



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 030/2025/ COEng



Foto 1. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 17/07/2025.

Imóvel Urbano
Rua Ceará, Nº 92
Bairro Jardim Mato grosso – COMODORO/ MT

**Agosto
2025**

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Imóvel para locação em Comodoro/ MT.	Comodoro/ MT	L.A.030/2025/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 029/2025/COEng

Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 6.689 – Livro 02 – 1º Serviço Registral de imóveis, títulos e documentos - Comarca de Comodoro - MT.

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano para locação de uma edificação comercial destinado ao funcionamento provisório da 42ª CIRETRAN de Comodoro no período mínimo de 12 meses.

Finalidade

Avaliação de imóvel para locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso, no município de Comodoro, durante a execução da reforma na edificação própria.

Localização

Rua Ceará, nº 92 – Bairro: Jardim Mato Grosso, CEP. 78310-000, Comodoro/ MT.

Área Terreno

600,00 m²

Área da Edificação/ Padrão Construtivo

90,00 m²/ Padrão Comercial Normal

Proprietário

Natanael Cesar Acco Modena.

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 353.000,00 (trezentos e cinquenta e três mil reais)

Avaliadora

Engenheiro Civil, Matheus Vinicius Volpato.

Cuiabá/ MT, 15 de agosto de 2025.



	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 reajuste de locação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT no Município de Comodoro/ MT, para sediar a 9ª CIRETRAN de Comodoro durante a obra de reforma.

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 17/07/2025 pela Eng. Civil Matheus Vinicius Volpato.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme visita técnica, o imóvel em questão é uma edificação térrea comercial de 90,00 m² de área construída em um terreno com área de 90,00 m², com a seguinte divisão interna: 02 salas no e 02 banheiros. Imóvel em cobertura com telhamento fibrocimento, forro em gesso, alvenaria rebocada e pintada; piso cerâmico e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.
- 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	 GOVERNO DE MATO GROSSO
---	--	--

- 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

- NATANAEL CESAR ACCO MODENA.

6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Rua Ceará, nº 92 – Bairro: Jardim Mato Grosso, CEP. 78310-000, Comodoro/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 13°39'22.95"S e Longitude: 59° 46'57.50"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. Imóvel em Comodoro/ MT – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 13/08/2024.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
Imóvel, Matrícula nº 6.689 – Livro 02 – 1º Serviço Registral de imóveis, títulos e documentos - Comarca de Comodoro - MT., o imóvel em questão é uma edificação térrea comercial de 600,00 m² de área construída em um terreno com área de 600,00 m², com a seguinte divisão interna: 02 salas no e 02 banheiros. Imóvel em cobertura com telhamento fibrocimento, forro em gesso, alvenaria rebocada e pintada; piso cerâmico e revestimento cerâmico nas áreas molhadas.

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: (x) sim () Não
Pavimentação do passeio: (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>



 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
--	---	---

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	
Formato do terreno: Retangular	
Situação de quadra: Meio da quadra	
Cota: +/- 0,50 m	
Vegetação: solo natural	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Logradouro	
Topografia: Inclinado para a direita	
Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela	
Superfície: ☐ Alagadiça ☐ Arenoso ☐ Argiloso ☐ Com aterro ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca	
Área do terreno: 80,00m ²	
Medida da frente do terreno: 10,0m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 dos terrenos: 9,0m	Confrontação lateral direita: Edif. comercial
Medida lateral 2 do terreno: 9,0m	Confrontação lateral esquerda: Edif. residencial
Medida de fundo dos terrenos: 0,0m	Confrontação dos fundos: Edif. residencial

Condição de ocupação*	
☐ Ocupado	☒ Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria. A ocupação é por parte do proprietário que disponibilizará assim que for feito o contrato de locação.

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

Benfeitoria 01 Imóvel Comercial	Idade aparente: 6 anos	Área = 90,00 m²	Nº de Pav: 1		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
 Edificação Comercial	☐ Rústico	☐ Novo	☐ Apartamento		
	☐ Proletário	☐ Entre novo e regular	☐ Box		
	☐ Econômico	☐ Regular	☐ Casa		
	☐ Simples	☐ Entre regular e reparos simples	☐ Galpão		
	☒ Médio	☒ Reparos simples	☒ Sala Comercial		
	☐ Superior	☐ Entre reparos simples e importantes	☐ Pavimento		
	☐ Fino	☐ Reparos importantes	☐ Imóvel		
	☐ Luxo	☐ Entre reparos importantes e s/ valor	☐ Terreno		
☐ 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
☐ Piso queimado	☐ Pvc	☐ Alumínio	☐ PVC	☐ Cerâmica	☐ Metálica
☐ Granilite	☐ Placas acústicas	☐ Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☒ Laje		☒ Vidro	☐ Pré moldado
☐ Carpete	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☒ Concreto		☐ Telha de zinco		☐ 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 marcando com X e colocando o texto em negrito)

- desempenho do mercado ☐ desaquecido ☒ **normal** ☐ aquecido

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
---	---	---

- 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

11. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

11.1 **Valor do Terreno** = R\$ 100.000,00 (Cem mil reais);

12. EDIFICAÇÃO

a) Edificação Tipo Comercial Padrão Normal (CSL-8)

- Estrutura de concreto armado, alvenaria; forro em laje, piso cerâmico nas áreas secas e molhadas, paredes com revestimento cerâmico nas áreas molhadas, tinta acrílica e verniz em áreas secas.

b) Muro



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

- Existente nos confrontantes laterais e fundo, considerado de 2,50 m de altura, acabado com reboco e esquadros;
- A edificação tem a divisa frontal com via pública, a divisa lateral direita, esquerda e fundos com edificações comerciais.

c) Pátio

- Em solo natural e piso de concreto.

CUB

Mês Referência julho/ 2025 - Sinduscon – CSL-8 (Padrão Comercial Normal): R\$ 3.055,60/m².

Área Construída Padrão Comercial Normal: 90,00 m².

Valor da benfeitoria - VB

$$VB = 90,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.055,60/\text{m}^2 = \text{R\$ } 275.004,00$$

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 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 “D” (Entre regular e Reparos Simples), assim tem-se:

$$I/V = 6/67 = 0,089 \text{ ou } 9,0\%$$

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 = 7,88 %.

Fator de Comercialização



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

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %.

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

VI: $(100.000,00 + 275.004,00 \times 0,921) \times 1,00$

VI: R\$ 353.278,68

13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi arredondado e avaliado em R\$ 353.000,00 (trezentos e cinquenta e três 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\$ 2.647,50/ mês.

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\$ 2.647,50 (Dois mil seiscentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos) data de referência da avaliação agosto/ 2025
--

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\$ 1.765,00

Valor Máximo: R\$ 3.530,00

14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno;

14.2 Documentação Auxiliar de Avaliação

Tabela do CUB referência julho/ 2025.





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, 15 de agosto de 2025.

Matheus Vinicius Volpato

Analista de Des. Econ. Social
Engenheira Civil – CREA 045807-MT
Mat. 309076 - 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. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista da fachada do imóvel a partir do passeio. Foto em 17/07/2025.



Foto 3. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 17/07/2025.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 4. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista do passeio da edificação. Foto em 17/07/2025.



Foto 5. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista da sala de atendimento. Foto em 17/07/2025.





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. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista da sala de atendimento. Foto em 17/07/2025.



Foto 7. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista do corredor de acesso as salas a partir da frente da edificação. Foto em 17/07/2025.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

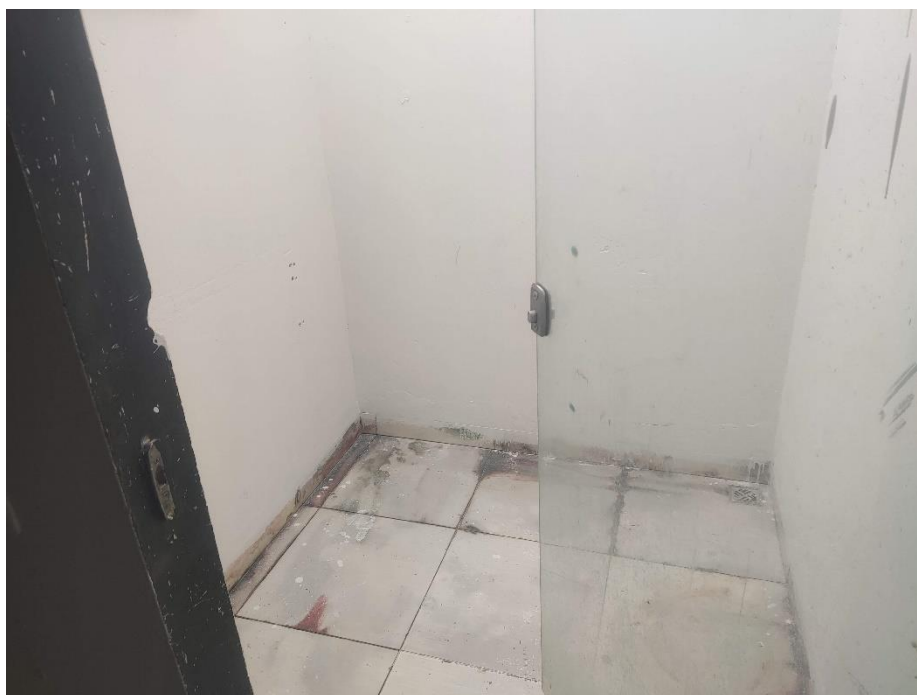


Foto 8. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista da sala do vistoriador do imóvel. Foto em 17/07/2025.



Foto 9. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista da sala DML do imóvel a partir da porta de acesso. Foto em 17/07/2025.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

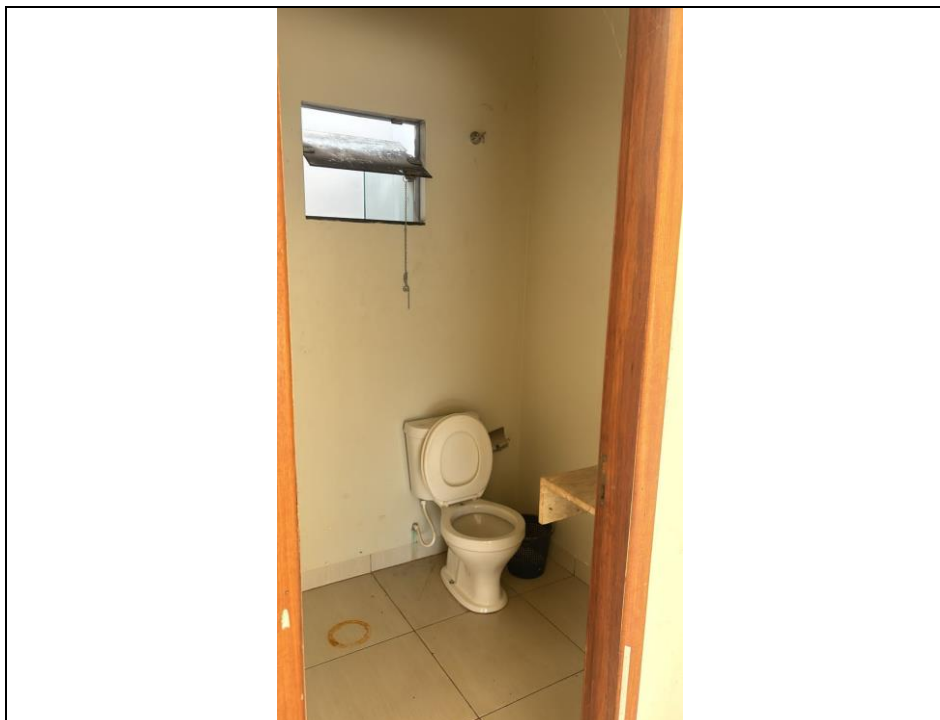


Foto 10. Imóvel em Comodoro/ MT – Vista da sala de Provas do imóvel a partir da porta de acesso. Foto em 17/07/2025.

HASH: 7a1c4eb5737176d9cd857a150f26bc3dda7eaa3e8aeb6971a5ea48a227f59a. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/validar/5V35-DGHT-SG4X-JCYV>. Assinado por: MATHEUS VINICIUS VOLPATO em 04/11/2025. Juntado em 04/11/2025 14:44:21 por ALTAIR RIBEIRO.

