupado (pátio de apreensão da 20ª CRT de A. F.)	☐ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.1 Benfeitorias

7.1.1 Ficha de Vistoria

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Casa A)	Idade aparente: 2 anos	Área = 12,00m²	Nº de Pav: 0		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☒ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☒ Normal	☐ Reparos simples	☒ Sala Comercial		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Prédio		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
Terreno com guarita	☐ Outros	☐ Sem valor	☐ Outros		
Material Utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachada	Estrutura
☐ Madeira	☐ Madeira	☐ Cerâmica	☐ Alumínio	☒ Pintura	☐ Portante
☐ Lajota	☐ Laje	☐ Fibrocimento ondulado	☐ Ferro	☐ Tijolo à vista	☐ Concreto
☒ Cerâmica	☐ Gesso	☒ Fibrocimento estrutural	☒ Madeira	☐ Fulget	☐ Madeira
☐ Basalto	☒ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Solo natural	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	☒ Muro em alvenaria



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

☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim	☐ Pedra
☐ Concreto polido	☐ Telha metálica	☐ Reboco chapisco	
☐ Outros	☐ Outros	☐ 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)

- desempenho do mercado	☐ desaquecido	☒ normal	☐ aquecido
- número de ofertas	☒ baixo	☐ médio	☐ alto
- liquidez	☐ baixa	☒ média	☐ alta
- absorção pelo mercado	☐ demorada	☒ normal	☐ 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



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

11. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

11.1 **Valor do Terreno** = R\$ 1.501.344,00 (Hum milhão e quinhentos e um mil e trezentos e quarenta e quatro reais);

OBS: Aplicou-se o IPCA acumulado dos últimos 12 meses de 4,26%, referente ao valor da última avaliação do Laudo nº L.A.037/2024/COENG.

12. EDIFICAÇÃO

a) Muro

- Existente em todos os confrontantes, considerado de 2,60 m de altura;
- Portão existente em chapa metálica, considerado de 3,60 m de altura por 3,60 m de largura;
- O imóvel tem divisa frontal e lateral esquerda com via pública, a divisa da lateral direita com área comercial e fundos com área residencial;
- Contém equipamento de segurança (cerca elétrica).

b) Pátio

- O imóvel consiste em pátio britado destinado a abrigar os veículos apreendidos.

CUB

Mês Referência Dezembro/ 2025 - Sinduscon – CSL-8 (Padrão Comercial Normal): R\$ 3.071,91/ m².

Área Construída Padrão Comercial Normal - CSL-8: 12,00 m².

Valor da benfeitoria – VB

$$VB1 = 12,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.071,91/\text{m}^2 = \text{R\$ } 36.862,92$$

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.



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

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 “B” para CSL-8 (Entre Novo e Regular - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos. Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência), assim tem-se:

$$\text{CSL-8, } I/V = 2/70 = 0,028 \text{ ou } 2,80\%$$

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

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

$$\text{CSL-8, Estado “C” - Tabela K} = 1,05\%.$$

Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %.

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

$$VI: (1.501.344,00 + 36.862,92 \times 0,95) \times 1,0$$

$$VI: \text{R\$ } 1.532.363,77$$

13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 1.530.000,00 (Hum milhão e quinhentos e trinta 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\$ 11.475,00/ mês.



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

14. CONCLUSÃO

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

Valor de locação do imóvel R\$ 11.475,00 (Onze mil e quatrocentos e setenta e cinco reais)
--

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\$ 7.650,00

Valor Máximo: R\$ 15.300,00

14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno.

14.2 Documentação Auxiliar de Avaliação

Tabela do CUB referência Dezembro/ 2025.

Cuiabá/ MT, 22 de janeiro de 2026.

Letícia Muller Andres

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

15. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 2. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista da fachada a partir do logradouro. Foto em 06/05/2025.



Foto 3. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel a partir do portão de acesso. Foto em 06/05/2025.

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.detrان.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



Foto 4. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 06/05/2025.



Foto 5. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 06/05/2025.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 06/05/2025.



Foto 7. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista da edificação/ guarita. Foto em 06/05/2025.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna da edificação. Foto em 06/05/2025.



Foto 9. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna da edificação. Foto em 06/05/2025.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do banheiro da edificação. Foto em 06/05/2025.



Foto 11. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista do quadro de distribuição da edificação. Foto em 06/05/2025.

