



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 009/2025/ COEng



Foto 1. Prédio para Locação em Paranatinga– Vista frontal da edificação a partir do logradouro. Foto em 14/03/2024.

### Imóvel Urbano

AV. Mato Grosso, S/N, CEP: 78870-000, Bairro Novo Horizonte – Paranatinga/ MT

Janeiro  
2025

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio para Locação em Paranatinga	Paranatinga/ MT	L.A.009/2025/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.detrans.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>	
---	---	---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO 009/2025/COEng

### Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 6.331 – 1º Serviço de registros de imóveis, títulos e documentos - Comarca de Paranatinga/ MT.

### Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano para locação 30ª. CRT de Paranatinga no período mínimo de 12 meses.

### Finalidade

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

### Localização

AV. Mato Grosso, S/N, CEP: 78870-000, Bairro Novo Horizonte – Paranatinga/ MT.

### Área da Edificação/ Padrão Construtivo

97,75 m<sup>2</sup>/ Padrão Comercial Normal

### Proprietário/Concedente

Prefeitura Municipal de Paranatinga

### Concessionária

PARANATINGA TUR EIRELI

### Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 324.000,00**

### Avaliador

Engenheiro Civil, Matheus Vinícius Volpato

Cuiabá/ MT, 27 de janeiro de 2025.



	<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>	
---	--	---

## 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 possível locação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT no Município de Paranatinga/ MT, da obra de reforma da 30ª 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 14/03/2024 pelo Eng. Civil Matheus Vinicius Volpato.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme projeto arquitetônico mandado para o DETRAN/ MT, o imóvel em questão é uma edificação comercial com área de aproximadamente 97,75 m<sup>2</sup>, e tem com a seguinte divisão interna: 1 salão, 1 banheiro, 1 copa e 1 arquivo, sendo a estrutura em concreto armado e alvenaria e cobertura telha de alumínio, piso cerâmico. A edificação não compreende forro. Não há necessidade de instalação de divisórias para delimitação; aumentar a quantidade de tomadas para computadores, ar condicionados, tomadas de lógica. Essas adaptações deverão estar prontas no início da locação.
- 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.



	<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>
---	--	--

- 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.

- 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 Nº 53.370, de 10 de junho de 2020.

## 5. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARANATINGA

## 6. CONCESSIONÁRIA

PARANATINGA TUR EIRELI

## 7. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Avenida Mato Grosso, s/n, CEP: 78870-000, Bairro Novo Horizonte – Paranatinga/ MT., nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 14°25'15.83" S e Longitude: 54°02'31.72" O.





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



GOVERNO DE  
**MATO GROSSO**

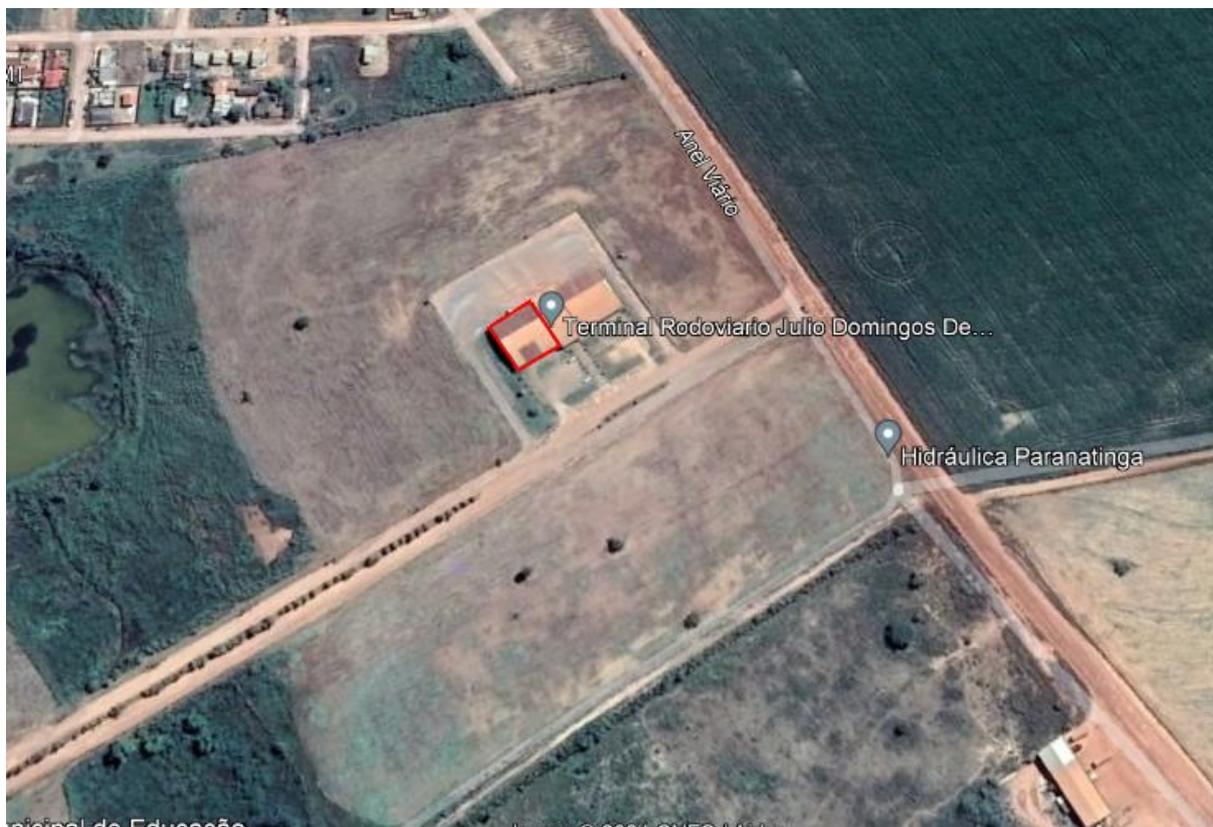


Foto 2. Prédio para relocação em Paranatinga– Localização do imóvel. Fonte: Google Earth foto em 22/04/2024.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação
<p>Imóvel, Matrícula nº 6.331 – 1º Serviço de registros de imóveis, títulos e documentos - Comarca de Paranatinga/ MT: o imóvel em questão é uma edificação comercial com área de aproximadamente 97,75 m<sup>2</sup>, e tem com a seguinte divisão interna: 1 salão, 1 banheiro, 1 copa e 1 arquivo, sendo a estrutura em concreto armado e alvenaria e cobertura telha de alumínio, piso cerâmico. A edificação não compreende forro. Não há necessidade de instalação de divisórias para delimitação; aumentar a quantidade de tomadas para computadores, ar condicionados, tomadas de lógica. Essas adaptações deverão estar prontas no início da locação.</p>
Características da região e entorno
<p><b>Atividade predominante:</b> Edificações residenciais e comerciais</p>
<p><b>Padrão construtivo do entorno:</b> Baixo ( )    Normal ( x )    Alto ( )</p>
<p><b>Zoneamento:</b> Urbano</p>
<p><b>Tráfego de pedestres:</b> Normal</p>
<p><b>Tráfego de veículos:</b> Normal</p>
<p><b>Pavimentação do logradouro:</b> ( x ) sim    ( ) Não</p>
<p><b>Pavimentação do passeio:</b> ( x ) sim    ( ) Não</p>

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>





 <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>
---	--	--

<b>Galpão Industrial</b>	<b>Idade aparente: 8 anos</b>	<b>Área = 97,75m<sup>2</sup></b>	<b>Nº de Pav: 1</b>		
	<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 type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa		
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocimento ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocimento estrutural'	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input checked="" type="checkbox"/> Pvc	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Placas acústicas	<input type="checkbox"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento		<input checked="" type="checkbox"/> Telha de zinco		<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 Patrimônios Históricos e Artísticos

Não é o caso

**9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

(Preencher a tabela acima marcando com X e colocando o texto em negrito)

- desempenho do mercado                       desaquecido                       **normal**                       aquecido

HASH: 4f33d85ddc2c65be3ca38b1c07f2b1a07e9144fe61c0206666c57fb5a8812a. Documento assinado digitalmente, valide em https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/publico/documentos/validar/%7BTOKEN%7D/2/REB-NZY6-MF7W-DM7Z. Assinado por: MATHEUS VINICIUS VOLPATO em 28/01/2025, ALTAIR DE MORAIS RIBEIRO em 28/01/2025, Juntado em 03/02/2025 13:44:24 por ALTAIR RIBEIRO.



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

- |                         |  |  |                                 |
|-------------------------|--|--|---------------------------------|
| - número de ofertas     | <input checked="" type="checkbox"/> <b>baixo</b> | <input type="checkbox"/> médio                   | <input type="checkbox"/> alto   |
| - liquidez              | <input type="checkbox"/> baixa                   | <input checked="" type="checkbox"/> <b>média</b> | <input type="checkbox"/> alta   |
| - absorção pelo mercado | <input type="checkbox"/> <b>demorada</b>         | <input checked="" type="checkbox"/> normal       | <input type="checkbox"/> rápida |

## 10. 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**

## 11. 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

## 12. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

**11.1 Valor do Terreno = R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);**

## 13. EDIFICAÇÃO

### a) Edificação Sala Comercial

- Estrutura de concreto armado e alvenaria, forro pvc, cobertura em telhas de alumínio, piso em cerâmica, paredes com revestimento de azulejos em áreas molhadas e tinta acrílica em áreas secas e áreas cobertas em torno da edificação principal.

### b) Muro



	<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>	
---	---	---

- Inexistente;
- A edificação tem uma divisa frontal com via pública, as divisas laterais com lote e via pública e o confrontante dos fundos com lotes vazios, sem limitantes e construções;
- Não contém equipamento de segurança (cerca elétrica e concertina).

**c) Pátio**

- Não existente.

**CUB**

Mês Referência Dezembro/ 2023 - Sinduscon – CSL-8 – (Padrão Normal) R\$ 2.965,37/ m².

**Área Construída Padrão Comercial Normal: 97,75 m².**

**Percentual do custo de fundações e serviços complementares (%): 20**

**Valor da benfeitoria – VB**

$$VB = 97,75 \text{ m}^2 \times R\$ 2.965,37/\text{m}^2 \times R\$ 20\% = R\$ 347.837,01$$

**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 “A” (Novo), assim tem-se:

$$I/V = 8/60 = 0,08 \text{ ou } 13,33\%$$

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

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

$$\text{Estado “D” - Tabela K} = 15,40 \%$$

**Fator de Comercialização**





 <p>DETRAN MT</p>	<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>
--	---	--

Cuiabá/ MT, 27 de janeiro de 2025.

---

**Matheus Vinicius Volpato**

Analista de Des. Econ. Social  
Engenheiro Civil – CREA 045807  
Mat. 309076 - Detran/MT

HASH: 4f33d85dddc2c65be3ca38b1c07f2b1a07e9144fe61c02f06666c57fb5a8812a. Documento assinado digitalmente, valide em <https://aquisicoes.seplag.mt.gov.br/flowbee-pub/#/publico/documentos/validar/%7BTOKEN%7D/2REB-NZY6-MF7W-DM7Z>. Assinado por: MATHEUS VINICIUS VOLPATO em 28/01/2025, ALTAIR DE MORAIS RIBEIRO em 28/01/2025, Juntado em 03/02/2025 13:44:24 por ALTAIR RIBEIRO.







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. Prédio para locação em Paranatinga – Fachada Lado direito. Foto em 14/03/2024.



Foto 5. Prédio para locação em Paranatinga – Fachada vista a partir do local da vistoria. Foto em 14/03/2024.

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 6. Prédio para locação em Paranatinga – Fachada - Vista da porta. Foto em 14/03/2024.



Foto 7. Prédio para locação em Paranatinga – Corredor lado esquerdo. Foto em 14/03/2024.





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. Prédio para locação em Paranatinga – Sala. Foto em 14/03/2024.



Foto 9. Prédio para locação em Paranatinga – Sala. Foto em 14/03/2024.







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



GOVERNO DE  
**MATO GROSSO**

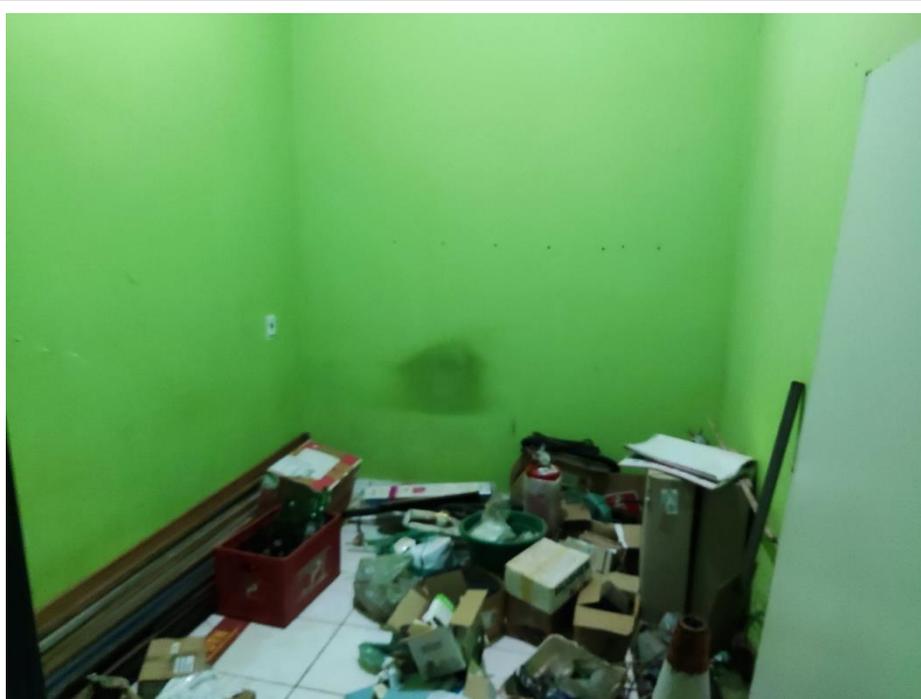


Foto 12. Prédio para locação em Paranatinga – Sala arquivo. Foto em 14/03/2024.

