



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 048/2024/ COEng



Foto 1. Prédio da CRT em Aripuanã – Vista frontal da edificação a partir do logradouro.
Foto em 25/09/2024.

Imóvel Urbano
Av. Dardanelos, Nº 510
Centro – ARIPUANÃ/ MT

setembro
2024

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio da 62ª CRT em Aripuanã	Aripuanã/ MT	L.A.048/2024/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.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
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

LAUDO DE AVALIAÇÃO 048/2024/COEng

Objeto

- Imóvel, Matrícula nº 4.801 – Livro 02 – Ficha 01 – Pág. 1 – Registro Geral - 1º Ofício - Comarca de Aripuanã/ MT.

Objetivo

Determinação do valor de mercado dos imóveis urbano para locação de uma edificação destinado ao funcionamento da 62ª. CRT de Aripuanã no período mínimo de 12 meses.

Finalidade

Avaliação dos imóveis para reajuste da locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso para continuidade dos serviços da 62ª CRT de Aripuanã.

Localização

Av. Dardanelos, nº 510, Bairro: Centro – CEP: 78.325-000 – Aripuanã/ MT.

Área Terreno

TOTAL de 5.26,08 m² Utilizada para esta avaliação apenas 1.158,57 m².

Área da Edificação/ Padrão Construtivo

TOTAL de 881,25 m² Utilizada para esta avaliação apenas 298,27 m², edificação térrea/ Padrão Comercial Normal.

Proprietário

Oneide Coutinho Brol.

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem mil)

Avaliador

Engenheiro Civil, José Eduardo de Melo Martins e o Arquiteto, Lucas Stanley Tosti Faquim.

Cuiabá/ MT, 4 de outubro de 2024.



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

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 Aripuanã/ MT, para locação para os serviços prestados pela 62ª CRT.

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 25/09/2024 pelo Eng. Civil José Eduardo de Melo e o Arquiteto Lucas Stanley Tosti Faquim.
- Em informações obtidas junto à agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme proposta de reajuste de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN/ MT, o imóvel em questão é uma edificação comercial com área construída de 298,27 m², em um terreno com área de 1.158,57 m² conforme registro de matrícula, com a seguinte divisão interna 2 salas de atendimento, 3 banheiros, cobertura em fibrocimento, alvenaria rebocada e pintada, piso cerâmico e concreto. Há reparos necessários na edificação, sendo:
 - Falta sinalização de piso tátil no passeio e no acesso à porta do acesso principal ao prédio;
 - Regularização da drenagem da grelha em frente a porta de acesso principal ao prédio;
 - Regularização da instalação elétrica lógica do prédio;
 - Regularização do banheiro destinado à PCD de acordo com a norma vigente;



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

- Identificação de vagas de estacionamento para idoso e PCD;
- Falta demarcação da sinalização dos extintores;

- 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.

- 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.

OBS: todas as adaptações relativas ao imóvel a ser alugado quanto ao imóvel alugado deverão ser executadas pelo proprietário do imóvel, tipo:

Instalações elétricas;

Instalações de lógica;

Pintura logo na fachada;

Abertura de porta interligando os dois imóveis

Fechamento da porta de acesso do imóvel alugado para evitar alagamento;

Divisórias internas em drywall com isolamento termo acústico;

5. PROPRIETÁRIO

Oneide Coutinho Brol.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO

6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Av. Dardanelos, nº 510, Bairro: Centro – CEP: 78.325-000 – Aripuanã/MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 10°10'36"S e Longitude: 59°26'54"W.



Imagem 1. Prédio da CRT em Aripuanã – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 19/06/2024.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação

Imóvel, Matrícula nº 4.801 – Livro 02 – Ficha 01 – Pág. 1 – Registro Geral - 1º Ofício - Comarca de Aripuanã/ MT...: é uma edificação comercial com área construída de 298,27 m², em um terreno com área de 1.158,57m² conforme registro de matrícula, com a seguinte divisão interna 2 salas de atendimento, 3 banheiros, cobertura em fibrocimento, alvenaria rebocada e pintada, revestimento cerâmico nas áreas molhadas, piso cerâmico e concreto.

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	
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------

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
Infraestrutura: <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 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
Serviços públicos: <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
Aspectos valorizantes: <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 type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos <input type="checkbox"/> Parques/prças <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
Aspectos desvalorizantes: <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

Características do Imóvel	
Formato dos terrenos: Irregular	
Situação de quadra: Esquinas	
Cota: +/- 0,50 m para a rua da fachada principal	
Vegetação: áreas sem vegetação	
Uso do solo: Comercial	
Acesso: Logradouro	
Topografia: Em declive	
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	
Área do terreno: 1.158,57 m ²	
Medida da frente do terreno: 26,96m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 dos terrenos: 55,00m	Confrontação lateral direita: imóvel comercial
Medida lateral 2 do terreno: 12,07 m	Confrontação lateral esquerda: imóvel comercial
Medida de fundo dos terrenos: 26,96m	Confrontação dos fundos: Terreno em solo natural



 <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 MATO GROSSO</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Condição de ocupação*	
<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado (Pela 62ª CRT de Aripuanã)	<input type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.1 Benefeitorias

7.1.1 Ficha de Vistoria

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Casa A)	Idade aparente: 8 anos	Área = 70,00 m²	Nº de Pav: 1		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
 Edificação Comercial	<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 type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<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			
Material Utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachada	Estrutura
<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 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 type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocimento estrutural?	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Granilite	<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 checked="" type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input checked="" type="checkbox"/> Vidro	<input type="checkbox"/> Pré moldado
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Concreto		<input type="checkbox"/> Telha de zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapisco	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

7.1.2 Ficha de Vistoria – Bens de Patrimônios Históricos e Artísticos



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

Não é o caso

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> desaquecido	<input type="checkbox"/> normal	<input checked="" type="checkbox"/> aquecido
- número de ofertas	<input checked="" type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input type="checkbox"/> alto
- liquidez	<input type="checkbox"/> baixa	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
- absorção pelo mercado	<input type="checkbox"/> demorada	<input type="checkbox"/> normal	<input checked="" type="checkbox"/> 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: 1

11. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

11.1 **Valor do Terreno = R\$ 355.272,80** (trezentos e cinquenta e cinco mil duzentos e setenta e dois reais, oitenta centavos);

12. EDIFICAÇÃO



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

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

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

b) Muro

Nas divisas com os confrontantes esquerdo, direito imóveis comerciais;

- A edificação tem a divisa frontal com vias públicas e laterais com edificação comercial/ terreno e solo natural e fundos com terreno em solo natural;

c) Pátio

- Não.

CUB

Mês Referência agosto/ 2024 - Sinduscon – CSL-8 (Padrão Comercial Normal): R\$ 2.936,15/ m².

Área Construída Padrão Comercial Normal: 70,00 m².

Valor da benfeitoria - VB

$$VB1 = 298,27 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.936,15/\text{m}^2 = \text{R\$ } 875.765,46$$

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 “B” Novo e Regular (Edificação nova ou reforma geral com menos de 2 anos que apresente necessidade de apenas uma demão de tinta para recompor sua aparência), assim tem-se:

$$I/V = 2/70 = 0,0285 \text{ ou } 2,85\% \text{ para CSL-8}$$



 <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 MATO GROSSO</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Portanto o Fator de Depreciação (FD) é:

Estado “B” - Tabela K = 1,05%

Fator de Comercialização

Arbitrou-se fator de comercialização = 0 %.

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

VI: $(255.272,80 + (875.765,46 \times 0,9895)) \times 1,00$

VI: R\$ 1.121.842,72

13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 1.100.000,00 (um milhão e cem 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\$ 8.250,00/ mês.





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. Prédio da CRT em Aripuanã – Vista da fachada da edificação e do imóvel a ser locado a partir do logradouro. Foto em 25/09/2024.



Foto 3. Prédio da CRT e o imóvel a ser locado em Aripuanã – Vista do passeio da edificação. Foto em 25/09/2024.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 4. Salão comercial para locação da CRT em Aripuanã – Vista interna da edificação. Foto em 25/09/2024.



Foto 5. Vista frontal do imóvel a ser locado para complementação da CRT em Aripuanã – a partir da porta de acesso principal da edificação. Foto em 25/09/2024.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 6. Salão comercial para locação da CRT em Aripuanã – Vista interna da edificação. Foto em 25/09/2024.

