



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 055/2024/ COEng**



**Prédio para locação em Várzea Grande-MT para  
funcionamento da Vistoria veicular da 5ª. CRT Várzea Grande**

**Imóvel Urbano**

**Rua Antônio João Ventura de Carvalho – Lote 323 – Bairro Jardim Aeroporto  
Município de Várzea Grande/MT – CEP 78.110-005**

Novembro/2024

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
<b>Prédio locação para funcionamento da Vistoria Veicular da 5ª. CRT Várzea Grande-MT</b>	<b>Várzea Grande - MT</b>	<b>L.A.052/2024/COEng</b>





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 **055/2024/COEng**

### 1.0 Objeto

Imóvel, Matrícula n.º 38.626, livro 02, Folha 0000 – 22/11/1988, do Cartório do 5.º Ofício Registro de Cuiabá/MT-MT– Comarca de Cuiabá do Estado de Mato Grosso.

### 2.0 Objetivo

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel urbano destinado ao funcionamento da Vistoria Veicular da 5a. CRT Várzea Grande-MT por um período mínimo de **06 meses**, condicionado ao término da reforma do imóvel próprio da 5ª CRT DE VÁRZEA GRANDE/MT.

### 3.0 Finalidade

Avaliação do imóvel para locação, pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso na Capital Cuiabá, para funcionamento da **Vistoria Veicular da 5a. CRT Várzea Grande-MT**.

### 4.0 Localização

**Rua Antônio João Ventura de Carvalho – Lote 323 – Bairro Jardim Aeroporto - CEP: 78.000-000 – Várzea Grande-MT.**

### 5.0 Área Terreno

**1.849,91 m<sup>2</sup>**, conforme matrícula.

### 6.0 Área da Edificação/Padrão Construtivo

Imóvel comercial com 1.849,91M<sup>2</sup>, contendo escritório com 75M<sup>2</sup>, 02 (dois) banheiros, mezanino escritório com 75M<sup>2</sup> e 01 (um) banheiro, Salão fechado 16M<sup>2</sup>x8M<sup>2</sup>= 130 M<sup>2</sup>, Salão aberto com 200 M<sup>2</sup>, Cozinha ampla externa com churrasqueira, Dispensa, Wc Masculino e Wc Feminino..

### 7.0 Proprietário

**Luiz Alberto de Azevedo. CPF Nº274.976.661-34**

### 8.0 Resultados da avaliação



Valor de mercado do imóvel **R\$1.362.757,09 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais e nove centavos),**

### 9.0 Avaliador(a)

Engenheira Civil, Jaira Tânia Silva Zany.

**Cuiabá/MT, 11 de novembro de 2024.**





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

## Memorial Descritivo

- 1.0 Solicitante:** DETRAN/MT - Diretoria de Administração Sistêmica – DAS
- 2.0 Objetivo da Avaliação:** Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de **locação durante o período mínimo de 06(seis) meses.**
- 3.0 Finalidade:** Avaliação para possível relocação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT na Capital de Mato Grosso, Cuiabá, para locação do imóvel para funcionamento da **Vistoria Veicular da 5ª. CRT Várzea Grande-MT.**
- 4.0 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:
- a.) Na Certidão de Escritura do terreno apresentada;
  - b.) Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **11/11/2024** pelo **Engenheira Civil Jaira Tânia Silva Zany, engº Civil Raphael Lopes Soares Almeida, chefe da 5ª CRT DE VG Sr. Eddie Metello de Siqueira e diretor substituto da DSRD Sr. Paulo HENRIQUE Souza de Siqueira;**
  - c.) Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.);
  - d.) Conforme proposta de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN, o imóvel em questão é um **terreno** contendo **uma edificação tipo galpão composta de salão, banheiros, depósitos, etc.** construída em **estrutura de concreto armado/est. Metálica e coberta com telhas de fibrocimento, forro de gesso, revestimento de piso cerâmico e azulejo em paredes de áreas molhadas e pintura em paredes de áreas secas e portas internas de madeira e portas externas em metal.**
  - e.) Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados;
  - f.) Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho;
  - g.) Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
  - h.) Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho
  - i.) 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
  - j.) 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
  - k.) As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa-fé;
  - l.) Não estão contemplados neste estudo máquinas e/ou equipamentos;
  - m.) 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;





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

### 8.0 Imagem e caracterização do imóvel avaliando





Fachada da edificação. Foto em 11/11/2024.

Fachada da edificação. Foto em 11/11/2024.

Identificação	
<p>Descrição conforme Matrícula nº 38.626, livro 02, Folha 0000 – 22/11/1988, do Cartório do 5.º Ofício Registro de Cuiabá/MT-MT – Comarca de Cuiabá do Estado de Mato Grosso, contendo um terreno e uma edificação tipo galpão contendo salão, salas, banheiros e outras dependências como depósitos. A estrutura é de concreto armado com vedação de alvenaria e coberta com telhas de aço galvanizado, forro de gesso, revestimento piso cerâmico e azulejos em áreas molhadas e pintura em áreas secas, portas internas de madeira e portas externas em metal.</p>	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Edificações residenciais	Padrão construtivo do entorno: Baixo ( ) Normal ( X ) Alto ( )
Zoneamento: Residencial e Comercial	
Tráfego de pedestres: Normal	Tráfego de veículos: Normal
Pavimentação do logradouro: ( X ) sim ( ) Não	Pavimentação do passeio: ( X ) sim ( ) Não
<p><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 checked="" 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</p>	
<p><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</p>	
<p><b>Aspectos valorizantes:</b> <input type="checkbox"/> Clubes <input checked="" type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Empreendimentos <input type="checkbox"/> Escolas <input type="checkbox"/> Estações <input type="checkbox"/> Hospital <input checked="" type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos <input type="checkbox"/> Parques/praças <input type="checkbox"/> Posto policial <input type="checkbox"/> Posto saúde <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes <input type="checkbox"/> Shopping <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades <input type="checkbox"/> Zona incorporação</p>	
<p><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</p>	
Características do Imóvel	
Formato do terreno: Irregular	Situação de quadra: Esquina
Cota: +0,30m (aproximadamente)	Vegetação: Sem vegetação
Uso do solo: Residencial e Comercial	Acesso: Logradouro
Topografia: Plano em Nível	
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input checked="" type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input type="checkbox"/> Tela	
Superfície: <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	



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

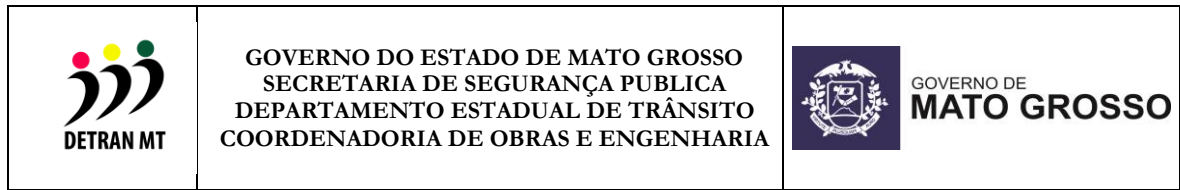
<b>Área do terreno:</b> 1.849,97 m <sup>2</sup>	
Medida da frente do terreno: XXXXXX m	<b>Confrontação da frente:</b> Via pública
Medida lateral 1 do terreno: XXXXXX m	<b>Confrontação lateral direita:</b> Edificação comercial
Medida lateral 2 do terreno: XXXXXX m	<b>Confrontação lateral esquerda:</b> Terreno baldio
Medida dos fundos do terreno: XXXXXX m	<b>Confrontação dos fundos:</b> Edificação residencial
<b>Condição de ocupação*</b>	
<b>Formato do terreno:</b> Retangular	
<input type="checkbox"/> Ocupado (Pelo proprietário)	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado
<input type="checkbox"/> Ocupado (Locatário)	
<small>*Conforme verificado na data de vistoria.</small>	

### 8.1 Benefitorias

#### 8.1.1 Ficha de vistoria

<b>Benefitoria 01</b> Descrição (Ex.: Casa A)	<b>Idade aparente:</b> 36 anos	Área Terreno = 1.849,91 m <sup>2</sup> Área Construída: 405,00 m <sup>2</sup>	<b>Nº de Pav:</b> 1 + Mezanino		
	<b>Padrão</b>	<b>Conservação</b>	<b>Tipologia</b>		
<b>Edificação Comercial</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 checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input 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		
<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 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocimento estrutural	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	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"/> Porcelanato	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto Polido		<input type="checkbox"/> Isotérmica		<input type="checkbox"/> Reboco chapisco	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	







### 8.1.2 Ficha de Vistoria – Bens de Patrimônio Históricos e Artísticos

Não é o caso







	<p style="text-align: center;">GOVERNO DO ESTADO DE MATO GROSSO SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DEPARTAMENTO ESTADUAL DE TRÂNSITO COORDENADORIA DE OBRAS E ENGENHARIA</p>	 <p style="text-align: center;">GOVERNO DE <b>MATO GROSSO</b></p>
---	---	---

b) **Muro**

- Existente em todo o perímetro do terreno;
- A edificação fica na esquina da quadra tendo como divisa uma via públicas e dois terrenos;
- Não possui equipamento de segurança (concertina).

c) **Pátio**

Contém um pátio médio com revestimento parcial em concreto.

d) **CUB**

- Mês Referência **Outubro/2024** - Sinduscon - GI (Padrão Galpão Industrial): **R\$ GI 1.496,70 / m<sup>2</sup>**.

e) **Área Construída: 405,00m<sup>2</sup>**

f) **Cálculo do Valor da Benfeitoria - VB**

$$VB = 405 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.496,70 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 606.163,50$$

Depreciação Física:

**Definição:** 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 “C” (**Regular**), assim tem-se:

I = Conforme escritura = 36 anos



V = Tabela Ross = 70 para galpões/depósitos

$$I/V = 36/70 = \text{0,52 ou } \text{52,00\% em idade de vida}$$

Onde I é a idade do imóvel e V é a vida útil em anos. Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

Estado “C” – Tabela K = **48% coeficiente de depreciação**



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

g) **Fator de Comercialização:**

Arbitrou-se fator de comercialização = 1

VT = R\$ 1.816.929,54

Valor do Imóvel: VI = (VT + VB x FD) x FC = ((2.232.913,79+ 606.163,50) x 0,48))x 1 =

**VI = R\$ 1.362.757,09**

**14.0 VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL**

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ **1.362.757,09 (um milhão, trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e sete reais e nove centavos)**, com arredondamento previsto em Norma.

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\$ 10.220,68/ mês.**

**15.0 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\$ 10.220,68 (dez mil, duzentos e vinte reais e sessenta e oito centavos)</b></p> <p style="text-align: center;">Data de referência da avaliação outubro/ 2024</p>
--

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\$ **6.813,78**

Valor Máximo: R\$ **13.627,57**

Cuiabá/ MT, **12 de novembro de 2024.**

**Jaira Tânia Silva Zany**  
Engenheira Civil  
CREA-MT 6.050/D



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

**16.0 Anexos**

**16.1 Relatório Fotográfico**



Foto 1. Fachada da edificação.



Foto 2. Fachada e lateral esquerda da edificação.



Foto 3. Salão principal.

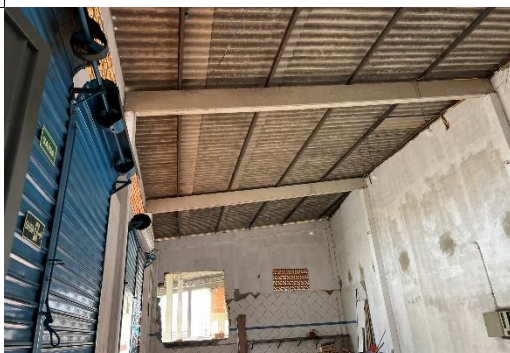


Foto 4. Salão principal.

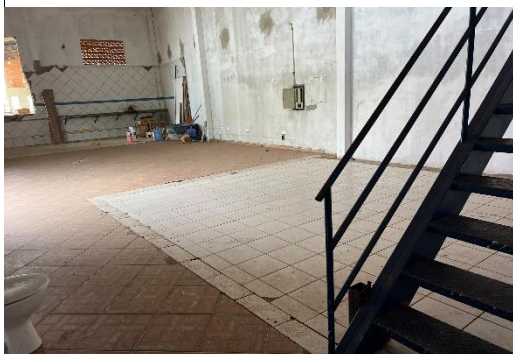


Foto 5. Salão principal.

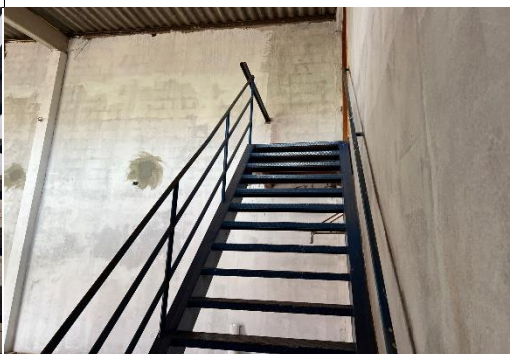


Foto 6. Salão principal – Escadaria Mezanino.





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



GOVERNO DE  
**MATO GROSSO**



Foto 7. Sala

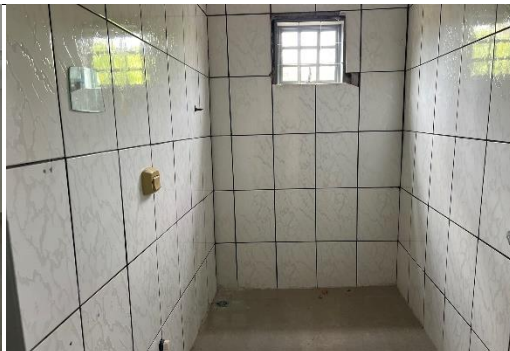


Foto 8. Banheiros

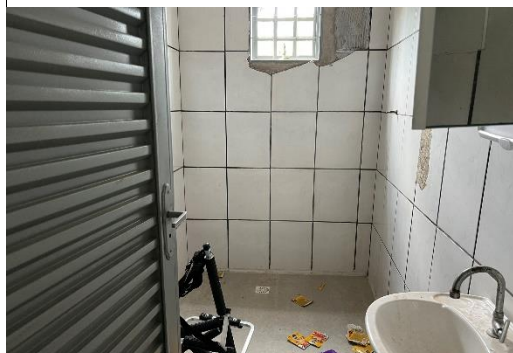


Foto 9. Banheiro



Foto 10. Quadro de distribuição 01.



Foto 10. Quadro de distribuição 02.



Foto 10. Pátio total área com Brita e área cimentada.





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



Foto 11. Pátio – área cimentada



Foto 12. Edicula fundos pátio - banheiros e cozinha térreo



Foto 13. Pátio Acesso lateral



Foto 14. Portão de acesso lateral.

## 1.2 Escritura do Imóvel

## 1.3 Projetos de Regularização do Imóvel

## 1.4 Tabela do CU/Sinduscon-MT Outubro/2024

## 1.5 Planilha de Cálculo de Avaliação do I

## 1.6 Pesquisa preço online



