



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 023/2026/ 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**

Maio/2026

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio locação para funcionamento da Exame Prático Categoria da 5ª. CRT Várzea Grande-MT	Várzea Grande - MT	L.A.023/2026/COEng



	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 023/2026/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 de Exame Prático categoria A da 5a. CRT Várzea Grande-MT por um período mínimo de **24 meses**, acondicionado 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 **Exame Prático Categoria A 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 m², conforme matrícula.

6.0 Área da Edificação/Padrão Construtivo

Imóvel comercial com 1.849,91M², contendo escritório com 75M², 02 (dois) banheiros, mezanino escritório com 75M² e 01 (um) banheiro, Salão fechado 16M²x8M²= 130 M², Salão aberto com 200 M², 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\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais),**

9.0 Avaliador (a)

Engenheira Civil, Jaira Tânia Silva Zany.

Cuiabá/MT, 19 de maio de 2026.



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
---	---	--

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 24 (vinte e quatro) 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 **Exame Práticos 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 **19/05/2026** pelo **Engenheira Civil Jaira Tânia Silva Zany, arqtº. Lucas Stanley Tosti Faquim, gerente Leandro de Exames Práticos da SEDE/DETRAN/MT e membro da comissão da banca examinadora de exames Práticos Sr. Lupércio;**
 - 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;




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

5.0 Proprietário: **Luiz Alberto de Azevedo. CPF Nº274.976.661-34**

6.0 Endereço: **Rua Antônio João Ventura de Carvalho – Lote 323 – Bairro Jardim Aeroporto - CEP: 78.000-000 – Várzea Grande-MT**, nas respectivas coordenadas geográficas: **Latitude: -15°39'22" S e Longitude: -56°07'30 W.**

7.0 Localização:

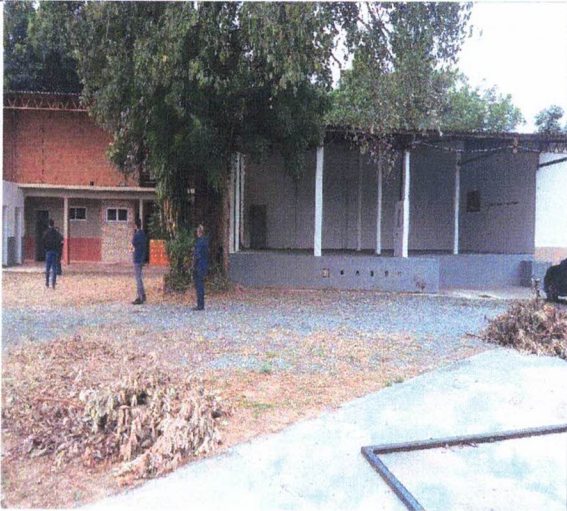


1. Prédio a ser locado para funcionamento de exames Práticos da 5ª. CRT Várzea Grande – Localização. Fonte: Google Maps em 19/05/2026.



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

8.0 Imagem e caracterização do imóvel avaliando

	
Fachada da edificação. Foto em 19/05/2026.	Fachada da edificação. Foto em 19/05/6.

Identificação	
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.	
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
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: 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: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela	

8





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

Superfície: ☐ Alagadiça ☐ Arenoso ☐ Argiloso ☐ Com aterro ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca

Área do terreno: 1.849,97 m²

Medida da frente do terreno: XXXXXX m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 do terreno: XXXXXX m	Confrontação lateral direita: Edificação comercial
Medida lateral 2 do terreno: XXXXXX m	Confrontação lateral esquerda: Terreno baldio
Medida dos fundos do terreno: XXXXXX m	Confrontação dos fundos: Edificação residencial

Condição de ocupação*

Formato do terreno: Retangular

☐ Ocupado (Pelo proprietário) ☒ Desocupado ☐ Ocupado (Locatário)

*Conforme verificado na data de vistoria.

8.1 Benfeitorias

8.1.1 Ficha de vistoria

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Casa A)	Idade aparente: 36 anos	Área Terreno = 1.849,91 m² Área Construída: 405,00 m²	Nº de Pav: 1 + Mezanino		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
Edificação Comercial	☐ 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		
	☐ 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
☐ Granitina	☐ Placas acústicas	Galvanizado	☐ Outros	☐ Madeira	☐ N. Identificada
☐ Vinílico	☐ S/ forro	☐ Laje		☐ Vidro	
☐ Porcelanato	☐ Aglomerado	☐ Capim		☐ Pedra	
☒ Concreto Polido		☐ Isotérmica		☐ Reboco chapisco	
☐ Outros		☐ Outros		☐ Outros	



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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

8.1.2 Ficha de Vistoria – Bens de Patrimônio Históricos e Artísticos

Não é o caso

Diagnóstico de mercado

(Preencher a tabela abaixo 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

9.0 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**

10.0 Avaliação do imóvel

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

11.0 Avaliação do terreno

Valor unitário do Terreno: **R\$ 1.632,52 / m²**
Área do terreno: **1.849,97 m²**

Valor do Terreno = 1.849,97 x 1.632,52 = R\$ 3.020.113,02 (três milhões, vinte mil, cento e treze reais e dois centavos)

12.0 Edificação

- a) **Edificação Comercial - Padrão Normal**
 - Estrutura de concreto armado, sem laje, cobertura em telhas metálicas,

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

piso cerâmico nas áreas secas e nas áreas molhadas, paredes com revestimento cerâmico em áreas molhadas e tinta acrílica em áreas secas, portas internas em madeira e portas externas em metal.

b) Muro

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

c) Pátio

Contém um pátio médio com revestimento parcial em concreto.

d) CUB

- Mês Referência **fevereiro/2026** - Sinduscon - GI (Padrão Galpão Industrial): **R\$ GI 1.541,61/ m²**.

e) Área Construída: 405,00m²

f) Cálculo do Valor da Benfeitoria – VB – sem adequações para atender as necessidades do DETRAN/MT

$$VB = 405 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.541,61/\text{m}^2 = \text{R\$ } 624.352,05$$

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




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

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

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**

g) Fator de Comercialização:

Arbitrou-se fator de comercialização = 1

VT = R\$ 3.020.113,02

Valor do Imóvel: VI = (VT + VB x FD) x FC = ((3.020.113,02 + 624.352,05) x 0,48)) x 1
= 1.749.343,23

VI = R\$ 1.749.343,23

13.0 VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ **1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais)**, 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\$ 13.125,00/ mês.**

14.0 CONCLUSÃO

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

Valor de locação do imóvel R\$ 13.125,00 (treze mil, cento e vinte e cinco reais) Data de referência da avaliação maio/ 2026
--




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

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\$ **8.750,00**

Valor Máximo: R\$ **17.500,00**

Cuiabá/ MT, **19 de maio de 2026.**



Jaira Tania Silva Zany
Engenheira Civil
CREA-MT 6.050/D



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

15.0 Anexos

15.1 Relatório Fotográfico



Foto 1. Fachada da edificação.



Foto 2. Fachada e lateral esquerda da edificação.

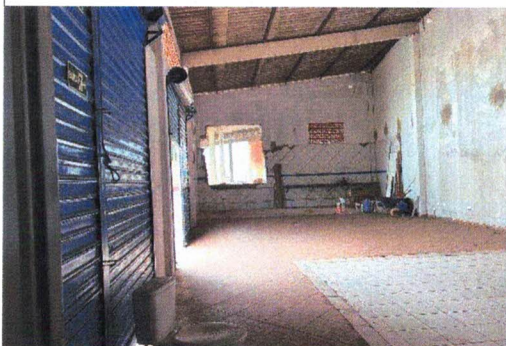


Foto 3. Salão principal.

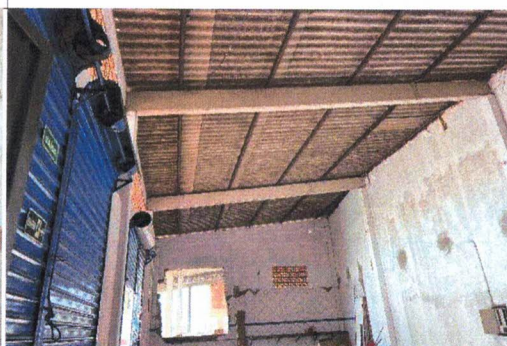


Foto 4. Salão principal.



Foto 5. Salão principal.

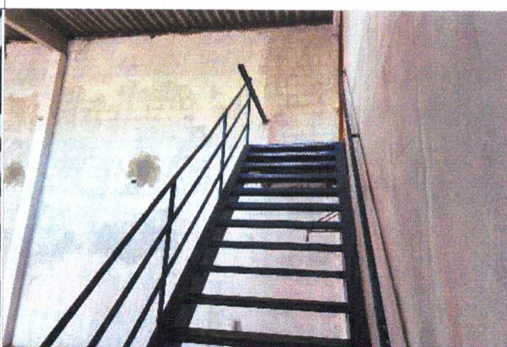


Foto 6. Salão principal – Escadaria Mezanino.







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

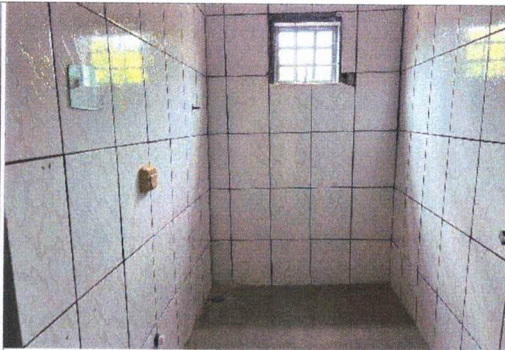


Foto 8. Banheiros

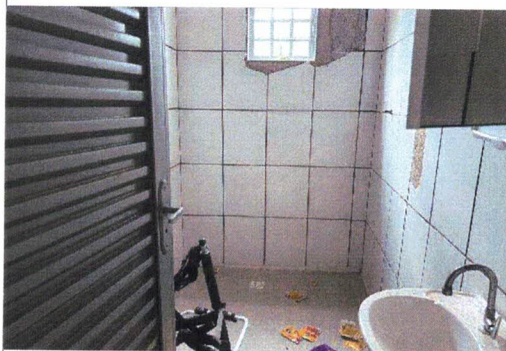


Foto 9. Banheiro



Foto 10. Quadro de distribuição 01.

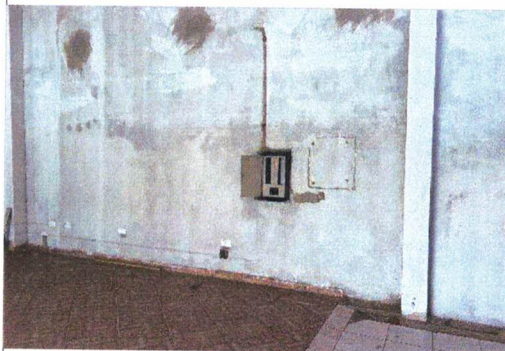


Foto 11. Quadro de distribuição 02.



Foto 12. Pátio total área com Brita e área cimentada.

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 13. Edícula fundos pátio - banheiros e cozinha térreo



Foto 14. Pátio – área cimentada



Foto 15. Pátio Acesso lateral

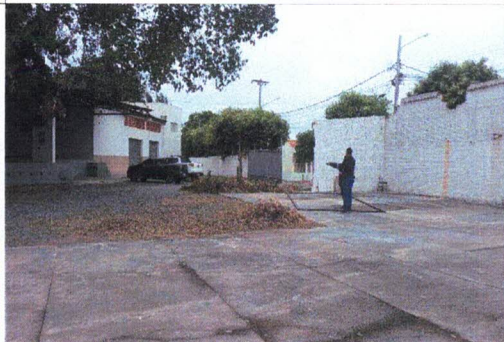


Foto 16. Portão de acesso lateral.

1.2 Escritura do Imóvel

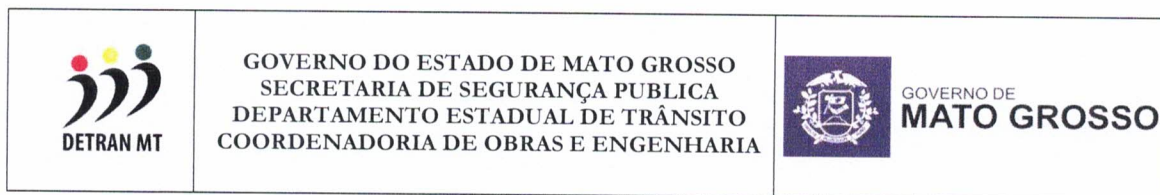
1.3 Projetos de Regularização do Imóvel

1.4 Tabela do CU/Sinduscon-MT Outubro/2024

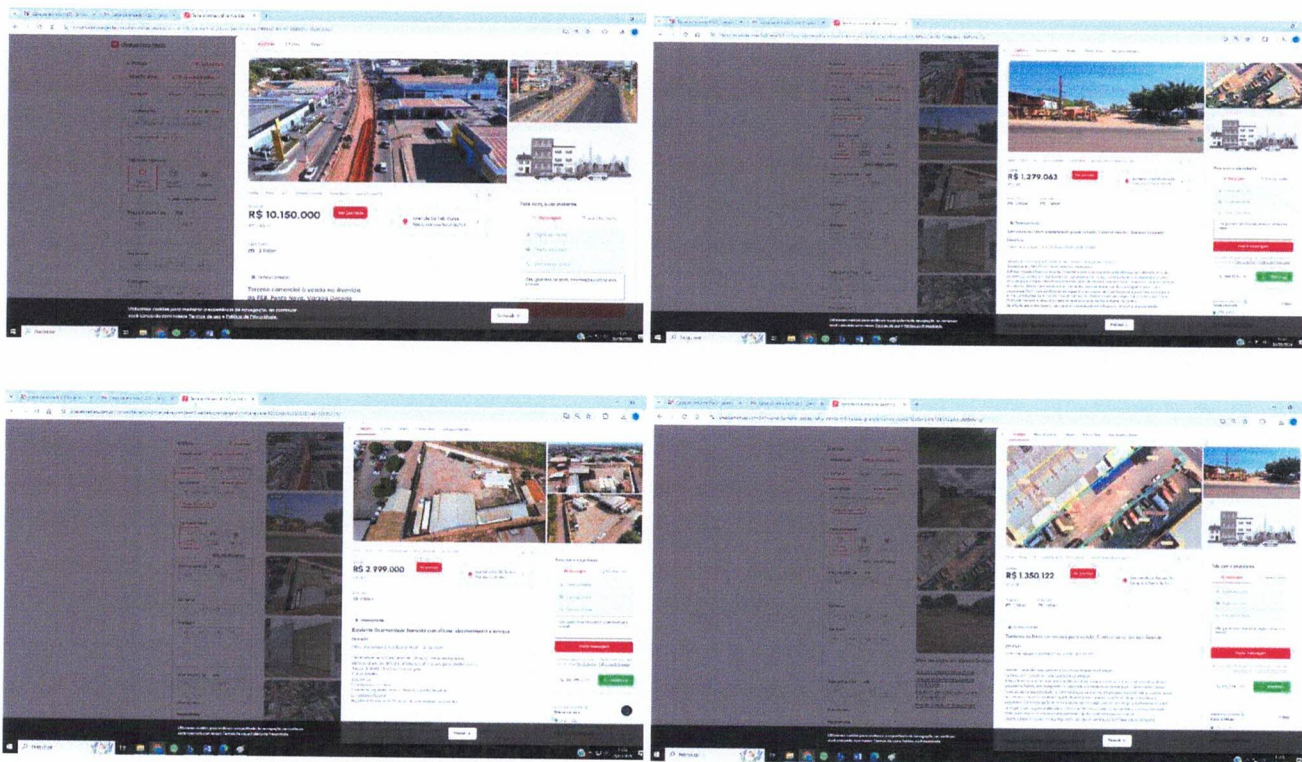
1.5 Planilha de Cálculo de Avaliação do I

1.6 Pesquisa preço online





Média locação de galpões no município de Várzea Grande/Mt:



$$VTm = R\$[(10.150.000,00/2900+1.279.063,00/1260+2.999.000,00/3000+1.350.122,00/1330)/4=$$

$$(3.500,00+1.015,13+999,67+1.015,13)/4]= 1.632,52 /m^2$$

$$VTm = R\$1.632,52/m^2$$


 Jaira Tania Silva Zany
 Analista do Serviço de Trânsito
 Eng. CIVIL CREA-MT 120386436-1
 DETRAN/MT

