



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 037/2024/COEng



Foto 1. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista frontal do imóvel a partir do logradouro. Foto em 23/07/2024.

Imóvel Urbano

Rua Érico A. de Carli (Rua E-1) com Rua Sebastiana L. Martins, S/N – Lote nº 01-D, Quadra nº 2,
Bairro Setor E – ALTA FLORESTA/ MT

Setembro
2024

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Pátio de Apreensão em Alta Floresta	Alta Floresta/ MT	L.A.037/2024/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>

	<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>
---	---	--

LAUDO DE AVALIAÇÃO 037/2024/COEng

Objeto

- Imóvel, Matrículas nº 27.326 – Ficha 01 - Livro 2-EF –Cartório de Registro de Imóveis - Registro Geral – 1º Serviço Notarial e Registral - Comarca de Alta Floresta/ MT.

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel urbano para a continuidade dos trabalhos do pátio de apreensão, durante a reforma da sede da 20ª. CRT de Alta Floresta no período mínimo de 12 meses.

Finalidade

Avaliação de imóvel para locação pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso no Município de Alta Floresta, para a continuidade dos trabalhos de guarda de apreensão veicular.

Localização

Rua Érico A. de Carli (Rua E-1) com Rua Sebastiana L. Martins, S/N – Lote nº 01-D, Quadra nº 2, Bairro Setor E – ALTA FLORESTA/ MT.

Área Terreno

1.601,20 m².

Área da Edificação/ Padrão Construtivo

Não existente.

Proprietários

Magda Felício Rodrigues dos Santos e Waldemar Betoni.

Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel **R\$ 1.440.000,00.**

Avaliadora

Engenheira Civil, Leticia Muller Andres.

Cuiabá/ MT, 19 de setembro 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 Alta Floresta/ MT, para continuidade dos trabalhos do pátio de apreensão da 20ª. 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 dos terrenos apresentada.
- Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no período matutino do dia 23/07/2024 pela Eng. Civil Letícia Muller Andres.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).
- Conforme proposta de locação apresentado pelo proprietário ao DETRAN/ MT, o imóvel em questão é um terreno comercial com área de 1.601,20 m², conforme registro de matrícula, delimitado com muro e altura considerada de 1,80 m em todos os confrontantes, portão de grade e em solo natural. Para que melhor atenda às necessidades do DETRAN-MT, serão necessárias algumas adequações, tais como:

- Alteamento do muro limitador, de 1,80m da altura existente, para 2,60m;
- Britagem do pátio em solo natural com camada de 5 cm de altura;
- Instalação de dispositivo de segurança (cerca elétrica ou concertina);
- Construção de uma guarita com banheiro;
- Instalação de padrão de entrada de energia no imóvel;



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

- Troca do portão

- 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.

5. PROPRIETÁRIO

Magda Felício Rodrigues dos Santos e Waldemar Betoni.

6. ENDEREÇO

O imóvel está situado na Rua Érico A. de Carli (Rua E-1) com Rua Sebastiana L. Martins, S/N – Lote nº 01-D, Quadra nº 2, Bairro Setor E – Alta Floresta/ MT, nas respectivas coordenadas geográficas: Latitude: 9°52'51"S e Longitude: 56°05'15"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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Localização do imóvel. Fonte: Google Earth em 10/09/2024.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação

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	
---	---	---

Imóvel, Matrículas nº 27.326 – Ficha 01 - Livro 2-EF –Cartório de Registro de Imóveis - Registro Geral – 1º Serviço Notarial e Registral - Comarca de Alta Floresta/ MT, é um terreno comercial com área de 1.601,20 m², conforme registro de matrícula, delimitado com muro e altura considerada de 1,80 m em todos os confrontantes, portão de grade e em solo natural.

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: () sim (x) Não
Pavimentação do passeio: () sim (x) Não
Infraestrutura: <input type="checkbox"/> Acessibilidade <input checked="" type="checkbox"/> Água potável <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto pluvial <input checked="" 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
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 checked="" type="checkbox"/> Hospital <input 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
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 do terreno: Retangular
Situação de quadra: Esquina
Cota: +0,150m
Vegetação: Com vegetação
Uso do solo: Residencial e Comercial
Acesso: Logradouro
Topografia: Plano
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: 1.601,20 m ² .,



 <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>
---	--	--

Medida da frente do terreno: 40,03m	Confrontação da frente: Via pública
Medida lateral 1 dos terrenos: 40,00m	Confrontação lateral direita: Edificação comercial
Medida lateral 2 do terreno: 40,00m	Confrontação lateral esquerda: Via pública
Medida de fundo dos terrenos: 40,03m	Confrontação dos fundos: Edificação residencial

Condição de ocupação*	
<input type="checkbox"/> Ocupado	<input checked="" type="checkbox"/> Desocupado

*Conforme verificado na data de vistoria.

7.1 Benfeitorias

7.1.1 Ficha de Vistoria

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Muro delimitador)	Idade aparente: 5 anos	Área = 228,11m ²	Nº de Pav: 0		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
 Terreno com Muro Delimitador	<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"/> 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			
Material Utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachada	Estrutura
<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 type="checkbox"/> Fibrocimento ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input type="checkbox"/> Concreto
<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocimento estrutural ¹	<input 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 type="checkbox"/> Metálica
<input checked="" type="checkbox"/> Solo natural	<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 type="checkbox"/> Vidro	<input checked="" type="checkbox"/> Muro em alvenaria



 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
---	---	--

<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Concreto polido		<input type="checkbox"/> Telha metálica		<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

Não é o caso

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

- desempenho do mercado	<input type="checkbox"/> desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input 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 checked="" type="checkbox"/> normal	<input 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



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

11. AVALIAÇÃO DOS TERRENOS

11.1 **Valor do Terreno** = R\$ 1.440.000,00 (Hum milhão e quatrocentos e quarenta mil reais);

12. EDIFICAÇÃO

a) Muro

- Existente em todos os confrontantes, considerado de 1,80 m de altura;
- Portão existente em grade, considerado de 1,80 m de altura por 3,60 m de largura;
- O imóvel tem divisa frontal e lateral esquerda com via pública, a divisa da lateral direita com área comercial e fundos com área residencial;
- Não contém equipamento de segurança (concertina ou cerca elétrica).

b) Pátio

- O imóvel consiste em pátio destinado a abrigar os veículos apreendidos.

13. VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão foi avaliado em R\$ 1.440.000,00 (Hum milhão e quatrocentos e quarenta 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\$ 10.800,00/ mês.



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

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\$ 10.800,00 (Dez mil e oitocentos reais)
--

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\$ 14.400,00

Valor Máximo: R\$ 7.200,00

14.1 Documentação dos Imóveis

Matrícula/ escritura do terreno.

Cuiabá/ MT, 19 de setembro de 2024.

Letícia Muller Andres

Analista de Des. Econ. Social
Engenheira Civil – CREA 10108/D-RO
Mat. 309035 - 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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista da fachada a partir do logradouro. Foto em 23/07/2024.

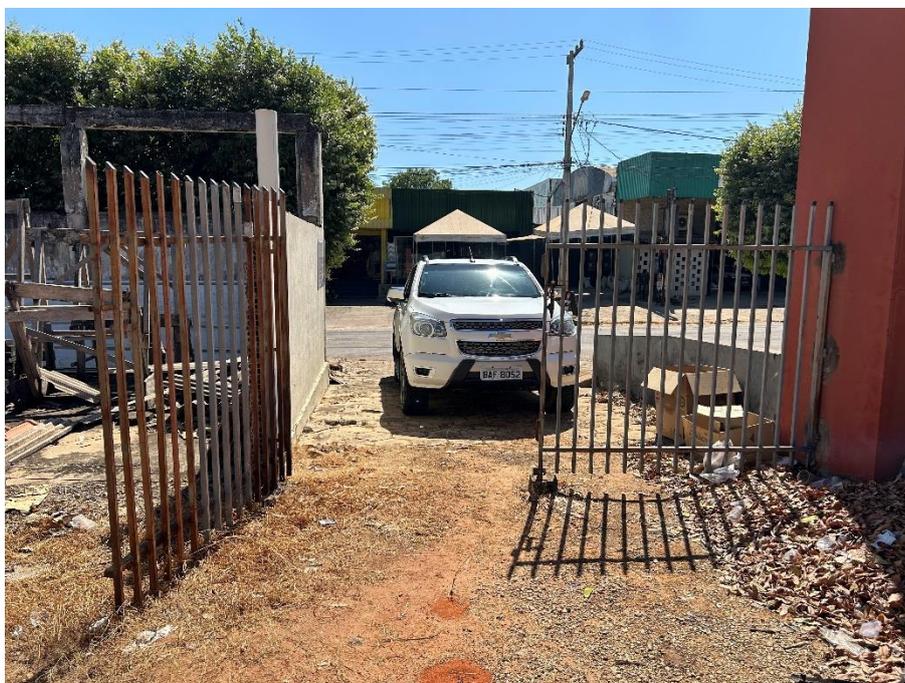


Foto 3. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do portão de acesso ao imóvel. Foto em 23/07/2024.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna da fachada do imóvel.
Foto em 23/07/2024.



Foto 5. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel a partir do portão de acesso. Foto em 23/07/2024.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 23/07/2024.



Foto 7. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 23/07/2024.





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. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista interna do imóvel. Foto em 23/07/2024.



Foto 9. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista da fachada do imóvel a partir do logradouro. Foto em 23/07/2024.





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



GOVERNO DE
MATO GROSSO



Foto 10. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista do passeio em frente ao portão de acesso ao imóvel. Foto em 23/07/2024.



Foto 11. Pátio de Apreensão em Alta Floresta – Vista externa dos confrontantes frontal e lateral esquerda, divisas com vias públicas. Foto em 23/07/2024.

