





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 043/2024/COEng

### Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 24.097 – Ficha 24.097 – Livro 2 – Registro Geral - Comarca de Barra do Barra do Garças/ MT;  
– Imóvel Matrícula nº 16.517 – Ficha 16.517-A – Livro 2 – Registro Geral – Comarca de Barra do Garças/ MT;  
- Imóvel, Matrícula nº 9.939 – Ficha 9.939 – Livro 2 – Registro Geral – Comarca de Barra do Garças/ MT.

### Objetivo

Determinação do valor de mercado dos imóveis urbano destinado ao funcionamento da 36ª. CRT de Torixoréu no período mínimo de 12 meses.

### Finalidade

Avaliação dos imóveis para locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso para continuidade dos serviços da 36ª CRT de Torixoréu.

### Localização

Rua Dom Bosco, S/Nº - Bairro Centro – Torixoréu/ MT.

### Área Terreno

812,00 + 800,00 + 885,00 = 2.497,00 m<sup>2</sup>. Sendo utilizada para esta avaliação somente 1.991,66 m<sup>2</sup>.

### Área da Edificação/ Padrão Construtivo

TOTAL de 408,99 m<sup>2</sup>, sendo 196,46 m<sup>2</sup>/ Padrão Comercial Normal e 214,53 m<sup>2</sup>/ Padrão Galpão Industrial.

### Proprietário

Wallcy Coelho de Souza

### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 950.000,00**

### Avaliadora

Engenheira Civil, Leticia Muller Andres

Cuiabá/ MT, 04 de setembro 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>



	<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>	
---	---	---

### 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 Torixoréu/ MT, para continuidade dos serviços prestados pela 36ª. CIRETRAN.

### 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Na Certidão de Matrícula do terreno apresentada.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no período matutino do dia 22/08/2024 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 uma edificação comercial construída em um terreno com área de 2.497,00 m<sup>2</sup> conforme registro de matrícula, fazendo parte desta avaliação apenas 1.991,66 m<sup>2</sup>, com área construída de 196,46 m<sup>2</sup>, caracterizado de sala comercial e 214,53 m<sup>2</sup> de galpão, com a seguinte divisão interna: 1 salão de atendimento, 1 sala de provas, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 arquivo, 1 área de circulação, 1 depósito, 1 DML e 1 barracão de vistoria sendo a estrutura em concreto armado, alvenaria e estrutura metálica, com área construída total não averbada de 408,99 m<sup>2</sup>. A edificação compreende forro em pvc. Não há necessidade de aumentar a quantidade de tomadas para computadores, ar condicionados, tomadas de lógica.







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 da CRT em Torixoréu – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 22/02/2023.

## 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
Imóvel, Matrículas nº 24.097; 16.517 e 9.939 – Fichas 24.097; 16.517 e 9.939 – Livro 2 – Registro Geral - Comarca de Barra do Barra do Garças/ MT: Uma edificação comercial construída em um terreno com área de 2.497,00 m <sup>2</sup> conforme registro de matrícula, fazendo parte desta avaliação apenas 1.991,66 m <sup>2</sup> , com área construída de 196,46 m <sup>2</sup> , caracterizado de sala comercial e 214,53 m <sup>2</sup> de galpão, com a seguinte divisão interna: 1 salão de atendimento, 1 sala de provas, 2 banheiros, 1 cozinha, 1 arquivo, 1 área de circulação, 1 depósito, 1 DML e 1 barracão de vistoria sendo a estrutura em concreto armado, alvenaria e estrutura metálica, com área construída total não averbada de 408,99 m <sup>2</sup> .

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>











	<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>	
---	---	---

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 “C” (Regular - Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo; Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.), assim tem-se:

$$I/V = 6/70 = 0,08 \text{ ou } 8,0\%$$

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

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

$$\text{Estado "C"} - \text{Tabela K} = 6,73 \%$$

### Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %

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

$$\text{VI: } (210.000,00 + 812.906,16 \times 0,93) \times 1,00$$

$$\text{VI: R\$ } 966.002,73$$

### 13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 950.000,00 (Novecentos 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\$ 7.125,00/ mês.



	<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</b> <b>MATO GROSSO</b>
---	---	---

## 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 style="text-align: center;"><b>Valor de locação do imóvel</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R\$ 7.125,00 (Sete mil e cento e vinte e cinco reais)</b></p> <p style="text-align: center;">data de referência da avaliação Julho/ 2024</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\$ 4.750,00

Valor Máximo: R\$ 9.500,00

### 14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno.

### 14.2 Documentação Auxiliar de Avaliação

Tabela do CUB referência Julho/ 2024.

Cuiabá/ MT, 05 de setembro de 2024.

---

### Letícia Muller Andres

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



















