

GOVERNO DE
MATO GROSSO

12 de fev. de 2025 08:26:48
 14°3'11,95132"S 52°9'3,03815"W
 Água Boa
 Mato Grosso

Imóvel Urbano

Março/2025

LOCAL	CIDADE	NÚMERO
Prédio locação para funcionamento CRT Água Boa-MT	Água Boa - MT	L.A.005/2025/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 010/2025/COEng

1.0 Objeto

Imóvel, Matrícula **n.º 10.419**, livro **2**, do Cartório do **1.º Ofício Registro de Imóveis da Comarca de Água Boa-MT**.

2.0 Objetivo

Determinação do valor de mercado para **locação** do imóvel urbano destinado ao funcionamento da **24a. CRT Água Boa-MT** por um **período mínimo de 12 meses ou o período necessário para efetuar a reforma do prédio Sede da CRT de Água Boa**.

3.0 Finalidade

Avaliação do imóvel para **locação**, pelo DETRAN do Estado do Mato Grosso na Capital Cuiabá, para funcionamento da **24a. CRT água Boa-MT**.

4.0 Localização

Rua 22, n.º 304, quadra 47, lote 2, Bairro Industrial – **Água Boa-MT**.

5.0 Área Terreno

459,00 m², conforme matrícula, dos quais o DETRAN-MT utilizará **269,15 m²**

6.0 Área da Edificação/Padrão Construtivo

Construída: 269,15 m²/ Sala Comercial/ Padrão Normal dos quais o DETRAN utilizará **269,15 m²**.

Observação: a área construída não está averbada na matrícula do imóvel.

7.0 Proprietários

José Eugenio Rosa
CPF 312.933.600-15

8.0 Resultados da avaliação

Valor de mercado do imóvel R\$ 1.020.000,00 (um milhão e vinte e mil reais).

9.0 Avaliadores(a)

Engenheiro Civil, Whyldson Figueiredo Pintel/José Eduardo de Melo Martins

Cuiabá/MT, 06 de março de 2025.



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

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 12(doze) meses.**
- 3.0 Finalidade:** Avaliação para possível locação pelo Departamento Estadual de Trânsito – DETRAN-MT na Capital de Mato Grosso, Cuiabá, para locação do imóvel para funcionamento da **24ª. CRT Água Boa-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 Matrícula do terreno apresentada;
 - b.) Nas informações constatadas “in loco” quando da vistoria ao imóvel, realizada no dia **16/02/2025** pelo **Engenheiro Civil Whyldson Figueiredo Pintel e José Eduardo de Melo Martins;**
 - 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 comercial composta por 1 recepção, 11 salas, sendo 1 com banheiro, circulação, 3 banheiros, 1 cozinha com área de varanda e 1 varanda nos fundos** construída em **estrutura de concreto armado e coberta com telhas de fibrocimento e revestimento de piso em porcelanato e azulejo em paredes de áreas molhadas e pintura em paredes de áreas secas e portas internas de madeira e portas externas em madeira e de ferro.**
 - 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
---	---	---

7.0 Imagem e caracterização do imóvel avaliando

 12 de fev. de 2025 08:26:48 14°3'11,95132"S 52°9'3,03815"W Água Boa Mato Grosso	 12 de fev. de 2025 08:27:10 14°3'12,01208"S 52°9'3,75746"W Água Boa Mato Grosso
Vista da fachada. Foto em 16/02/2025.	Vista do logradouro. Foto em 16/02/202.
Identificação	
Descrição conforme matrícula nº 10.419 - 1º Cartório do 1.º Ofício de Registro de Imóveis de Água Boa – Livro 02 – Comarca da Água Boa Estado de Estado de Mato Grosso, é um terreno contendo uma edificação comercial composta por 1 recepção, 11 salas, sendo 1 com banheiro, circulação, 3 banheiros, 1 cozinha com área de varanda e 1 varanda nos fundos construída em estrutura de concreto armado e coberta com telhas de fibrocimento e revestimento de piso em porcelanato e azulejo em paredes de áreas molhadas e pintura em paredes de áreas secas e portas internas de madeira e portas externas em madeira e de ferro.	
Características da região e entorno	
Atividade predominante: Edificações residenciais	Padrão construtivo do entorno: Baixo () Normal (X) Alto ()
Zoneamento: Residencial	
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/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: +0,30m (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	

Superfície: ☐ Alagadiça ☐ Arenoso ☐ Argiloso ☐ Com aterro ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca		
Área do terreno: 459,00m², dos quais serão utilizados 269,15m².		
Medida da frente do terreno: 17,0 m	Confrontação da frente: Via pública	
Medida lateral 1 do terreno: 27,0 m	Confrontação lateral direita: Edificação comercial	
Medida lateral 2 do terreno: 27,0 m	Confrontação lateral esquerda: Edificação comercial	
Medida dos fundos do terreno: 17,00 m	Confrontação dos fundos: Edificação comercial	
Condição de ocupação*		
Formato do terreno: Retangular		
☐ Ocupado (Pelo proprietário)	☒ Desocupado	☐ Ocupado (Locatário)
*Conforme verificado na data de vistoria.		

7.1.1 Ficha de vistoria

Benfeitoria 01 Descrição (Ex.: Casa A)		Idade aparente: 10 anos	Área Terreno = 459,00 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
		☒ 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	



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\$ 7.672,50/ mês.**

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

Engenheiro Civil
CREA-MT 6.927/D



GOVERNO DE
MATO GROSSO