





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 007/2023/COEng

### Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 38.497 – 1º Ofício Serviços Notarial e Registral - Comarca de Diamantino/MT.

### Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano para locação da 09ª CRT de Diamantino no período mínimo de 12 meses.

### Finalidade

Avaliação dos imóveis para possível relocação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso no Município de Diamantino.

### Localização

Rua Parecis, lote terreno urbano nº 05 Quadra 75, loteamento jardim Adriana, Bairro Novo Diamantino – Diamantino/ MT.

### Área Terreno

630,96 m<sup>2</sup>.

### Área da Edificação/ Padrão Construtivo

0,00 m<sup>2</sup> / Padrão Baixo

### Proprietário

ELIAS CAETANO ALVEZ

### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 315.000,00**

### Avaliadora

Engenheiro Civil, Matheus Vinícius Volpato

Cuiabá/ MT, 14 de fevereiro de 2024.

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>



	<p style="text-align: center;"><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></p>	
---	--	---

## 1. SOLICITANTE

DETRAN/MT - Diretoria de Administração Sistêmica – DAS.

## 2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel para locação durante o período mínimo de 12 meses para servir de Pátio de Apreensão da Ciretran de Diamantino-MT.

## 3. FINALIDADE

Avaliação para possível relocação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT no Município de Diamantino/ MT, da obra de reforma da 9ª. 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 dia 23/01/2024 pelo Eng. Civil Matheus Vinicius Volpato.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme proposta de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN, o imóvel em questão é um terreno com aproximadamente 630,96 m<sup>2</sup>, onde deverá em todo perímetro estar devidamente cercado, bem iluminado e com monitoramento com câmeras e vigias noturnos.
- 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.

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>



	<p style="text-align: center;"><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></p>	 <p style="text-align: center;"><b>GOVERNO DE</b>  <b>MATO GROSSO</b></p>
---	--	--

- 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

Elias Caetano Alves

## 6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Rua Parecis, lote terreno urbano nº 05 Quadra 75, loteamento jardim Adriana, Bairro Novo Diamantino – Diamantino/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: - 14°22'18.11" S e Longitude: 56°23'57.41" O.





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. Imóvel para locação em Diamantino – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 07/02/2024.



## 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
Imóvel, Matrícula nº 25.932 – Livro 02 – 1º Registro de imóveis Cartório do 1º ofício - Comarca de Pontes e Lacerda/MT

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
<b>Pavimentação do passeio:</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.detrان.mt.gov.br>



 <b>DETRAN MT</b>	<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>GOVERNO DE MATO GROSSO</b>
---	---	--

**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 de quadra	
<b>Cota:</b> +0,30m para rua	
<b>Vegetação:</b> sem vegetação na calçada da via	
<b>Uso do solo:</b> comercial	
<b>Acesso:</b> Logradouro	
<b>Topografia:</b> Plano	
<b>Tipo de cercamento:</b> <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input checked="" 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> 630,96 m <sup>2</sup>	
<b>Medida da frente do terreno:</b> 20,79m	<b>Confrontação da frente:</b> Via pública
<b>Medida lateral 1 dos terrenos:</b> 70,00m	<b>Confrontação lateral direita:</b> lote
<b>Medida lateral 2 do terreno:</b> 70,00m	<b>Confrontação lateral esquerda:</b> Lote
<b>Medida de fundo dos terrenos:</b> 20,79m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Lote

Condição de ocupação*
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado <span style="margin-left: 200px;"><input type="checkbox"/> Desocupado</span>

\*Conforme verificado na data de vistoria.

## 7.1 Benfeitorias

### 7.1.1 Ficha de Vistoria







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



GOVERNO DE  
**MATO GROSSO**

- desempenho do mercado	<input checked="" type="checkbox"/> desaquecido	<input 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 COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** onde o valor do terreno é obtido pela comparação direta com outros terrenos semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

## 10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Onde:

### VI – Valor do imóvel

Onde:

VI: Valor do Imóvel

VT: Valor do Terreno

VB: Valor das Benfeitorias (Edificações)

FD: Fator de Depreciação

FC: Fator de Comercialização: 1

## 11. AVALIAÇÃO DO TERRENO

Conforme dados de outros lotes para a venda de acordo com o anexo I, foi realizado uma comparação e chegou num valor de R\$ 500,00 o metro quadrado.

**11.1 Valor do Terreno = R\$ 315.480,00** (trezentos e quinze mil reais e quatrocentos e oitenta reais);

## 12. EDIFICAÇÃO

### a) Edificação Comercial Padrão Normal

### 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>









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



GOVERNO DE  
**MATO GROSSO**

Cuiabá/ MT, 14 de fevereiro de 2024.

---

**Matheus Vinicius Volpato**

Analista de Des. Econ. Social  
Engenheiro Civil – CREA 045807  
Mat. 309076 - 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>





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 para locação em Diamantino – Vista do lote. Foto em 23/01/2024.



Foto 3. Pátio de apreensão para locação em Diamantino – Vista do lote. Foto em 23/01/2024.

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**



Foto 4. Pátio de apreensão para locação em Diamantino – Vista do lote. Foto em 23/01/2024.



Foto 5. Pátio de apreensão para locação em Diamantino – Vista do lote. Foto em 23/01/2024.

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>





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 para locação em Diamantino – Vista do lote. Foto em 23/01/2024.



Foto 7. Pátio de apreensão para locação em Diamantino – Vista do lote. Foto em 23/01/2024.

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>

