

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: MATRÍCULA 29842

AUTO DE ARRECADAÇÃO: 0002008-63.2020.8.11.0002

**INTERESSADO: MASSA FALIDA – REPRESENTANTE DÉCIO
JOSÉ TESSARO**

**Novembro de 2024
Cuiabá – MT**

SUMÁRIO

1. INFORMAÇÕES GERAIS	4
1.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	4
1.2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	4
1.3. IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA	5
2. APRESENTAÇÃO E PRESSUPOSTOS	7
3. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO.....	8
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
4.1. ZONAMENTO URBANO	8
4.2. CONFRONTAÇÕES	9
4.3. USO	10
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	11
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
6.1. METODOLOGIA.....	11
6.1.1.MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	11
6.1.2.ELEMENTOS AMOSTRAIS	11
6.1.2.1. HOMOGENEIZAÇÃO	12
6.1.2.2. FATOR ÁREA.....	12
6.1.2.3. FATOR TESTADA	13
6.1.2.4. FATOR DE TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO	13
6.1.3.GRAU DE PRECISÃO	14
6.2. AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 29.842.....	14
6.2.1.TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	14
7. CONCLUSÕES FINAIS	20
8. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	21

ANEXOS

ANEXO 01 – MATRÍCULA

ANEXO 02 – CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO 03 – CROQUI DE REGIÃO

ANEXO 04 – PLANO DIRETOR

ANEXO 05 – MAPA PLANO DIRETOR

ANEXO 06 – LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR 028/2015

ANEXO 07 – CUB – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

ANEXO 08 – ELEMENTOS DA AMOSTRA

ANEXO 09 – RELATÓRIO DOS CÁLCULOS

ANEXO 10 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 11 – ART

Imóvel/Empreendimento:

Matrícula 29842 - Diamantino

Documento:

Laudo de Avaliação Urbano

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Nome: Lote Urbano.

Localização: Diamantino - MT

Matrículas: 29.842 do RGI de Diamantino-MT

Dados Geográficos: Datum SIRGAS2000.

Latitude: 14°24'32,84"S

Longitude: 56°26'40,45"W

Mapa com delimitação: Figura 1.

1.2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

REPRESENTANTE DOS FALIDOS

Nome: Décio José Tessaro

OAB: 3162/MT

FALIDOS

Nome: Alcopan - Álcool do Pantanal Ltda E/Os

CNPJ: 37.497.237/0001-30

Nome: Transdiamantino Transportes Ltda

CNPJ: 01.985.217/0001-60

Nome: Médio Norte Diesel Ltda

CNPJ: 36.904.019/0001-00

Nome: Agroindustrial Irmãos Zulli Ltda

CNPJ: 01.398.718/0001-40

Nome: Zulli Diesel Ltda

CNPJ: 15.086.556/0001-10

Imóvel/Empreendimento:

Matrícula 29842 - Diamantino

Documento:

Lauda de Avaliação Urbano

Nome: Comércio de Derivados de Petróleo Médio Norte Ltda

CNPJ: 73.491.367/0001-29

Nome: Zulli Viagens e Turismo Ltda

CNPJ: 36.907.277/0001-40

Nome: Auto Posto e Lanchonete Zulli Ltda

CNPJ: 01.395.086/0001-61

Nome: Enio Zulli

CPF: 108.126.529-91

Nome: Isidoro Zulli

CPF: 108.124.319-87

Nome: Nicola Cassani Zulli

CPF: 108.124.239- 68

Nome: Silvio Zulli

CPF: 079.402.469-68

Nome: Rubens Zulli

CPF: 108.126.609-00

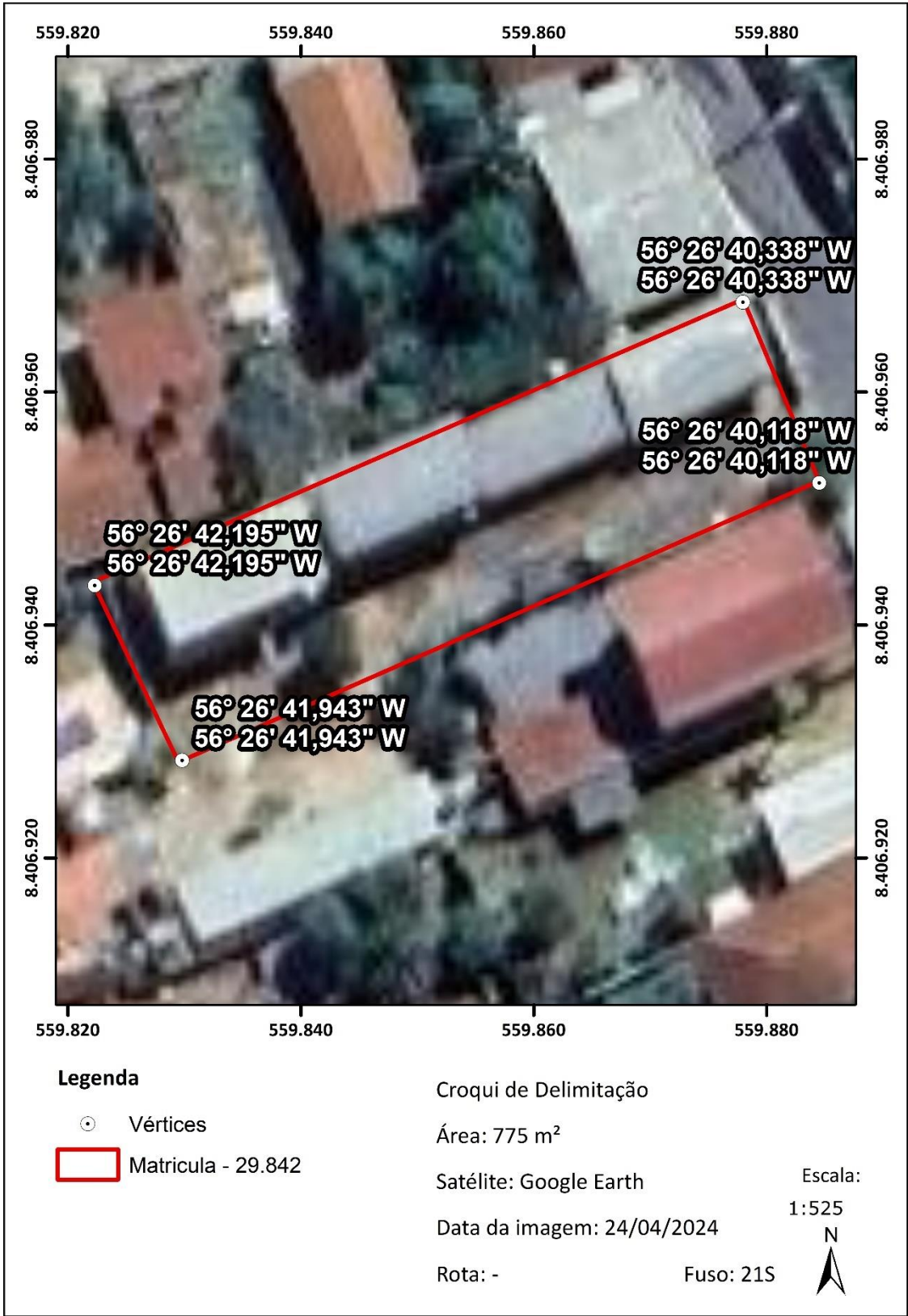
1.3.IDENTIFICAÇÃO DA CONTRATADA

Elaborador: Amandio Gehlen

Registro CREA Nacional nº: 1700923803

CREA PR nº: 030945

Figura 1. Mapa com delimitação.



Fonte: Elaboração própria, 2024.

2. APRESENTAÇÃO E PRESSUPOSTOS

O presente laudo obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- Não cabe a este trabalho qualquer medição a campo, tendo sido obtidas as áreas do imóvel por meio de consulta aos documentos legais que nos foram fornecidos por terceiros ou pelo interessado.
- Não foi objetivo deste trabalho a apuração da efetiva propriedade do imóvel, assim como a averbação ou incidência de qualquer tipo de ônus incidente sobre o mesmo;
- Os consultores e avaliadores não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- O avaliador declara não possuir nenhum interesse financeiro ou envolvimento pessoal com o proprietário em relação à avaliação do imóvel objeto deste laudo;
- Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório;
- No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Dado que se há a possibilidade de efetuar a compra de um bem por meio de diversas formas combinadas de pagamento foi aplicado um Fator de Elasticidade a fim de dirimir o efeito especulativo de mercado.

Imóvel/Empreendimento:

Matrícula 29842 - Diamantino

Documento:

Laudo de Avaliação Urbano

3. OBJETIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente Laudo de avaliação tem o objetivo de determinar o Valor Total do Imóvel Urbano, para o mês de outubro de 2024, do local denominado Matrícula nº 29842 do Registro de Imóveis de Diamantino-MT, referente ao auto de arrecadação nº 0002008-63.2020.8.11.0002.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel urbano é composto por 01 matrícula de 775,00 m², localizado na Rua Travessa da República, Bairro Centro, Diamantino-MT.

Tabela 1 – Situação Matrícula 29842.

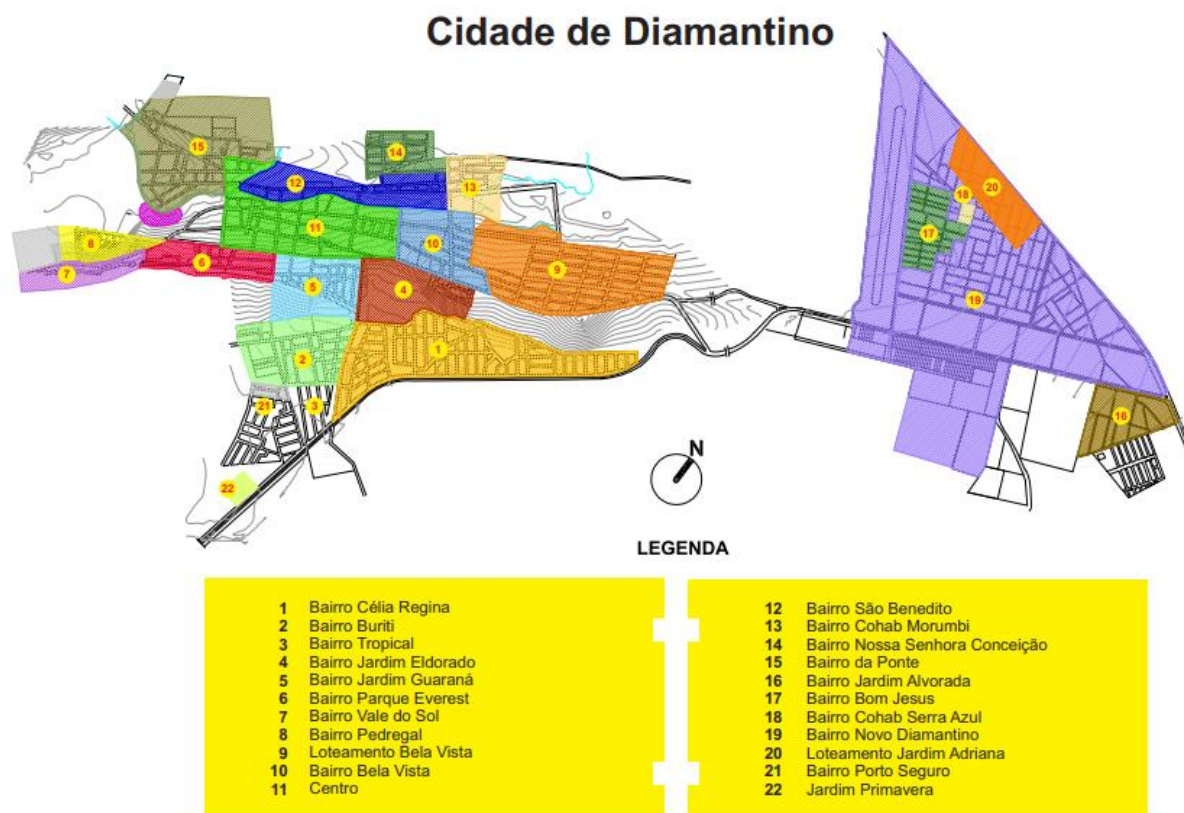
Descrição	Área (m²)
Matrícula 29842	775,00

Fonte: Elaboração própria, 2024.

4.1.ZONEMAENTO URBANO

O imóvel está inserido na Zona Especial Residencial (ZER-1), conforme Plano Diretor no município de Diamantino-MT, no qual corresponde ao bairro Centro na figura a seguir:

Figura 2. Zoneamento Urbano.



Fonte: Prefeitura de Diamantino, 2015.

4.2.CONFRONTAÇÕES

Conforme descrição da zona especial residencial, as confrontações da matrícula 29842, possui em seu entorno configuração residencial.

Na imagem a seguir, observa-se claramente a distribuição entre residências com formação de média densidade.

Imóvel/empreendimento:

Matrícula 29842 - Diamantino

Documento:

Laudo de Avaliação Urbano

Figura 3. Região residencial



Fonte: Google Earth, 2024.

4.3.USO

O imóvel possui estruturas residenciais distribuídas em três pavimentos, nos quais são utilizados como meio de renda, proveniente da locação de kitnets.

Referente a infraestrutura, temos:

- ENERGIA ELÉTRICA: Passando pela rodovia, fornecida pela concessionária.
- TELEFONE: Sim.
- ÁGUA: Fornecida pela concessionária.
- ESGOTO PLUVIAL: Existente.
- ESGOTO SANITÁRIO: Existente.
- COLETA DE LIXO: Existente.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel em questão está localizado no zoneamento residencial e no centro de Diamantino-MT, A região é caracterizada por imóveis desse perfil.

Apesar dessa base econômica sólida, Diamantino apresenta um cenário de estagnação em termos de crescimento demográfico e expansão urbana. A localização no centro da cidade proporciona conveniência e acesso a serviços, mas o desenvolvimento limitado da área, associado à baixa densidade populacional, impõe desafios para novos empreendimentos, tanto residenciais quanto comerciais.

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14653-2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

6.1.METODOLOGIA

A fim de garantir clareza nas informações e na conclusão deste trabalho, estes profissionais avaliaram o imóvel pelo Método mais usual e convencional, que é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por tratamento de fatores.

6.1.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para elaboração deste Laudo Pericial, foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal metodologia permite a homogeneização dos dados de mercado por critérios e fatores, fundamentados por estudos e experimentações já realizadas por outros avaliadores. Posterior ao tratamento foi realizada a análise estatística dos dados homogeneizados.

6.1.2. ELEMENTOS AMOSTRAIS

A coleta de dados e os valores de mercado foram obtidos através de informações da internet. Deste modo, o método aplicado tem como fonte de dados os imóveis que estão sendo ofertados no mercado imobiliário.

O imóvel avaliado consiste em um lote de 775,00 m² com estruturas residenciais presentes. A coleta de amostras foi realizada com base nas ofertas de terreno disponíveis, no qual foram acrescentados os valores das estruturas residenciais.

Devido a inviabilidade de vistorias em todos os elementos da amostra, foi aplicada correção através do tratamento por fatores, tanto na amostra quanto no avaliando.

6.1.2.1. HOMOGENEIZAÇÃO

Realizou-se a classificação quanto a área, testada e valor de índice fiscal do município para o imóvel avaliando, o mesmo foi feito para todos os elementos da amostra, a fim de se extrair o Coeficiente de Homogeneização dos dados.

Esse Coeficiente, permite que sejam minimizadas as discrepâncias entre as diferenças de valores entre os dados amostrais.

Dentre outros critérios que compõem a homogeneização das amostras é importante ressaltar a utilização do fator de elasticidade (ou oferta), isto é, determinada margem de negociação entre o preço pedido e o efetivamente transacionado.

Para o cálculo da homogeneização, é necessário uso da seguinte relação matemática:

$$\textbf{Fator de Homogeneização} = \frac{\textit{R\$/m}^2 \textit{ homogeneizado do elemento}}{\textit{R\$/m}^2 \textit{ negociação do elemento}}$$

O valor homogeneizado do elemento é encontrado através da soma do valor negociável com as variações desse valor quando aplicado o tratamento de fatores.

Após quantificação das áreas e classificação dos elementos da amostra quanto à área, testada e transposição é possível realizar a relação para que seja obtido o Fator de Homogeneização. Vide **anexos** para visualizar o Relatório de cálculo do referido fator para cada elemento amostral.

6.1.2.2. FATOR ÁREA

Para cada elemento amostral foi aplicado o fator área para corrigir a mínima diferença de área entre os elementos amostrais e o avaliando.

Foi aplicada a equação de Abunahman, no que apresenta o seguinte:

Para áreas com diferença inferior a 30%.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento amostral}}{\text{Área do avaliando}} \right)^{1/4}$$

Para áreas com diferença superior a 30%

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento amostral}}{\text{Área do avaliando}} \right)^{1/8}$$

6.1.2.3. FATOR TESTADA

Para cada elemento amostral foi aplicado o fator de testada, que visa corrigir o valor do imóvel pautado na sua metragem de frente com a rua, avenida, rodovia no qual se localiza, com correção a partir do nível econômico da zona de localização (Popular, Médio, Alto). Para isso, utilizou-se as seguintes equações:

Zona popular:

$$Ftest = \left(\frac{\text{metragem frente} - \text{imóvel avaliando}}{\text{metragem frente} - \text{elemento amostral}} \right)^{0,25}$$

Médio:

$$Ftest = \left(\frac{\text{metragem frente} - \text{imóvel avaliando}}{\text{metragem frente} - \text{elemento amostral}} \right)^{0,20}$$

Alto:

$$Ftest = \left(\frac{\text{metragem frente} - \text{imóvel avaliando}}{\text{metragem frente} - \text{elemento amostral}} \right)^{0,15}$$

6.1.2.4. FATOR DE TRANSPOSIÇÃO OU LOCALIZAÇÃO

Consiste em atribuir graus de valorização a cada local onde se situam os terrenos analisados, em comparação ao imóvel avaliando. Utilizou-se o valor do metro quadrado por terreno, dado em UPF, conforme Lei complementar 028/2015.

Para o cálculo temos:

$$Ft = \frac{VM^2T - \text{imóvel avaliando}}{VM^2T - \text{imóvel amostral}}$$

6.1.3. GRAU DE PRECISÃO

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para o Cálculo da Média temos que:

$$(\mu) = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \sum_{i=1}^n x_i / n$$

Já o Desvio Padrão é calculado pela fórmula:

$$(\delta) = \sqrt{\sum \frac{(x_i - \mu)^2}{n-1}}$$

Onde:

(δ) – Desvio Padrão

X_i – Valor de cada evento individual ($X_1, X_2, X_3 \dots X_n$)

(μ) – Média Aritmética dos Valores de X_i .

6.2.AVALIAÇÃO DA MATRÍCULA 29842

6.2.1. ESTRUTURA RESIDENCIAL

Como mencionado anteriormente, a avaliação ocorreu através do levantamento de terrenos na região com adição do valor das estruturas construídas, nas quais foram avaliadas através do CUB/m² pelo padrão residencial normal.

Descrição	Unid.	Quant.	Características do bem	Valor Unidade (R\$) CUB*	Valor
Estrutura Residencial	m²	282,30	Alvenaria	3.256,89	R\$ 919.420,05

*CUB/m² SISDUCON - Padrão residencial normal.

6.2.2. RELAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO

A depreciação corresponde à diminuição do valor dos bens resultante do desgaste pelo uso, ação da natureza ou obsolescência normal. A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação. Sendo os parâmetros mais utilizados para o meio avaliatório, os constantes da abaixo, e que foram utilizados para esta avaliação:

Tabela 3 - Critérios para o meio Avaliatório de depreciação.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EXEMPLOS DE CARACTERÍSTICAS	FATOR DE DEPRECIAÇÃO
Ótimo	Nova	1,00
Bom	Necessita de pinturas	0,80
Regular	+ troca de telhas	0,60
Precário	+ trincas	0,40
Mau	+ problema estrutural	0,20
Péssimo	Sem condições de reforma	0,00

Fonte: MAGOSSÍ (1983) apud ARANTES (2009).

Tabela 4 – Depreciação final.

Descrição	Estado de Conservação	Depreciação	Valor total	Valor depreciado
Estrutura Residencial	Bom	0,8	R\$ 919.420,05	R\$ 735.420,05

6.2.3. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A **Tabela 5** apresenta os elementos da amostra que foram utilizados para a realização dos cálculos. Foram identificados 6 dados amostrais, dos quais, após o saneamento dos mesmos, 5 foram efetivamente utilizados.

Tabela 5 - Resumo dos elementos da amostra e fator de homogeneização.

Elementos	R\$/m²	Fator Elas.	R\$/m² Negociação	Fa	Ft	Ftest	Fator de Hom.	R\$/m² Hom.
1	R\$ 1.406,25	0,9	R\$ 1.265,63	0,90	0,80	1,06	0,76	R\$ 959,25
2	R\$ 229,88	0,9	R\$ 206,89	1,03	1,60	0,98	1,61	R\$ 332,19
3	R\$ 191,18	0,9	R\$ 172,06	0,95	1,60	0,98	1,53	R\$ 263,42
4	R\$ 153,37	0,9	R\$ 138,04	1,03	1,60	0,94	1,57	R\$ 216,12
5	R\$ 555,56	0,9	R\$ 500,00	0,91	0,80	1,06	0,77	R\$ 385,60
6	R\$ 333,33	0,9	R\$ 300,00	0,89	1,00	1,05	0,93	R\$ 280,43

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Realizando a homogeneização dos valores em m² dos elementos da amostra, foram realizados os devidos tratamentos.

Tabela 6 - Parâmetros para tratamento e saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 406,17
(δ)	R\$ 277,16
CV (%)	68,24
μ + δ	R\$ 683,33
μ - δ	R\$ 129,01
V. Utilizados	6
V. Saneados	6

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Tabela 7 - Parâmetros após o primeiro saneamento dos dados amostrais

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 295,55
(δ) H. S.	R\$ 65,23
CV (%)	22,07
μ + δ	R\$ 360,79
μ - δ	R\$ 230,32
V. Utilizados	6
V. Saneados	5
Coef. Student	1,533
AT	33,84%

Fonte: Elaboração própria, 2024.

6.2.3.1. GRAU DE RIGOR DA AVALIAÇÃO

As avaliações de imóveis rurais são classificadas segundo sua fundamentação e precisão, conforme os critérios a seguir.

Tabela 8 - Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação.

Item	Descrição	III	Grau II	I	Pontuação
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 8.2.1.4.3)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Pontuação Total					8

^a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: ABNT 14:653:2, 2011.

Tabela 9 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Fonte: ABNT 14:653:2, 2011.

Desta maneira, para o laudo em questão, foi atingido o grau I para o grau de fundamentação.

As avaliações de imóveis urbanos serão especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de dados de mercado, conforme tabela a seguir.

Tabela 10 - Grau de precisão da estimativa de valor.

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	AT < 30%	< 40%	< 50%

Fonte: ABNT 14:653:2, 2011.

Para o cálculo da amplitude de intervalo do cálculo do grau de precisão, temos que calcular o intervalo de confiança, o desvio padrão, a média e interagir seus resultados.

Para a área em questão, foi obtido valor de 33,84% para a Amplitude, enquadrando a mesma no grau de precisão III.

6.2.3.2. RELAÇÃO DO VALOR DA MATRÍCULA 29842

O preço do imóvel, por m², foi obtido pelo “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado”, ou seja, após pesquisas em banco de dados e internet, foi realizada a reunião de dados de ofertas contemporâneas e de lotes com uso similar e de localização próxima ao bem avaliado.

Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se o Valor Médio Saneado e Homogeneizado por m².

Tal técnica é recomendada e comumente utilizada quando se deseja estudar o comportamento do Preço por metro quadrado (R\$/m²) em relação a variáveis que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços, sendo observados os parâmetros delineados no “Anexo B” da norma NBR 14.653-2:2011.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor do metro quadrado sem benfeitorias e foram discriminados de acordo com a estimativa:

Tabela 11 - Descrição do campo de arbítrio para os valores da matrícula 29842.

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 245,55
Lim. Médio	R\$ 295,55
Lim. Superior	R\$ 345,55

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Imóvel/Empreendimento:

Matrícula 29842 - Diamantino

Documento:

Laudo de Avaliação Urbano

Após determinada a estimativa do valor por m² da matrícula 29842, temos que o Valor Total do Imóvel se apresenta conforme tabela abaixo:

Tabela 12 - Descrição do Valor da matrícula 29842.

Descrição	Área (m²)	Valor das benfeitorias (R\$)	Valor do Terreno (R\$/m²)	Valor(R\$) do imóvel
Matrícula 29842	775,00	735.536,04	R\$ 229.053,98	R\$ 964.590,02

Fonte: Elaboração própria, 2024.

Estima-se o Valor Total da matrícula 29842, para o mês de outubro de 2024, conforme **Tabela 9** usando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores em:

R\$ 965.000,00
(Novecentos e sessenta e cinco mil reais).

*Valor arredondado em conformidade com a norma NBR 14.653-2.

7. CONCLUSÕES FINAIS

Diante do exposto, constata-se que o laudo de avaliação ora realizado foi na íntegra em conformidade com a legislação concernente, bem como os levantamentos foram realizados através de Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores. Tal método é previsto e normatizado pela norma técnica.

Obtivemos pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, um valor total do imóvel de **R\$ 965.000,00** (Novecentos e sessenta e cinco mil reais), para o mês de outubro de 2024.

Nada mais havendo a declarar, encerramos o presente Laudo de Avaliação. Integra ainda o presente Laudo um conjunto de Anexos, referenciados no corpo do trabalho técnico.

Cuiabá, 14 de novembro de 2024.



Amandio Gehlen
CREA PR 030945

8. BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

ABUNAHMAN, S. A. **Básico de Engenharia Legal e de Avaliações**. Pini, São Paulo, 4ª ed. 2008.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1. **Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais**. 2ª edição, ABNT. Rio de Janeiro. 2019.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2. **Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos**. 2ª edição, ABNT. Rio de Janeiro. 2011.

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de engenharia de avaliações**. São Paulo: Pini/Escola Nacional de Habitação e Poupança, 1984;

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. **Engenharia de Avaliações**. IBAPE/SP, v.1, 2014. Editora Leud, 2ª edição.

VEGNI-NERI, Guilherme Bomfim Dei. **Prática de avaliação de imóveis**. 2.ed. São Paulo: Legislação Brasileira, 1968.

ANEXO 1

MATRÍCULA

MATRÍCULA

29.842

FOLHA

145

- CARTÓRIO PRIMEIRO OFÍCIO -**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

DIAMANTINO

MATO GROSSO

LIVRO N.º 2 - DE

REGISTRO GERAL

Um lote de terreno urbano com a área de 775,00 m2. (setecentos e setenta e cinco metros quadrados), situado na Rua Travessa da República, nesta cidade, de Diamantino-MT, com os seguintes limites: AO NORTE: com 50,00 metros, limitando com a Antonio Siocco. AO SUL: com 50,00 metros, limitando com terreno devoluto. AO LESTE: com 15,50 metros, limitando com travessa da República. AO OESTE: com 15,50 metros limitando com Francisco Camargo. PROPRIETARIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE DIAMANTINO-MT. REGISTRO ANTERIOR: Carta de Aforamento nº 654, expedida em 22 de Janeiro de 1.977. Diamantino, 16 de Janeiro de 1.996. A Oficial, Munida

R.1/29.842, em 16 de Janeiro de 1.996. TÍTULO: Compra. TRANSMITENTE: Prefeitura Municipal de Diamantino-MT. ADQUIRENTE: IZIDORO ZULLI, brasileiro, casado, agropecuarista, RG nº 1.062.697-SSP/PR e CIC nº 108.124.319-87. FORMA DO TÍTULO: Carta de Aforamento nº 654, expedida pela Prefeitura Municipal de Diamantino-MT, em 22 de Janeiro de 1.977, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal Sr. Francisco Ferreira Mendes. VALOR: Cr\$ 232,50. CONDIÇÕES: As legais. A Oficial: Munida

R.2/29.842, em 19 de Janeiro de 1.996. Onus: Hipoteca de 1º Grau. Devedores: Izidoro Zulli e sua esposa Josepha Colli Zulli, brasileiros, casados, ele agricultor, ela do lar, inscritos no CPF nº 108.124.319-87, residentes em Várzea Grande-MT. Credora: Cooperativa Agrícola Mista Vale do Piquiri Ltda, CGC nº 77.863.223/0001-07. Forma do Título: Cédula de Produto Rural nº 269466, de 18.01.96, que fica arquivada neste cartório. Valor: R\$ 119.389,20. Prazo: Até 28 de Fevereiro de 1.996. Juros: 12% ao ano. A Oficial, Munida

Av.3/29.842, em 28 de Fevereiro de 2000. Certifico, que se procede a esta averbação nos termos do recibo de quitação datado de 14.02.2000, firmado pela Credora Cooperativa Agrícola Mista Vale do Piquiri Ltda, apresentado a este registro por Izidoro Zulli para que o registro 2/29.842 fique cancelado, considerado inexistente, visto ter o aludido devedor solvido a totalidade de seus débitos. A Oficial, Paula

Av.04/29.842, em 20 de janeiro de 2010. **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO.** A requerimento do Proprietário, datado de 12/12/2009, com firma reconhecida no 2º Serviço Notarial e Registral de Várzea Grande-MT, procede-se a esta averbação para constar que no imóvel objeto da presente matrícula foi edificada uma obra em alvenaria, medindo **326,00m² (trezentos e vinte e seis metros quadrados)**, de área construída, com as seguintes dependências: **PAVIMENTO TERREO**, com área de 163,00 m² (cento e sessenta e três metros quadrados): 01 Hall, 01 Sala de Estar, 01 Sala, 02 Banheiros, 01 Suíte, 01 Sala de Jantar, 01 Cozinha, 01 Varanda, 01 Área de Serviço; **PAVIMENTO SUPERIOR**, com a área de 163,00 m² (cento e sessenta e três metros quadrados): 03 Suíte, 01 Sala Intima, 01 Sacada; Apresenta a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 002792010-10001060, expedida em 11/01/2010. ART nº 231102. Habite-se nº 035/2009, expedido em 09/12/2009, pela Prefeitura Municipal de Diamantino-MT. Documentos arquivados na pasta nº 63 de averbação. PROTOCOLO: 182.282, de 12/01/2010. Emolts: R\$ 720,20. Eu, Paula Oficial que fiz digitar e conferi.

Av.05/29.842, em 06 de julho de 2011. **INDISPONIBILIDADE.** **INDISPONIBILIDADE.** Nos termos do Ofício nº 415/11, devidamente assinado pelo MM. José Luiz Leite Lindote, Juiz de Direito da Primeira Vara Especializada da Fazenda Pública da Comarca de Várzea Grande-MT, extraído do Processo nº 617-45.1998.811.0002 (5086), Ação de Execução

-CONTINUA NO VERSO-

Fiscal movida pela **UNIÃO**, contra **IZIDORO ZULLI**, averbo a **INDISPONIBILIDADE do imóvel** objeto da presente matrícula, em virtude da presente Ação. Conforme documentos arquivados na pasta nº 68 de Mandado. PROTOCOLO: sob o nº 186.250 em 01/07/2011. Emolts.: GRATUITO. Eu, Paulenes Oficial que fiz digitar e conferi.

Av. 06/29.842 - Diamantino-MT, 24 de abril de 2023. **INDISPONIBILIDADE**. Em cumprimento a intimação encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com previsão no Provimento 39/2014 do CNJ, sob o Número do Protocolo CNIB: 202304.1710.02656288-IA-180, cadastrada em 17/04/2023, emitida a ordem e aprovada por Fernando Antonio Fernandes, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Itumbiara-GO, Processo nº 00013561520125180121, procede-se a averbação de **INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto da presente matrícula pertencente a ISIDORO ZULLI (CPF: 108.124.319-87)**. Conforme documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 231.338 de 18/04/2023. Selo digital: BXA 06450. Emolts: GRATUITO. Eu, Paulenes Oficial Substituto (Juliano Tenório Cavalcante) que fiz digitar e conferi.

Av. 07/29.842 - Diamantino-MT, 24 de abril de 2023. **INDISPONIBILIDADE**. Em cumprimento a intimação encaminhada pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, com previsão no Provimento 39/2014 do CNJ, sob o Número do Protocolo CNIB: 202304.1808.02658701-IA-540, cadastrada em 18/04/2023, emitida a ordem e aprovada por Fernando Antonio Fernandes, do Tribunal Regional do Trabalho da 18ª Região - 1ª Vara do Trabalho de Itumbiara-GO, Processo nº 00008296320125180121, procede-se a averbação de **INDISPONIBILIDADE sobre o imóvel objeto da presente matrícula pertencente a ISIDORO ZULLI (CPF: 108.124.319-87)**. Conforme documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 231.354 de 19/04/2023. Selo digital: EXA 06452. Emolts: GRATUITO. Eu, Paulenes Oficial Substituto (Juliano Tenório Cavalcante) que fiz digitar e conferi.

Av. 08/29.842 - Diamantino-MT, 02 de agosto de 2023. **AVERBAÇÃO DE AÇÃO E INDISPONIBILIDADE**. Nos termos do Ofício nº 176/2023, datado de 12/07/2023, e Decisão expedida pela MMª. Juíza de Direito Silvia Renata Anffe Souza, extraídos do processo nº 0002008-63.2020.8.11.0002 da Quarta Vara Cível da Comarca de Várzea Grande-MT, ação movida por **ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA-EPP** (CNPJ: 37.497.237/0001-30) em face de **ENIO ZULLI** (CPF: 108.126.529-91), **ISIDORO ZULLI** (CPF: 108.124.319-87), **NICOLA CASSANI ZULLI** (CPF: 108.124.239-68), **RUBENS ZULLI** (CPF: 108.126.609-00) e **SILVIO ZULLI** (CPF: 079.402.469-68), procede-se a esta averbação para constar a **existência da sentença de falência, autos n. 0000075-41.2009.8.11.0002**, com a convolação em falência em 23.08.2012; bem como a **indisponibilidade**, em razão da arrecadação do presente imóvel. Documentos arquivados em pasta digital com protocolo sob nº 232.400 em 26/07/2023. Selo Digital: BXH 26977. Emolts: R\$ 17,50. Eu, Paulenes Oficial Substituto (Juliano Tenório Cavalcante) que fiz digitar e conferi.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Código do Cartório: 68
Selo de Controle Digital
Cod. Ato(s): 545
CEC 21632 R\$ 61,90

CERTIFICO que esta fotocópia é reprodução Integral e Fiel desta Matrícula, e tem valor de certidão. Emitida em Diamantino-MT, 17/10/2024. Válida por 30 dias. O referido é verdade e dou fé.

Consulte: <http://www.tjmt.jus.br/selos>



1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE DIAMANTINO/MT

Oficial: Paulenes Cardoso da Silva
Oficial Substituto: Juliano Tenório Cavalcante
Escrevente: Walmerico da Silva Santos
Escrevente: Guilherme Henrique Marasca
Escrevente: Maria Wanessa M. N. de Lima Santos

Fone/WhatsApp
(65) 3336-1526
(65) 9.9927-0835

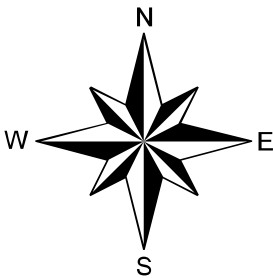
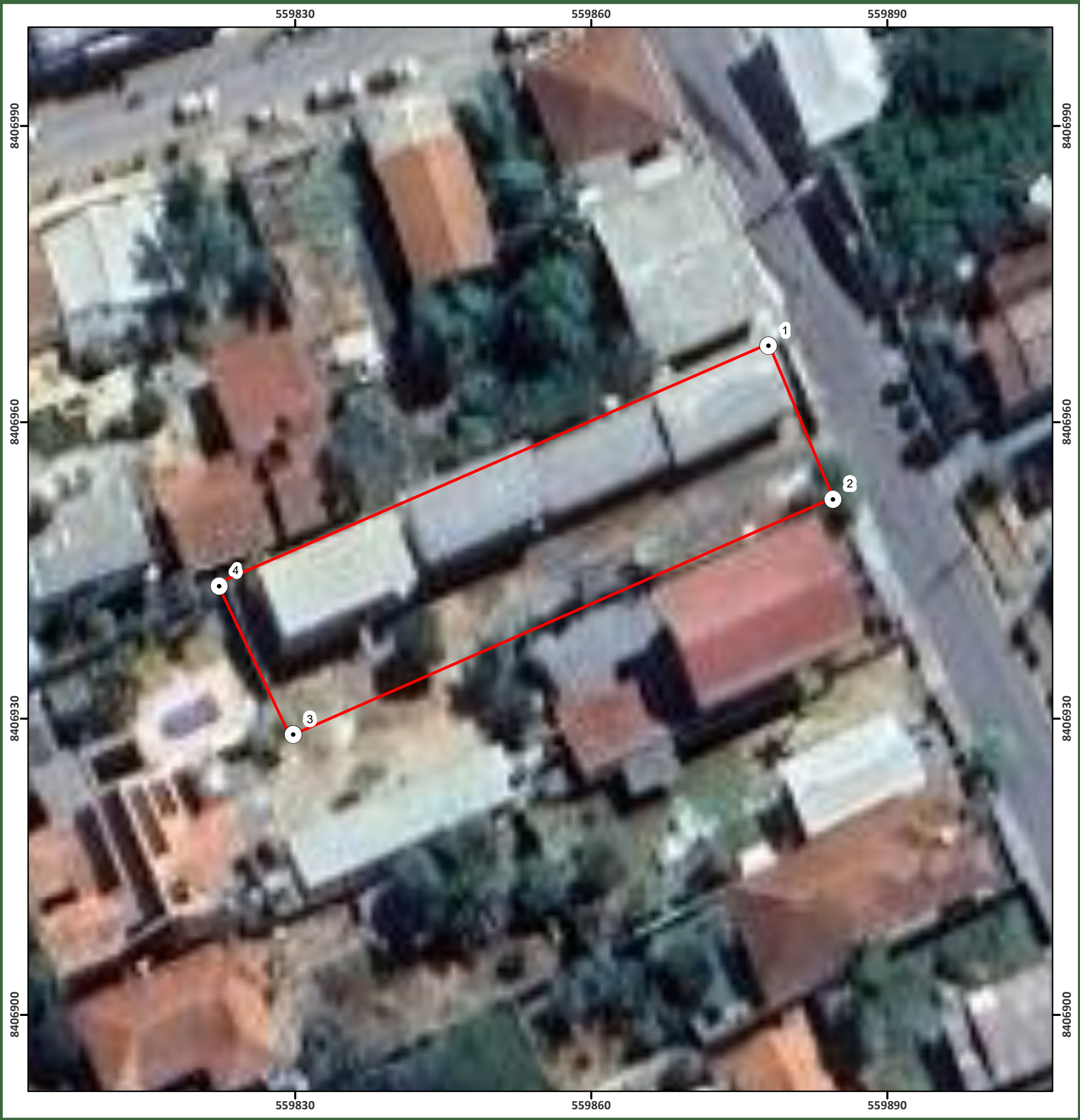
Assinado digitalmente por:

NOME E CPF/CNPJ: PAULENES CARDOSO DA SILVA:25801408835
HASH: 7DFA8172C022DE689BF7DB01735AAB2102AF1315
DATA E HORA DA ASSINATURA: 17/10/2024 11:14

Sua autenticidade pode ser confirmada no endereço:
<https://validar.iti.gov.br/>

ANEXO 2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



01,53 6 9 12 Metros

SIRGAS 2000

Legenda

Vértices

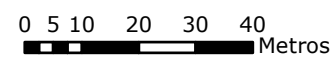
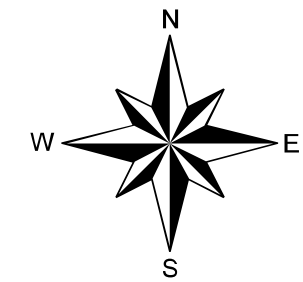
Matricula 29.842

Identificação	X	Y
1	56° 26' 40,338" W	56° 26' 40,338" W
2	56° 26' 40,118" W	56° 26' 40,118" W
3	56° 26' 41,943" W	56° 26' 41,943" W
4	56° 26' 42,195" W	56° 26' 42,195" W

Imóvel:	Matrícula 29.842		
Proprietário:	Massa Falida		
Município:	Diamantino - MT		
Assunto:	Localização		
Base de referência:	--	Área total:	775,00 m²
Elaboração:	Greice Kelli	Escala:	1:413
		Elaboração:	05/11/2024
		Data da Imagem:	24/04/2024
		Rota:	--
		Satélite:	Google Earth
		Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 3

CROQUI DE REGIÃO



SIRGAS 2000

Legenda

Matricula 29.842

Imóvel:	Matrícula 29.842		
Proprietário:	Massa Falida		
Município:	Diamantino - MT		
Assunto:	Região		
Base de referência:	--	Área total:	775,00 m²
Elaboração:	Greice Kelli	Escala:	1:1.326
		Elaboração:	05/11/2024
		Data da Imagem:	24/04/2024
		Rota:	--
		Satélite:	Google Earth
		Fuso/Meridiano:	21S

ANEXO 4

PLANO DIRETOR



Estado de Mato Grosso
Prefeitura Municipal de Diamantino

PLANO DIRETOR

Diamantino
2015

Apresentação

O Plano Diretor é um avanço histórico, um patrimônio estrutural para o desenvolvimento local.

Um importante instrumento para orientar a política de ordenamento da expansão do município, uma Lei Municipal elaborada pela Prefeitura com a participação da Câmara Municipal e da sociedade civil que visa estabelecer e organizar, o funcionamento, o planejamento territorial da cidade e orientar as prioridades de investimentos.

Dentre os seus objetivos destacam-se: orientar as ações do poder público visando compatibilizar os interesses coletivos e garantir de forma mais justa os benefícios da urbanização, garantir os princípios da reforma urbana com foco na cidadania e no fortalecimento de uma gestão democrática da cidade, com desenvolvimento econômico e geração de emprego e renda.

A orientação do Plano Diretor de Diamantino possibilita assegurar o atendimento das necessidades municipal, garantir uma melhor qualidade de vida, resguardar os sistemas ambientais e consolidar os princípios da reforma urbana.

Uma importante diretriz para garantir que o processo de planejamento leve em consideração as diversas concepções para contemplar a negociação dos interesses dos diversos setores, garantindo uma visão ampla de cidade.

O bom planejamento que evita improvisações, a estagnação econômica, as calamidades públicas, o uso indevido dos instrumentos urbanísticos e o desperdício de recursos.

Juviano Lincoln
Prefeito Municipal de Diamantino

VIII - Instituir instrumentos de monitoramento, proteção e controle da Zona de Interesse Ambiental.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 42 - Esta Lei estabelece as normas de uso e ocupação do solo do Município de Diamantino, regula o zoneamento do território do Município, estabelece as categorias de uso e os modelos de assentamentos urbanos e delimita áreas a reservar para as vias públicas e projetos especiais.

CAPÍTULO II PERÍMETRO URBANO

Art. 43 - Fica o perímetro urbano do Município de Diamantino circunscrito aos seguintes limites de acordo com a Lei Municipal nº 674/2008:

§ 1º - O perímetro urbano do Município de Diamantino compreende os seguintes limites:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, de coordenadas N 8.412.449,1341m e E 562.030,6196m; Situado no limite de Mário Basso e outros e a Rodovia Federal BR-364; deste, segue confrontando com faixa de domínio da Rodovia Federal BR-364 e Espólio de Alair Alves Schimidt, com vários azimutes e distância de 601,09 m até o vértice M-02, de coordenadas N 8.412.241,2000m e E 562.594,0000m; deste, segue confrontando com Córrego do Cajú, margem esquerda a jusante, com vários azimutes e distâncias: de 8.694,04 m até o marco M-03, cravado na confluência com o córrego Mata Grande, coordenadas N 8.410.784,2800m e E 571.717,0900m; deste, segue confrontando com Córrego Mata Grande, margem direita a montante com vários azimutes e distâncias: de 2.674,46m até o vértice M-04, de coordenadas N 8.408.546,0000m e E 570.341,0000m; deste, segue confrontando com Rodovia Federal BR-364, sentido Diamantino com vários azimutes e distâncias: de 1.618,02 m até o vértice M-05, de coordenadas N 8.409.492,0000m e E 569.032,0000m; deste, segue confrontando com Noedir José Karan Marcondes e outros, com o seguinte azimute e distância: 207°42'47" 2.650,08 m até o vértice M-06, de coordenadas N

8.407.145,9100m e E 567.799,6000m; deste, segue confrontando com Ribeirão Buriti, margem esquerda a jusante com vários azimutes e distâncias: de 16.047,66 m até o vértice M-07, de coordenadas N 8.402.396,2200m e E 556.531,1900m; deste, segue confrontando com Rio Diamantino, margem esquerda a montante com vários azimutes e distâncias: de 2.721,09 m até o vértice M-08, de coordenadas N 8.404.527,5100m e E 556.298,4600m; deste, segue confrontando com Rio Frei Manoel, margem esquerda a montante com vários azimutes e distâncias: de 1.672,70 m até o vértice M-09, de coordenadas N 8.405.482,7800m e E 555.631,7500m; deste, segue confrontando com Córrego Nobre, margem esquerda com vários azimutes e distâncias: de 1.656,82 m até o vértice M-10, de coordenadas N 8.406.610,2500m e E 555.808,0100m; deste, segue confrontando com Serra Diamantino, com o seguinte azimute e distância: 70°51'55" e 5.496,68 m até o vértice M-11, de coordenadas N 8.408.412,0000m e E 561.001,0000m; deste, segue confrontando com Mário Basso e Outros, com o seguinte azimute e distância: 14°18'27" e 4.166,36 m até o vértice M-01, ponto inicial da descrição deste perímetro.

§ 2º - A Zona de Expansão Urbana Descontínua compreende os seguintes limites:

Inicia-se no marco M1, cravado na divisa comum com Horácio Tavares, marco este, georeferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, Datum SAD 69, MC - 57° Wgr, de coordenadas Plano Retangular Sistema UTM: E = 445.068.814 e N = 8.432.366.761. "Do M1, segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 352°13'06", e com a distância de 25,97 metros, chega-se ao marco M2, de coordenadas E = 445.065.297 e N = 8.432.392.496. "Deflete à direita e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 82°47'59", e com a distância 564,02 metros, chegando-se ao marco M3, de coordenadas E = 445.624.869 e N = 8.432.463.188. "Deflete à direita e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 172°49'25", e com a distância de 294,81 metros, chega-se ao marco M4, de coordenadas E = 445.661.697 e N = 8.432.170.692. Deflete a esquerda e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 82°47'51", e com a distância de 725,74 metros, chega-se ao marco M5, de coordenadas E = 446.381.713 e N = 8.432.261.685. Deflete à direita e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 172°49'28", e com distância de 370,49 metros, chega-se ao marco M6, de coordenadas E = 446.427.992 e N = 8.431.894.092, cravado na margem da BR 364. Segue margeando a BR 364, sentido Diamantino/Itamarati

Norte, com azimute plano de 262°26'56", e com distância de 398,55 metros, chega-se ao marco M7, de coordenadas E = 446.032.896 e N = 8.431.481.718. Deflete à direita e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 352°30'23", e com a distância de 300,00 metros, chega-se ao marco M8, de coordenadas E = 445.993.771 e N = 8.432.139.156. Deflete à esquerda e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 262°26'56", e com a distância de 400,00 metros, chega-se ao marco M9, de coordenadas E = 445.597.240 e N = 8.432.086.592. "Deflete à esquerda e segue confrontando com Horácio Tavares, com azimute plano de 172°26'39", e com distância de 300,00 metros, chega-se ao marco M10, de coordenadas E = 445.628.22 e N = 8.431.709.49. Deflete à direita e segue confrontando com a Rodovia BR 364 sentido Diamantino/Itamarati Norte, com azimute plano de 261°29'40", e com a distância de 484,59 metros, chega-se ao marco M11 de coordenadas E = 445.154.180 e N = 8.431.709.490. "Deflete à direita e segue confrontando com Horacio Tavares, com azimute plano de 352°36'01", e com distância de 647,18 metros, chega-se ao marco M1, ponto inicial desta descrição.

§ 3º - Considera-se área urbana a que esta descrita no mapa do Perímetro urbano e que contenha loteamentos aprovados e/ou possua pelo menos dois dos seguintes equipamentos mantidos pelo poder público:

I - Meio-fio e pavimentação, com ou sem canalização de águas pluviais;

II - Abastecimento de água;

III - Sistema de esgotos sanitários;

IV - Sistema de iluminação pública e energia para distribuição domiciliar.

§ 4º - Considera-se Zona de Expansão Urbana (ZEU) os vazios urbanos localizados dentro do perímetro urbano, comprometidos com o uso urbano e não parcelados.

§ 5º - Também são considerados como área urbana as sedes dos distritos e povoados do Município de Diamantino, que sejam inscritas num perímetro.

CAPÍTULO III

DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 44 - São criadas as seguintes zonas de uso, ocupação e parcelamento do território da sede do Município:

I - Zona Especial Residencial (ZER);

- II** - Zona Especial Comercial (ZEC);
- III** - Zona do Centro Histórico e entorno (ZCH);
- IV** - Zona Especial Industrial (ZEI);
- V** - Zona de Interesse Social (ZIS);
- VI** - Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- VII** - Zona de Interesse Ambiental (ZIA);
- VIII** - Bairro de Déciolândia;
- IX** - Bairro de Posto Gil.

§ 1º - Todos os processos protocolados na Prefeitura Municipal de Diamantino com data anterior a sanção desta Lei, serão regidos pela legislação anterior.

§ 2º - Os lotes existentes em áreas já consolidadas e que não se enquadram nas especificações dos artigos 45, 46, 47, 48 e 49, terão um prazo de 12 (doze) meses para regularização.

Art. 45 - A Zona Especial Residencial subdivide-se em Zona Especial Residencial 1 (ZER-1), Zona Especial Residencial 2 (ZER-2), e Zona Especial Residencial 3 (ZER-3).

Art. 46 - A Zona Especial Residencial (ZER-1) corresponde ao entorno imediato da Zona Central e ao loteamento Jardim Guaraná, conforme o mapa de macrozoneamento.

§1º- Os lotes da ZER-1 obedecerão às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - Lote mínimo: 200 m² (duzentos metros quadrados);

II - Testada mínima: 10 m (dez metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 1 (um);

IV - Afastamentos:

a) - Afastamento Lateral: 1,50 m:

a.1) - Nas divisas do lote, caso não haja abertura lateral nas edificações;

a.2) - Segundo a formula $H/6+1$, porém com o mínimo de 1,5 metro, caso haja abertura lateral nas edificações.

b) - Afastamento frontal: 3 metros;

c) - Afastamento de fundos: idem a alínea “a” (afastamento lateral).

V - Taxas de ocupação máxima: 75% (setenta e cinco por cento);

VI - Estacionamento de veículos: conforme o Código de Obras;

VII - Coeficiente de permeabilidade de 25% da área do terreno, sendo 20% de grama e 5% arbórea.

Art. 47- A Zona Especial Residencial (ZER-2) fica definida conforme o mapa de macrozoneamento.

§ 1º- Os lotes da Zona Especial Residencial 2 (ZER-2) obedecerão

às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - Lote mínimo: 200,00 m² (duzentos metros quadrados);

II - Testada mínima: 10,00 (dez metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 3 (Três);

IV - Afastamentos:

a) - Afastamento lateral: 1,50:

a.1) - As edificações poderão ser colocadas nas divisas do lote, caso não haja abertura lateral, obedecidas as exigências do Código de Obras;

a.2) - Segundo a fórmula $H/6+1$, porém com o mínimo de 1,50 metros caso haja abertura lateral nas edificações.

b) - Afastamento frontal: 3 m (três metros);

c) - Afastamento de fundos: idem alínea “a” (afastamento lateral).

V) - Taxas de ocupação máxima: 75% (setenta e cinco por cento);

VI) - Estacionamento de veículos: conforme código de Obras.

Art. 48 - A Zona Especial Residencial 3 (ZER-3) corresponde ao entorno da Zona Especial Comercial da Avenida Joaquim Pereira Ferreira Mendes (ZEC 1), Avenida Mário Ferreira Mendes (ZEC 2) e Rodovia MT 240 (ZEC 2).

§ 1º - Os lotes da Zona Especial Residencial 3 (ZER-3) obedecerão às seguintes especificações, para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - Lote mínimo: 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - Testada mínima de 12 m (doze metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 2 (dois);

IV - Afastamentos:

a) - Afastamento Lateral: 1,50:

b.1) - Nas divisas do lote caso não haja abertura lateral nas edificações;

b.2) - Segundo a fórmula $H/6 + 1$, porém com o mínimo de 1,5 metro, caso haja abertura lateral nas edificações.

c) - Afastamento frontal: 3 m (três metros);

d) - Afastamento de fundos: idem a alínea “a” (afastamento lateral).

V) - Taxas de ocupação máxima: 75% (setenta e cinco por cento).

Art. 49 - A Zona Especial Comercial (ZEC) se classifica em:

I - Zona Especial Comercial 01 (ZEC-01)

II - Zona Especial Comercial 02 (ZEC-02)

III - Zona Especial Comercial 03 (ZEC-03) **(Acréscitado pela Lei nº 1.015/2014)**

Art. 50 - Os Lotes da Zona Especial Comercial 1 (ZEC-1) obedecerão às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades na Avenida Joaquim Pereira Ferreira

Mendes e Avenida Miguel Abib:

I - Lote mínimo: 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);

II - Testada mínima de 12 m (doze metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 2 (dois);

IV - Afastamentos:

a) - Frontal: 3 m (três metros);

b) - Lateral: 1,5 m (um metro e meio); com abertura nas laterais, e na divisa sem abertura;

c) - Fundos: 2 m (dois metros) com abertura nas laterais, e na divisa sem abertura.

V - Os lotes de esquina da ZEC 1 deverão ter um afastamento frontal da Rua principal de 3 (três) metros e da Rua secundária de 3 (três) metros;

VI - As vagas para estacionamento serão definidas em conformidade com o Código de Obras do Município de Diamantino.

Art. 51 - Os Lotes da Zona Especial Comercial Dois (ZEC -2) obedecerão às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades na Avenida Mário F. Mendes, Rodovia MT 240, Perimetral João Batista Gaino, margem direita da Rodovia BR 364 (iniciando no Córrego Mata Grande até o Córrego Caju) e ao longo da Avenida Dom Agostinho Kist, estendendo-se por 100 (cem) metros lineares na margem direita (sentido trevo da Rod. BR 364):
(Redação alterada pela Lei nº 959/2014)

I - Lote mínimo: 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

II - Testada mínima de 15 m (quinze metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 3 (três);

IV - Afastamentos:

a) - Frontal: 3 m (três metros);

b) - Lateral: 1,5 m (um metro e meio); com abertura nas laterais, e na divisa sem abertura;

c) - Fundos: 2 m (dois metros) com abertura nas laterais, e na divisa sem abertura.

V - Os lotes de esquina da ZEC 2 deverão ter um afastamento frontal da Rua principal de 3 (três) metros e da Rua secundária de 3 (três) metros;

VI - As vagas para estacionamento serão definidas em conformidade com o Código de Obras do Município de Diamantino.

Art. 51-A - A Zona Especial Comercial Três (ZEC -3) inicia-se na margem esquerda da Rodovia BR 364, próximo ao Córrego Mata Grande,

terminando próximo ao entroncamento com a Rodovia MT 240.
(Acréscitado pela Lei nº 1.015/2014)

Art. 51-B - Os Lotes da Zona Especial Comercial Três (ZEC -3) obedecerão às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades: **(Acréscitado pela Lei nº 1.015/2014)**

I - Lote mínimo: 900 m² (novecentos metros quadrados);

II - Testada mínima de 30 m (trinta metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 3 (três);

IV - Afastamento:

a) - Frontal: 3 m (três metros);

b) - Lateral: 1,5 m (um metro e meio); com abertura nas laterais, e na divisa sem abertura;

c) - Fundos: 2 m (dois metros) com abertura nas laterais, e na divisa sem abertura.

V - Os lotes de esquina da ZEC 3 deverão ter um afastamento frontal da Rua principal de 3 (três) metros e da Rua secundária de 3 (três) metros.

Art. 52 - Os grandes Armazéns e Silos de grãos somente poderão ser construídos nas Zonas Especiais Industriais (ZEI) e obedecerão às seguintes especificações para fins de parcelamento do solo e licenciamento de obras e atividades:

I - Lote mínimo: área três vezes superior à área necessária para o armazém;

II - Testada mínima de 20 m (vinte metros);

III - Coeficiente máximo de aproveitamento: 2 (dois);

IV - Afastamentos:

a) - Frontal: 5 m (cinco metros);

b) - Lateral: 5 m (cinco metros);

c) - Fundos: 5 m (cinco metros) com abertura, e na divisa sem abertura.

Art. 53 - A Zona Especial Industrial (ZEI), criada nesta Lei ou as que vierem a serem criadas através de lei municipal, serão implementadas a partir da elaboração de projetos específicos.

Art. 54 - As Zonas de Interesse Social (ZIS) são parcelas do território municipal destinadas, prioritariamente, à regularização fundiária, à urbanização e à produção de Habitações de Interesse Social (HIS) e de Moradias Populares (MP), para a população de baixa renda.

Art. 55 - As Zonas de Interesse Social (ZIS) classificam-se em Zona de Interesse Social A (ZIS-A) e Zona de Interesse Social B (ZIS-B):

§ 1º - A Zona de Interesse Social “A” (ZIS-A) é composta por áreas públicas ou particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda, devendo o Poder Público promover a regularização fundiária e urbanística, com implantação de equipamentos públicos e sociais, incluindo espaços para recreação e lazer e previsão de implantação de comércio e serviços de apoio local.

§ 2º - A Zona de Interesse Social “B” (ZIS-B) é composta por terrenos não edificadas e imóveis subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social, que deverão ser urbanizados e dotados de equipamentos públicos.

§ 3º - As Zona de Interesse Social “A” e “B” criadas nesta Lei estão delimitadas no Mapa de Macrozoneamento.

§ 4º - Na criação da Zona de Interesse Social “B” (ZIS B) será exigido que, no mínimo, 35 % do terreno seja reservado para Habitações de Interesse Social (HIS), admitindo-se a produção de Moradias Populares (MP) e de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

§ 5º - Nas Zonas de Interesse Social - (ZIS) criadas nesta Lei, o Poder Executivo poderá estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados para possibilitar a regularização, a urbanização e a produção de novas moradias destinadas à população de baixa renda.

Art. 56 - As Zonas de Expansão Urbana (ZEU) são parcelas do território municipal caracterizadas por áreas vazias passíveis de ocupação urbana, desde que seja garantido o provimento de infra-estrutura adequada.

Art. 57 - São objetivos das Zonas de Expansão Urbana (ZEU):

I - Disciplinar a expansão urbana com reserva de áreas verdes;

II - Garantir a implantação de equipamentos urbanos e sociais adequados ao aumento da densidade populacional;

III - Compatibilizar o uso e ocupação do solo urbano com a proteção do patrimônio cultural.

Art. 58 - As Zonas de Expansão Urbana se dividem nas seguintes subzonas, nas quais serão aplicados parâmetros urbanísticos específicos:

I - ZEU-1, que abrange as localidades no Bairro Novo Diamantino definidas no Mapa de Macrozoneamento;

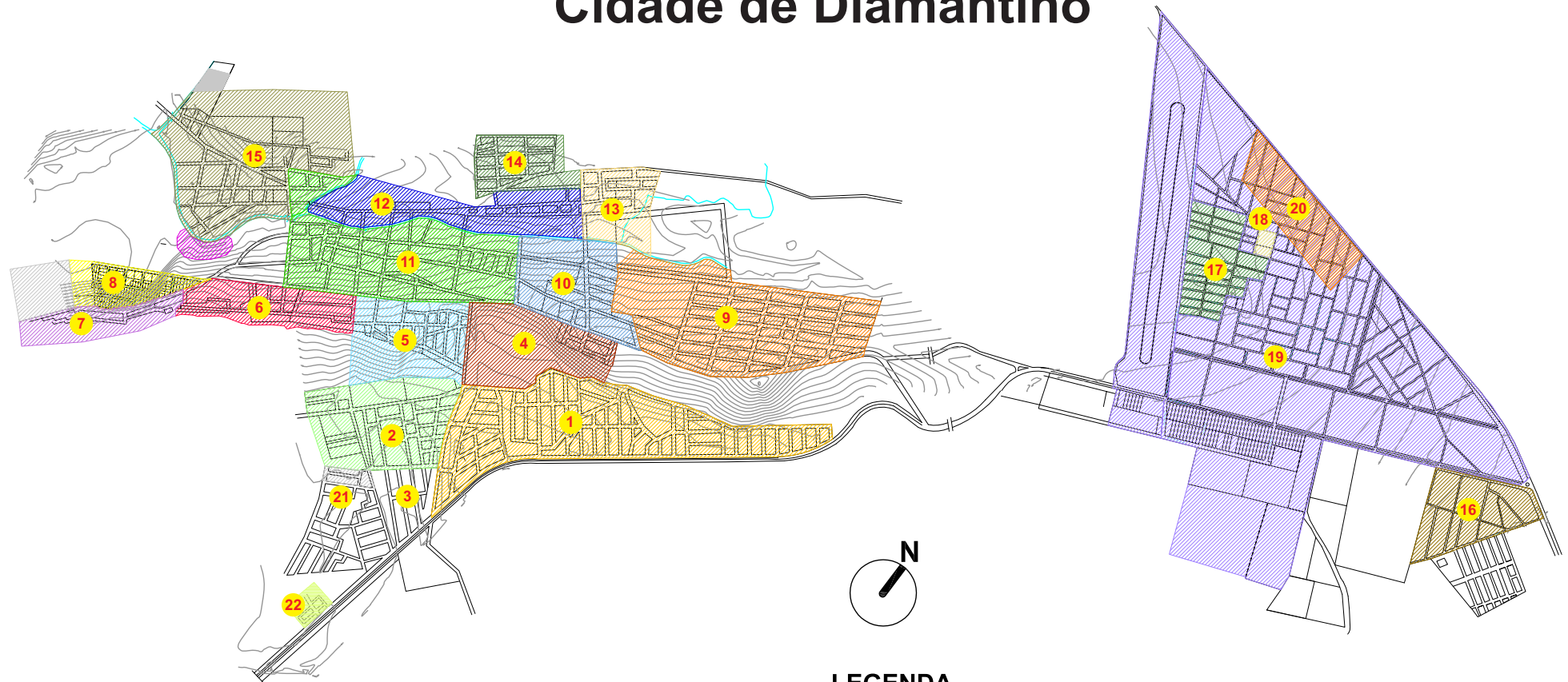
II - ZEU-2, localizada na proximidade da área central do Município de Diamantino definida no Mapa de Macrozoneamento.

Art. 59 - As Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem urbana e do meio ambiente.

ANEXO 5

MAPA PLANO DIRETOR

Cidade de Diamantino



LEGENDA

- 1 Bairro Célia Regina
- 2 Bairro Buriti
- 3 Bairro Tropical
- 4 Bairro Jardim Eldorado
- 5 Bairro Jardim Guaraná
- 6 Bairro Parque Everest
- 7 Bairro Vale do Sol
- 8 Bairro Pedregal
- 9 Loteamento Bela Vista
- 10 Bairro Bela Vista
- 11 Centro

- 12 Bairro São Benedito
- 13 Bairro Cohab Morumbi
- 14 Bairro Nossa Senhora Conceição
- 15 Bairro da Ponte
- 16 Bairro Jardim Alvorada
- 17 Bairro Bom Jesus
- 18 Bairro Cohab Serra Azul
- 19 Bairro Novo Diamantino
- 20 Loteamento Jardim Adriana
- 21 Bairro Porto Seguro
- 22 Jardim Primavera

0 500 1000

ANEXO 6

LEI MUNICIPAL COMPLEMENTAR
028/2015

LEI COMPLEMENTAR Nº 028/2015

Dispõe sobre a Planta Genérica de Valores por metro quadrado de terreno, edificação, de seus fatores corretivos e da formula de cálculo para o lançamento dos impostos de competências do Município de Diamantino e dá outras providências.

O Prefeito Municipal de Diamantino, Estado de Mato Grosso, Sr. **JUVIANO LINCOLN**, no uso de suas atribuições que lhes são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal de Diamantino aprovou, e ELE sanciona a seguinte lei complementar:

CAPITULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - A planta genérica de valores é o instrumento técnico do Sistema Tributário Municipal – STM, que estabelecerá os valores venais unitários de terrenos e de edificações localizados na zona urbana, em áreas urbanizáveis, de expansão urbana, o qual servirá de base de cálculo para o lançamento dos tributos de competência do município de Diamantino.

Art. 2º - Fica instituída a Planta de Valores Genéricos, cujas tabelas correspondem aos valores por metro quadrado dos terrenos, das edificações agregadas com os seus respectivos fatores corretivos, pertencente à área urbana, de expansão urbana, bem como, as fórmulas para que sirvam de base para cálculo e determine o VVI – Valor Venal do Imóvel.

Art. 3º - O Valor Venal do Imóvel mencionado no artigo anterior, servirá de base de cálculo para o lançamento dos seguintes tributos municipais:

- I - Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana;
- II - Imposto sobre Transmissão “*inter vivos*” de bens imóveis e direitos reais a eles relativos;
- III - Desapropriação;
- IV - Contribuição de Melhoria.

Art. 4º - A incidência do imposto independe:

- I - Da legitimidade dos títulos de aquisição da propriedade, do domínio útil ou da posse do bem imóvel;
- II - Do resultado financeiro da exploração econômica do bem imóvel;
- III - Do cumprimento de quaisquer exigências legais, regulamentares ou administrativas ao bem imóvel.

Art. 5º - O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, constitui ônus real e acompanha o imóvel em todos os casos de transmissão de propriedade ou de direitos reais a ele relativos, “*intervivos*” ou “*mortis causa*”.

Art. 6º - Para os efeitos deste Imposto, considera-se zona urbana a definida em Lei Municipal, observada o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos dois dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para a distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

§ 1º - O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU incide também sobre imóveis localizados em áreas urbanizáveis, de expansão urbana e/ou em área rural, mesmo que localizados fora dos requisitos mínimos definidos nos termos do caput deste artigo e que se enquadrem aos incisos, que seguem:

- I - os loteamentos aprovados pelo órgão competente, que seja destinada a habitação, indústria ou ao comércio;
- II - o imóvel que se destinar a residência de recreio ou lazer, independentemente de sua dimensão.

§ 2º - O Imposto não incide sobre o imóvel, que situado na zona urbana do Município, é destinado à exploração extrativo-vegetal, agrícola, pecuária ou agro-industrial, desde que, sua atividade esteja regularizada no órgão competente e a sua área seja correspondente ao módulo aceito pelo INCRA.

Art. 7º - Esta planta genérica de valores será atualizada, anualmente, antes da ocorrência do fato gerador, reavaliando o valor venal dos imóveis, levando-se em conta os equipamentos urbanos e melhorias decorrentes de obras públicas recebidas pela área onde se localizam ou outro investimento que vier incidir sobre o imóvel, bem como, o preço corrente no mercado, por Lei Complementar.

Parágrafo Único - Quando não forem objetos de atualização prevista no caput deste artigo, os valores serão atualizados monetariamente, podendo ser aplicado até o teto da inflação do período janeiro a dezembro do exercício financeiro e por decreto do Executivo Municipal, tendo como base o indexador estabelecido pelo Código Tributário do Município e em observância da aplicabilidade do princípio da retroatividade.

CAPÍTULO II

SEÇÃO I

DO VALOR VENAL DO IMÓVEL

Art. 8º - Para efeito da determinação do valor venal do bem imóvel, será aplicada a soma do valor do terreno ao valor da edificação, de acordo com a seguinte fórmula:

VVI	=	VVT + VVE
onde:		
VVI	=	Valor Venal do Imóvel
VVT	=	Valor Venal do Terreno
VVE	=	Valor Venal da Edificação

SEÇÃO II

DO VALOR VENAL DO TERRENO

Art. 9º - Para efeito de determinação do valor venal do terreno, considera-se:

- a) sem edificação;
- b) em que houver construção paralisada ou em andamento;
- c) em que houver edificação interditada, condenada, em ruína ou em demolição;
- d) cuja construção seja de natureza temporária ou provisória, ou possa ser removida sem destruição, alteração ou modificação;
- e) construção inferior a 7% (sete por cento) da área total do terreno, excluindo as áreas destinadas para a chácara, sítio de recreio.

SUBSEÇÃO I

DO CÁLCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO

Art. 10 - Para o cálculo do Valor Venal do Terreno, procederá pela multiplicação subsequente do valor do metro quadrado pela sua área total e o resultado obtido, pelos seus fatores corretivos de conformidade com a fórmula que segue:

$$VT = AT \times VM^2T \times FCST \times FCT \times FCP \times (CCFL + P + A + C + I + G + U + S + T + E)$$

onde:

VT	=	Valor venal do terreno;
VM²T	=	Valor do metro quadrado do terreno;
AT	=	Área do terreno;
FCST	=	Fator Corretivo da Situação do Terreno na Quadra;
FCT	=	Fator de Corretivo da Topografia;
FCP	=	Fator de Corretivo da Pedologia;
CCFL	=	Coefficiente Corretivo fixo do Logradouro;
P	=	Coefficiente corretivo de pavimentação no logradouro;
A	=	Coefficiente corretivo de água no logradouro;
C	=	Coefficiente corretivo de coleta de lixo no logradouro;
I	=	Coefficiente corretivo de rede ou iluminação no logradouro;
G	=	Coefficiente corretivo de galeria pluvial no logradouro;
U	=	Coefficiente corretivo de limpeza publica no logradouro;
S	=	Coefficiente corretivo de guias sarjetas no logradouro;
T	=	Coefficiente corretivo de rede de telefone no logradouro;
E	=	Coefficiente corretivo de esgoto no logradouro.

a) O valor de metro quadrado do terreno - **VM²T** será obtido através de Padrão de Localização, de acordo com Tabela I de valores de terreno, que segue:

TABELA I TABELA DE VALORES POR METRO QUADRADO DO TERRENO EM QUANTIDADE DE UPF – UNIDADE PADRÃO FISCAL DE DIAMANTINO.		
DIAMANTINO “VELHO”		
Nº ORD	DESCRIÇÃO POR PERIMENTO	QUANT. UPFD
1. 1.1- 1.1.1- 1.1.2	BAIRRO: CENTRO Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Iniciando sentido horário da Av. Diamantino com o cruzamento da Rua Desem. J.P.F. Mendes, desta seguindo a Rua Almirante Batista das Neves, desta seguindo a continuidade da Travessa Comendador Henrique até a ponte, desta seguindo todo o curso do Córrego Ribeirão do Ouro até encontrar com a Rua Sebastião M. Regis, encontrando e seguir a Rua Desem. J.P.F Mendes, desta seguindo Av. Mário F. Mendes e seguindo a Av. Diamantino ao encontro da Rua Desemb. J.P.F. Mendes. SETOR FISCAL “B”: Sentido Horário, iniciando da Rua Sebastião M. Regis, seguindo o Córrego Ribeirão do Ouro até o cruzamento da Rua Rui Barbosa, seguindo a Rua Desemb. J.P.F. Mendes até no cruzamento com a Rua Sebastião M. Regis.....	3,668 2,934

<p>2.</p> <p>2.1-</p> <p>2.1.1-</p> <p>2.1.2 –</p> <p>2.1.3 -</p>	<p>BAIRRO: PEDREGAL</p> <p>Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor.</p> <p>SETOR FISCAL “A”:</p> <p>Sentido horário, iniciando da Travessa Comendador Henrique, seguindo a serra até com o cruzamento da Rua “P”, desta seguindo da Avenida Colina Azul, seguindo toda a Rua “10”, seguindo parte da Avenida José Cruz até o encontro com a Av. Diamantino.</p> <p>SETOR FISCAL “B”:</p> <p>Sentido horário, do cruzamento da Rua “P”, seguindo a serra, cortando imaginariamente a quadra “5” em direção a Rua Projetada, desta seguindo a Avenida José Cruz, seguindo toda a Rua Antônio Crescencio, parte da Avenida Colina Azul e até o cruzamento da Rua “P”.</p> <p>SETOR FISCAL “C”:</p> <p>Iniciando da serra, cortando imaginariamente a quadra “5” em direção a toda Rua Projetada e as demais partes do Bairro Pedregal.</p>	<p>1,834</p> <p>1,467</p> <p>1,100</p>
<p>3.</p> <p>3.1 –</p> <p>3.1.1 –</p> <p>3.1.2 –</p> <p>3.1.3 -</p>	<p>BAIRRO: DA PONTE</p> <p>Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor.</p> <p>SETOR FISCAL “A”</p> <p>No sentido horário, iniciando do cruzamento da Travessa Comendador Henrique seguindo a Avenida Municipal, desta seguindo a Rua Margarida dando continuidade pela Rua Frei Manoel, seguindo a Rua Padre Paulino, desta seguindo Rua São Joaquim, com a continuidade a Rua Urbano R. Fontes e em seguida a Travessa Comendador Henrique terminando no encontro com a Avenida Municipal</p> <p>SETOR FISCAL “B”:</p> <p>Sentido horário, iniciando da Travessa Comendador Henrique, seguindo o Rio Diamantino até o cruzamento com a Rua Frei Manoel e seguindo esta até o cruzamento com a Rua Margarida, desta seguindo Av. Municipal até encontrar com a Travessa Comendador Henrique.</p> <p>SETOR FISCAL “C”:</p> <p>Iniciando da parte da Rua Frei Manoel, seguindo parte da Rua Padre Paulino divisa com os Setores Fiscais A e B, acompanhando o Córrego Popino e demais parte do bairro da ponte</p>	<p>2,201</p> <p>1,760</p> <p>1,320</p>
<p>4.</p> <p>4.1 –</p> <p>4.1.1 –</p> <p>4.1.2 –</p> <p>4.1.3 -</p>	<p>BAIRRO: JARDIM GUARANÁ</p> <p>Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor.</p> <p>SETOR FISCAL “A”:</p> <p>Da Avenida Diamantino em toda a sua extensão limitando-se com o Bairro Centro, seguindo parte da Avenida Mário F. Mendes até a Rua Lucivalter de Almeida Queiroz até a Rua Francisca T. da Silva seguindo até a serra, desta seguindo a Travessa Comendador Henrique até no cruzamento com a Avenida Diamantino.</p> <p>SETOR FISCAL “B”:</p> <p>Sentido horário, Iniciando da serra, seguindo a Rua dos Estudantes, desta seguindo a rua 18, desta seguindo do até a serra.</p> <p>SETOR FISCAL “C”:</p> <p>Sentido horário, iniciando do cruzamento da Rua 18 com a Rua dos Estudantes, desta até a Rodovia – MT 240, seguindo a serra até encontrar com a Rua 18.</p>	<p>2,017</p> <p>1,614</p> <p>1.210</p>
<p>5.</p> <p>5.1 –</p> <p>5.1.1 –</p> <p>5.1.2 –</p> <p>5.1.3 -</p>	<p>BAIRRO: JARDIM BURITI</p> <p>Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor.</p> <p>SETOR FISCAL “A”:</p> <p>Sentido horário, iniciando Avenida Mário F. Mendes, seguindo pela Rua Buriti, passando por trás Autódromo, seguindo a Rua dos Estudantes até na serra.</p> <p>SETOR FISCAL “B”:</p> <p>Sentido horário, iniciando da serra, seguindo toda Rua dos Estudantes, desta seguindo a Rua 18, finalizando com o acompanhamento até na serra.</p> <p>SETOR FISCAL “C”:</p> <p>Sentido horário, iniciando a Rua 18, seguindo a Rua Estudante, desta seguindo a Rodovia MT – 240 até na serra</p>	<p>2,292</p> <p>1,834</p> <p>1.100</p>

6. 6.1 – 6.1.1 -	BAIRRO: CÉLIA REGINA Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Sentido horário, iniciando da serra, seguindo Rodovia – MT 240, desta seguindo a Avenida “B”, em seguida a Avenida Mário F. Mendes até encontra com a serra.	1,375
7. 7.1- 7.1.1 -	BAIRRO: ELDORADO Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Sentido horário, iniciado pela Rua Projetada, desta seguindo a serra até a Av. Mário F. Mendes, desta seguindo pela Rua Desemb. J. P. F. Mendes até encontra com a Rua Projetada.	3,209
8. 8.1 – 8.1.1 – 8.2 –	BAIRRO: BELA VISTA Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Sentido horário, iniciando no final da Rua “E”, desta seguindo a serra até a Rua Projetada, desta seguindo parte da Rua Desemb. J. P. F. Mendes, desta seguindo parte da Rua Rui Barbosa, desta seguindo pela Rua “A”, desta toda Rua “E”. SETOR FISCAL “B”: Sentido horário, iniciando da Rua Rui Barbosa, desta seguindo o Córrego Ribeirão do Ouro, desta seguindo terra de propriedade de Demetrio Muniz até limite com a Rua “E”, desta em toda a sua extensão com continuidade na Rua “A”.	2,751 2,201
9. 9.1 – 9.1.1 -	BAIRRO: SÃO BENEDITO Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. Sentido horário, iniciando do cruzamento com Rua Frederico P. da Costa, desta seguindo a Rua Francisco Ferreira Mendes, desta seguindo Rua Rui Barbosa ate cruzamento do rio beirão do ouro.	2.751
10. 10.1 – 10.1.1-	BAIRRO: NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Todo o bairro.	1,834
11. 11.1 - 11.1.1	BAIRRO: COHAB MURUMBI Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Todo o Bairro .	2,751
12. 12.1 –	BAIRRO: POSTO DO GIL Todo Bairro.	0,928
13. 13.1 –	BAIRRO: DECIOLÂNDIA Todo Bairro.	1,100
NOVO DIAMANTINO		
Nº ORD	DESCRIÇÃO POR PERIMENTO	QUANT. UPFD
1. 1.1 – 1.1.1 -	BAIRRO: SÃO CRISTOVÃO Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Sentido horário, iniciada da Rodovia Senador Roberto Campos, partindo da CESITEC, seguindo até o cruzamento da Rua Padre José Moura e Silva, desta até a serra e areal rural.	3,668

2. 2.1 – 2.1.1 - 2.1.2 -	BAIRRO: JARDIM ALVORADA Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Iniciando sentido horário da Rua Padre José Moura e Silva, seguindo pela Rodovia Senador Roberto Campos até o cruzamento com a BR 364, seguindo a Rua Cuiabá, seguindo a Maceió, seguindo a até Rua Belo Horizonte, desta seguindo a Rua Campo Grande margeando o limite da área da área, desta seguindo a Rua Padre José Moura e Silva. SETOR FISCAL “B”: Sentido horário, iniciando na BR 364, seguindo pela Rua Cuiabá, desta seguindo pela Rua Maceió, seguindo pelo um ponto até a Rua Campo Grande.	3,668 2,292
3. 3.1 – 3.1.1 - 3.1.2 -	BAIRRO: NOVO DIAMANTINO Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Sentido horário, iniciando Rua Alexandrina Ribeiro Dallagnol, desta seguindo até a Av. Padre Edgar Schndt, seguindo a Av. das Palmeiras até a BR 364, desta segue a Rodovia Senador Roberto Campos até o encontro com a Av. Ministro Gilmar Mendes. SETOR FISCAL “B”: Sentido horário, iniciando pela BR 364, desta seguindo pela Av. das Palmeiras, seguindo parte da Av. Padre Edgar Schndt, desta a Rua Alexandrina Ribeiro Dallagnol, seguindo a Av. Dom Alonso até a Rua Aquidauana, seguindo a Rua Pau Brasil, desta segue para Rua Maringá, seguindo a Rua das Pitangueiras, seguindo esquerda a Rua Petrolina, desta a Av. Dom Alonso até a BR 364.	3,668 2,751
4. 4.1 – 4.1.1 -	BAIRRO: BOM JESUS Quanto na divisa do Setor Fiscal constar valores diferentes, aplicar o de maior valor. SETOR FISCAL “A”: Sentido horário, iniciado pela Perimetral João Batista Gaino, seguindo pela Av. Dom Alonso, seguindo até Rua Petrolina, desta até a Rua Pitombeira, seguindo a Maringá, desta até a Rua “3”, desta até a Rua Aquidauana, desta continua Av. Dom Alonso até a Rua Alexandrina Dallagnol, desta até a Av. do Aeroporto, finalizando na Perimetral João Batista Gaino.	2,567

b) A área do terreno, referida pela sigla “AT”, será encontrada no cadastro fiscal imobiliário do Município;

c) Fatores Corretivos: da Pedologia referida pela sigla “FCP”; Situação, referido pela sigla “FCST” e Topografia, referida pela sigla “FCT”, consistem em graus atribuídos aos terrenos. O seu valor será obtido através da Tabela II, que segue:

TABELA II TABELA DE COEFICIENTE CORRETIVO DO TERRENO					
PEDOLOGIA	CCT	SITUAÇÃO	CCT	TOPOGRAFIA	CCT
ALAGADO	0,70	MEIO DE QUADRA	1,00	PLANO	1,00
INUNDAVEL	0,80	ESQ. + DE UMA FRENTE	1,10	ACLIVE	0,90
FIRME	1,00	ENCRAVADO.	0,70	DECLIVE	0,80
COMBINAÇÕES DOS DEMAIS	0,90	GLEBA	1,00	IRREGULAR.	0,70

d) Os coeficientes corretivos do terreno referente às siglas: **CCFL, P, A, C, I, G, U, S, T e E**, consistem em grau atribuído ao imóvel. O seu valor será obtido através da Tabela III, que segue:

TABELA III TABELA DE COEFICIENTES CORRETIVOS DE LOGRADOURO								
DESCRIÇÃO	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	SIM	NÃO	DESCRIÇÃO	SIM	NÃO

COEF. CORR. FIXO	1,00		ILUMINAÇÃO PÚBLICA.	0,018	0,00	REDE TEL.	DE	0,014	0,00
PAVIMENTAÇÃO	0,020	0,00	GALERIA PLUVIAL.....	0,017	0,00	REDE ESG.	DE	0,016	0,00
ÁGUA	0,018	0,00	LIMPEZA URBANA.....	0,016	0,00				
COLETA DE LIXO	0,017	0,00	GUIAS SARJETAS E	0,014	0,00				

Art. 11 - O valor de metro quadrado de terreno corresponderá:

I - Ao da face de quadra onde situado o imóvel;

II - No caso de imóvel com duas ou mais frentes, ao da face de quadra para o qual esteja atribuído o maior valor;

III - No caso de terreno interno ou de fundo, ao da face de quadra por onde a ele se tenha acesso ou, havendo mais de um acesso, ao da face de quadra à qual atribuída maior valor;

IV - Os logradouros ou trechos de logradouros, que não constarem nesta Planta de Valores, terão os seus valores unitários de metro quadrado de terreno, considerado automaticamente, ao da face de quadra mais próxima existente e de maior valor na referida tabela.

SEÇÃO III

DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

Art. 12 - Para o Valor Venal da Edificação, considera-se prédio o bem imóvel no qual exista edificação utilizável para habitação ou para exercício de qualquer atividade, seja qual for a sua denominação, forma ou destino, desde que não compreendida nas situações do art. 9º desta Lei Complementar.

SUBSEÇÃO I

DO CÁLCULO DO VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO

Art. 13 - O valor do metro quadrado da Edificação “**VM²E**”, será obtido através da somatória da pontuação atribuída ao material aplicado na característica da edificação de madeira ou alvenaria, este resultado enquadrado por faixa do valor de metro quadrado, multiplicando pela área construída da unidade e subsequente pelos seus fatores corretivos, de acordo com a fórmula, que segue:

VVE	=	VM²E x AE x FCEC
onde:		
VVE	=	Valor Venal da Edificação
VM²E	=	Valor do Metro Quadrado da Edificação
AE	=	Área da Edificação
FCEC	=	Fator Corretivo do Estado de Conservação

Art. 14 - A categoria da construção será determinada pelo somatório dos pontos obtidos pelo tipo da construção de Alvenaria ou Madeira: piso, revestimento externo, revestimento interno, forro, cobertura, estrutura da construção, estrutura da cobertura, instalação sanitária, instalação elétrica, parede, cobertura, esquadria/porta, esquadria/janela e área de lazer serão encontrados no cadastro fiscal imobiliário do Município por meio do documento “BCI – Boletim do Cadastro Imobiliário”, e de acordo com a Tabela IV, que segue:

<div>TABELA IV</div> <div>VALOR DO M² DE EDIFICAÇÃO POR QUANTIDADE DE PONTUAÇÃO E SEUS FATORES CORRETIVOS.</div>					
<div>FAIXA DE PONTOS POR QUANTIDADE DE UPF – UNIDADE PADRÃO FISCAL DE DIAMANTINO POR M² EDIFICAÇÃO</div>					
<div>RELAÇÃO DE VALORES POR FAIXA DE PONTOS EM QUANTIDADE DE UPFD</div>					
FAIXA DE PONTOS	QUANTIDADE DE UPFD		FAIXA DE PONTOS	QUANTIDADE DE UPFD	

00 A 50	6,761		163 A 178	21,972		
51 A 66	8,452		179 A 194	24,170		
67 A 82	10,565		195 A 210	26,586		
83 A 98	11,700		211 A 226	29,245		
99 A 114	13,206		227 A 242	32,170		
115 A 130	16,508		243 A 258	35,139		
131 A 146	18,159		259 A ACIMA	38,925		
147 A 162	19,975					
PONTOS POR CARACTRISTAS DA EDIFICAÇÃO						
CONSTRUÇÃO DE ALVENARIA		CONSTRUÇÃO DE MADEIRA				
COMPONENTES BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DE ALVENÁRIA OU MADEIRA						
PISO	PONTOS		FORRO	PONTOS		
ALV.	MAD.			ALV.	MAD.	
TERRA BATIDA	00	00		SEM	00	00
CIMENTO	09	07		MADEIRA	20	15
CERÂMICA/MOSAICO DE 2ª	13	10		ISOPOR	11	08
MATERIAL PLÁSTICO	20	16		GESSO	15	11
CERÂMICA/MOSAICO DE 1ª	25	20		LAJE	30	22
ESPECIAL	30	24		PVC	13	10
			ESPECIAL	35	26	
REVESTIMENTO EXTERNO	PONTOS		REVESTIMENTO INTERNO	PONTOS		
ALV.	MAD.			ALV.	MAD	
SEM	04	02		SEM	04	02
REBOCO	06	04		REBOCO	05	04
PINTURA SIMPLES/CAIAÇÃO	08	06		SIMPLES/CAIAÇÃO	08	06
PINTURA LÁTEX	12	09		PINTURA LÁTEX	12	09
PINTURA LÁTEC C/ MASSA	18	14		PINTURA LÁTEC C/ MASSA	18	14

ESPECIAL	20	16		ESPECIAL	20	16	
INSTALAÇÃO SANITÁRIA	PONTOS		ESTRUTURA DA CONSTRUÇÃO	PONTOS			
ALV.	MAD.			ALV.	MAD.		
SEM	00	00		ADOBE / MADEIRA RÚSTICA	06	04	
EXTERNA	03	02		MADEIRA DE PRIMEIRA	10	08	
INTERNA SIMPLES	06	04		ALVENARIA	12	10	
MAIS DE UMA INTERNA	12	08		CONCRETO	28	23	
INTERNA COMPLETA	20	16		METÁLICA	25	20	
PAREDES	PONTOS		ESTRUTURA DA COBERTURA	PONTOS			
ALV.	MAD.			ALV.	MAD.		
SEM	00	00		MADEIRA SIMPLES	06	04	
ADOBE/MADEIRA RÚSTICA	08	06		MADEIRA DE PRIMEIRA	12	09	
MADEIRA DE PRIMEIRA	10	08		CONCRETO	20	16	
ALVENARIA	12	10		METÁLICA	23	18	
CONCRETO	25	20		ESPECIAL	28	22	
METÁLICA	20	16					
COBERTURA	PONTOS		INSTALAÇÃO ELÉTRICA	PONTOS			
ALV.	MAD.			ALV.	MAD.		
CIMENTO AMIANTO	05	04		SEM	00	00	
TELHA DE BARRO	12	09		EXTERNA	06	04	
TELHA DE BARRO ENVERNIZADA	16	12		EMBUTIDA	10	08	
TELHA DE CIMENTO	14	11					
METALICA	10	08					
LAJE	18	14					
ESPECIAL	20	16					
ESQUADRIA/PORTA	PONTOS		ESQUADRIA/JANELA	PONTOS			
ALV.	MAD.			ALV.	MAD.		

MADEIRA SEGUNDA	DE	04	02		MADEIRA SEGUNDA	DE	04	02
MADEIRA PRIMEIRA	DE	12	09		MADEIRA PRIMEIRA	DE	12	09
MADEIRA ARTESANAL		15	11		MADEIRA ARTESANAL		15	11
FERRO DE PRIMEIRA		12	09		FERRO PRIMEIRA	DE	12	09
FERRO SEGUNDA	DE	11	10		FERRO SEGUNDA	DE	11	10
ALUMÍNIO		20	16		ALUMÍNIO		20	16

ÁREA DE LAZER	PONTOS	
ALV.	MAD.	
PISCINA DE: SEM ATÉ 20.000LITROS ACIMA DE 20.000LITROS		
00	00	
25	19	
50	38	
SAUNA	35	26
OUTROS	50	38

a) A área da edificação, referido pela sigla “**AE**”, será encontrada no cadastro fiscal imobiliário do Município;

b) O fator corretivo do Estado da Construção, referido pela sigla **"FCEC"**, consiste em um grau atribuído a construção, de acordo com a sua conservação. O seu valor será obtido através da subtabela II-I, que segue:

SUBTABELA IV-I	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
DESCRIÇÃO	FATOR CORRETIVO
NOVA/ÓTIMA	1,10
BOM	1,00
REGULAR	0,90
RUIM	0,80

Art. 15 - Quando existir mais de uma unidade autônoma edificada no mesmo lote, a área do terreno será substituída pela fração ideal calculada pela seguinte fórmula:

FI	=	AC X AT ATC
onde:		
FI	=	Fração Ideal
AC	=	Área Construída

AT	=	Área do Terreno
ATC	=	Área Total da Construção

Art. 16 - O Executivo Municipal fixará por Decreto as normas regulamentares, se necessárias, à execução desta Lei Complementar.

Art. 17 - Esta Lei Complementar entrará em vigor no exercício financeiro seguinte ao da sua publicação, revogando-se a as disposições em contrário.

Diamantino/MT, 18 de dezembro de 2015

Juviano Lincoln

Prefeito Municipal

ANEXO 7

CUB – CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

ANEXO 8

ELEMENTOS DA AMOSTRA



[🏠 Início](#) / [Venda](#) / [Diamantino - MT](#) / [Terreno](#) / [Código 66](#) [← Voltar](#)

CÓD 66 - TERRENO EM DIAMANTINO

VENDA

R\$ 450.000,00



[Fotos do imóvel](#)



Informações do imóvel

Ref. 66

CÓD 66 - TERRENO EM DIAMANTINO

01 Terreno na Travessa da Republica, centro, em frente ao posto de combustível, ao lado da antartica

Terreno: 12,00 m de frente, todo murado.

Área total - 320,00m²

Pode ser financiado terreno e construção.

> Transação	Venda
> Finalidade	Residencial
> Tipo de imóvel	Terreno
> Cidade	Diamantino - MT
> Bairro	Centro




Solicite mais informações

Mensagem

✉ Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp

Solicite mais informações por WhatsApp



(65) 3336-1813



(65) 99942-8948



(65) 99696-1174



(65) 99999-1157



(65) 99603-8889





[🏠 Início](#) / [Venda](#) / [Diamantino - MT](#) / [Terreno](#) / [Código 65](#) [← Voltar](#)

CÓD 65 - TERRENO EM DIAMANTINO

VENDA

R\$ 220.000,00



[Fotos do imóvel](#)



Informações do imóvel

CÓD 65 - TERRENO EM DIAMANTINO

TERRENO BEM LOCALIZADO, AO LADO DA BELA ARTE
MÓVEIS DIAMANTINO, AVENIDA I. M. ABIBI.

SENDO: 957,04 METROS QUADRADOS.

FRENTE: 20,16

DE FUNDO: 20,98,

LADO DIREITO:43,04,

LADO ESQUERDO:52,31.

➤ Transação	Venda
➤ Finalidade	Residencial
➤ Tipo de imóvel	Terreno
➤ Cidade	Diamantino - MT



Solicite mais informações

✉ Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp

Solicite mais informações por WhatsApp



(65) 3336-1813



(65) 99942-8948



(65) 99696-1174



(65) 99999-1157



(65) 99603-8889



 Rua Marechal Rondon, 94, Centro, Diamantino, MT

49



[🏠 Início](#) / [Venda](#) / [Diamantino - MT](#) / [Terreno](#) / [Código 59](#) [← Voltar](#)

CÓD 59 - TERRENO EM DIAMANTINO

VENDA

R\$ 100.000,00



[Fotos do imóvel](#)



Informações do imóvel

CÓD 59 - TERRENO EM DIAMANTINO


TERRENO NA AVENIDA DIAMANTINO, ESQUINA COM A RUA MARECHAL RONDON, BAIRRO CENTRO EM DIAMANTINO-MT.

ÁREA - TERRENO, LOTE Nº01, QD 13 = 523,07m²

➤ Transação	Venda
➤ Finalidade	Residencial
➤ Tipo de imóvel	Terreno
➤ Cidade	Diamantino - MT
➤ Bairro	Centro



Solicite mais informações

 Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp

Solicite mais informações por WhatsApp



(65) 3336-1813



(65) 99942-8948



(65) 99696-1174



(65) 99999-1157



(65) 99603-8889



 Rua Marechal Rondon, 94, Centro, Diamantino, MT

49



[🏠 Início](#) / [Venda](#) / [Diamantino - MT](#) / [Área](#) / [Código 113](#) [← Voltar](#)

COD 113 - TERRENO EM DIAMANTINO-MT

VENDA

R\$ 150.000,00



[Fotos do imóvel](#)



Informações do imóvel

COD 113 - TERRENO EM DIAMANTINO-MT

CASA E CIA – IMOBILIARIA.

VENDE TERRENO

- LOCALIZADA NA AVENIDA DIAMANTINO, QD 13, LT 20,
BAIRRO CENTRO EM DIAMANTINO-MT.

CONTENDO:

AREA DO TERRENO: 978,00m²-29,00

R\$ 150.000,00

DOCUMENTAÇÃO- CONTRATO, IPTU

VENDAS: CASA E CIA IMOBILIÁRIA - Correspondente
Bancário

Site: <https://www.imoveiscasaecia.com.br/>

Redes Sociais:

Instagram  @casaeciaimobiliaria

Facebook  @casaeciadmt

WhatsApp  <http://wa.me/5565999428948>

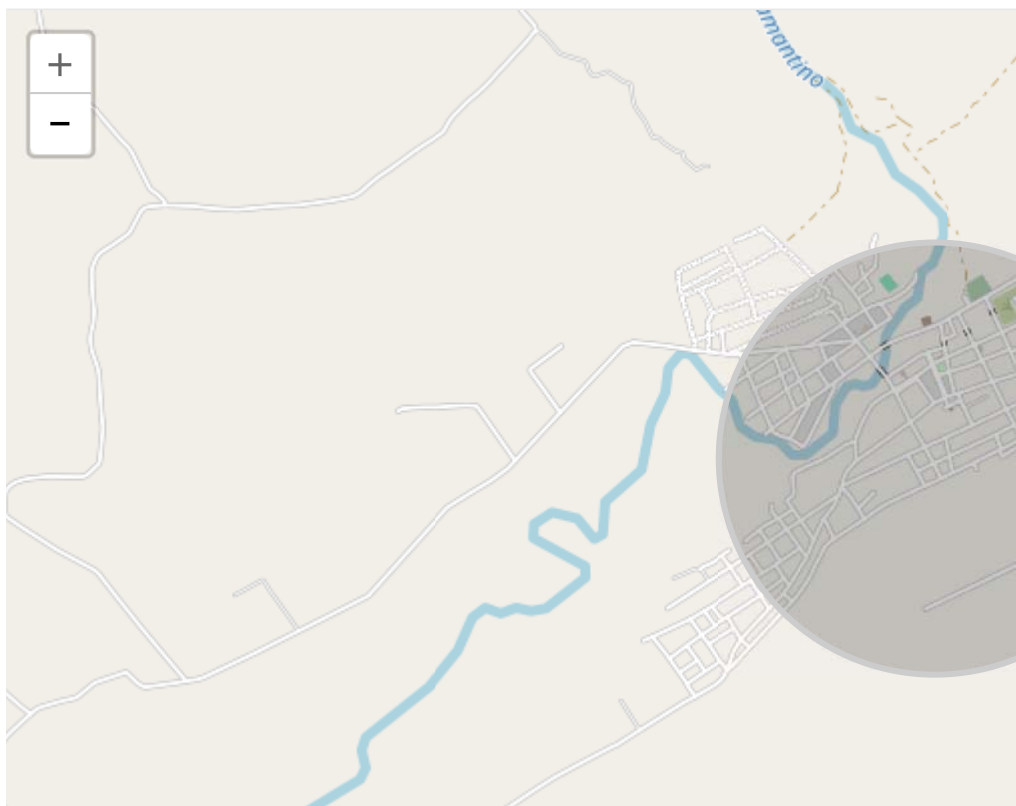
65 99942-8948 / 65 99999-1157 / 3336-1813

CRECI 03995/MT- CRECI1093J

➤ Transação	Venda
➤ Finalidade	Residencial
➤ Tipo de imóvel	Área
➤ Cidade	Diamantino - MT
➤ Bairro	Centro
➤ Área total	978,00 m ² R\$ 153,37/m²



Mapa



Solicite mais informações

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

☒ Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp

Solicite mais informações por WhatsApp



(65) 3336-1813



(65) 99942-8948



(65) 99696-1174



(65) 99999-1157



(65) 99603-8889



 Rua Marechal Rondon, 94, Centro, Diamantino, MT

49



[🏠 Início](#) / [Venda](#) / [Diamantino - MT](#) / [Terreno](#) / [Código 67](#) [← Voltar](#)

CÓD 67 - TERRENO NOVO DIAMANTINO

VENDA

R\$ 200.000,00



[Fotos do imóvel](#)



Informações do imóvel

CÓD 67 - TERRENO NOVO DIAMANTINO

TERRENO NA RUA DAS PAINEIRAS, BAIRRO NOVO
DIAMANTINO.

DESCRIÇÃO: TERRENO = 12²30.

SEM ESCRITURA.

➤ Transação	Venda
➤ Finalidade	Residencial
➤ Tipo de imóvel	Terreno
➤ Cidade	Diamantino - MT
➤ Bairro	Novo Diamantino



Solicite mais informações

✉ Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp

Solicite mais informações por WhatsApp



(65) 3336-1813



(65) 99942-8948



(65) 99696-1174



(65) 99999-1157



(65) 99603-8889



 Rua Marechal Rondon, 94, Centro, Diamantino, MT



[Início](#) / [Venda](#) / [Diamantino - MT](#) / [Área](#) / [Código 200](#) [← Voltar](#)

200-LOCALIZADA NA AVENIDA MATRINXÂ, QD A15, LT 19, LOT....

VENDA

R\$ 100.000,00



[Fotos do imóvel](#)



Informações do imóvel

200-LOCALIZADA NA AVENIDA MATRINXÂ, QD A15, LT 19, LOT. SOLAR.

CASA E CIA – IMOBILIARIA.

**VENDE TERRENO =SOLAR DE DIAMANTINO
- LOCALIZADA NA AVENIDA MATRINXÂ, QD A15, LT
19, LOT. SOLAR, BAIRRO NOVO DIAMANTINO, EM
DIAMANTINO-MT.**

**AREA DO TERRENO: 300,00m2 - Av. principal
PODE SER FINANCIADO TERRENO E CONSTRUÇÃO.**

Melhores informações:

**VENDAS: CASA E CIA IMOBILIÁRIA - Correspondente
Bancário**

Site: <https://www.imoveiscasaecia.com.br/>

Redes Sociais:






Instagram  @casaeciaimobiliaria

Facebook  @casaeciadm

WhatsApp  <http://wa.me/5565999428948>

???? 65 99942-8948 / 65 99999-1157 / 3336-1813

CRECI 03995/MT- CRECI1093

 Transação	Venda
 Finalidade	Residencial
 Tipo de imóvel	Área
 Cidade	Diamantino - MT
 Área total	300 m ² R\$ 333,33/m²




Solicite mais informações

Nome

Telefone

E-mail

Mensagem

 Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp

Solicite mais informações por WhatsApp

(65) 3336-1813 

(65) 99942-8948 

(65) 99696-1174 

(65) 99999-1157 

(65) 99603-8889 



 Rua Marechal Rondon, 94, Centro, Diamantino, MT

(49)

MATRICULA 8770															
ELEMENTO 01			ELEMENTO 01				ELEMENTO 02			ELEMENTO 02					
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	03/11/2024	ÁREA TRANSPOSIÇÃO TESTADA VALOR HOM. FATOR HOM.	FATOR	RESUL. FATOR	VARIAÇÃO	DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	03/11/2024	ÁREA TRANSPOSIÇÃO TESTADA VALOR HOM. FATOR HOM.	FATOR	RESUL. FATOR	VARIAÇÃO		
	ENDEREÇO	Travessa da Republica		0,6877	R\$	870,31		-395,31	ENDEREÇO		AVENIDA I. M. ABIBI	0,7886	R\$	163,15	-43,74
	ÁREA DO TERRENO (m²)	320,0000		0,80	R\$	1.012,36		-253,26	ÁREA DO TERRENO (m²)		957,0400	1,60	R\$	330,98	124,09
	PREÇO ANUNCIADO (R\$)	R\$ 450.000,00		1,29	R\$	1.626,88		361,25	PREÇO ANUNCIADO (R\$)		R\$ 220.000,00	1,26	R\$	261,07	54,19
	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 1.406,2500		R\$	978,30			PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 229,8754		R\$	341,42			
	TRANSAÇÃO	0,90		0,77	TRANSAÇÃO	0,90		1,65							
	PREÇO NEGOCIAÇÃO (R\$)	R\$ 1.265,6250	PREÇO NEGOCIAÇÃO (R\$)	R\$ 206,8879											
	ÍNDICE FISCAL	3,67	ÍNDICE FISCAL	1,834											
	TESTADA (m)	12,00	TESTADA (m)	20,00											
	FONTE	eis/venda-terreno-centro-diamantino-mt	FONTE	oveis/venda-terreno-diamantino-mt											
OBSERVAÇÕES		OBSERVAÇÕES													

ELEMENTO 03		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	25/10/2024
	ENDEREÇO	AVENIDA DIAMANTINO
	ÁREA DO TERRENO (m³)	523,0700
	PREÇO ANUNCIADO (R\$)	R\$ 100.000,00
	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 191,1790
	TRANSAÇÃO	0,90
	PREÇO NEGOCIAÇÃO (R\$)	R\$ 172,0611
	ÍNDICE FISCAL	1,834
	TESTADA (m)	20,00
	FONTE	eis/venda-terreno-centro-diamantino-mt
	OBSERVAÇÕES	

ELEMENTO 03			
FATOR	RESUL. FATOR	VARIAÇÃO	
ÁREA	0,7312	R\$ 125,81	-46,25
TRANSPOSIÇÃO	1,60	R\$ 275,26	103,20
TESTADA	1,26	R\$ 217,13	45,07
VALOR HOM.	R\$ 274,08		
FATOR HOM.	1,59		

ELEMENTO 04	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA
	25/10/2024
	ENDEREÇO
	MANTINO, QD 13, LT 20, BAIRRO CENTRO
	ÁREA DO TERRENO (m³)
	978,0000
	PREÇO ANUNCIADO (R\$)
	R\$ 150.000,00
	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 153,3742
	TRANSAÇÃO
	0,90
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	PREÇO NEGOCIAÇÃO (R\$)
	R\$ 138,0368
	ÍNDICE FISCAL
	1,83
	TESTADA (m)
	25,00
	FONTE
	s/venda-area-centro-diamantino-mt
	OBSERVAÇÕES

ELEMENTO 04			
FATOR	RESUL. FATOR	VARIAÇÃO	
ÁREA	0,7907	R\$ 109,15	-28,89
TRANSPOSIÇÃO	1,60	R\$ 220,83	82,79
TESTADA	1,21	R\$ 166,59	28,55
VALOR HOM.	R\$ 220,49		
FATOR HOM.	1,60		

ELEMENTO 05		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	25/10/2024
	ENDEREÇO	A DAS PAINEIRAS, BAIRRO NOVO DIAMANTINO
	ÁREA DO TERRENO (m³)	360,0000
	PREÇO ANUNCIADO (R\$)	R\$ 200.000,00
	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)	R\$ 555,5556
	TRANSAÇÃO	0,90
	PREÇO NEGOCIAÇÃO (R\$)	R\$ 500,0000
	ÍNDICE FISCAL	3,67
	TESTADA (m)	12,00
	FONTE	terreno-novo-diamantino-diamantino-mt
	OBSERVAÇÕES	

ELEMENTO 05			
FATOR	RESUL. FATOR	VARIAÇÃO	
ÁREA	0,6979	R\$ 348,93	-151,07
TRANSPOSIÇÃO	0,80	R\$ 399,95	-100,05
TESTADA	1,29	R\$ 642,72	142,72
VALOR HOM.	R\$ 391,59		
FATOR HOM.	0,78		

ELEMENTO 06	
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA
	25/10/2025
	ENDEREÇO
	A MATRINXÃ, QD A15, LT 19, LOT. SOLAR.
	ÁREA DO TERRENO (m³)
	300,0000
	PREÇO ANUNCIADO (R\$)
	R\$ 100.000,00
	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)
	R\$ 333,3333
	TRANSAÇÃO
	0,90
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	PREÇO NEGOCIAÇÃO (R\$)
	R\$ 300,0000
	ÍNDICE FISCAL
	2,934
	TESTADA (m)
	15,00
	FONTE
	/imoveis/venda-area-diamantino-mt
	OBSERVAÇÕES

ELEMENTO 06			
FATOR	RESUL. FATOR	VARIAÇÃO	
ÁREA	0,6821	R\$ 204,64	-95,36
TRANSPOSIÇÃO	1,00	R\$ 300,00	0,00
TESTADA	1,44	R\$ 431,16	131,16
VALOR HOM.	R\$ 335,80		
FATOR HOM.	1,12		

AVALIANDO		
DADOS GERAIS DO ELEMENTO	DATA DA COLETA	-
	ENDEREÇO	Matricula 29842
	ÁREA OD TERRENO (m³)	775,0000
	PREÇO ANUNCIADO (R\$)	
	PREÇO UNITÁRIO (R\$/m²)	
	ÍNDICE FISCAL	2,93
	TESTADA (m)	18,00
	FONTE	
	OBSERVAÇÕES	

AVALIANDO	
FATOR	
ÁREA	1,00
TRANSPOSIÇÃO	1,00
TESTADA	1,00

ANEXO 9

RELATÓRIO DE CÁLCULO

Matrícula 29842								
Elementos	R\$ / m²	Fator de Elasticidade	R\$ / m² - Negociação	Fator de área	Fator de Transposição	Fator de Testada/Frente	Fator de Hom.	R\$ / m² Hom.
1	R\$ 1.406,25	0,9	R\$ 1.265,63	0,90	0,80	1,06	0,76	R\$ 959,25
2	R\$ 229,88	0,9	R\$ 206,89	1,03	1,60	0,98	1,61	R\$ 332,19
3	R\$ 191,18	0,9	R\$ 172,06	0,95	1,60	0,98	1,53	R\$ 263,42
4	R\$ 153,37	0,9	R\$ 138,04	1,03	1,60	0,94	1,57	R\$ 216,12
5	R\$ 555,56	0,9	R\$ 500,00	0,91	0,80	1,06	0,77	R\$ 385,60
6	R\$ 333,33	0,9	R\$ 300,00	0,89	1,00	1,05	0,93	R\$ 280,43

ESTATÍSTICA NÃO SANEADA	
(μ)	R\$ 406,17
(δ)	R\$ 277,16
CV (%)	68,24
μ + δ	R\$ 683,33
μ - δ	R\$ 129,01
V. Utilizados	6
V. Saneados	6

ESTATÍSTICA SANEADA 1	
(μ) H. S.	R\$ 295,55
(δ) H. S.	R\$ 65,23
CV (%)	22,07
μ + δ	R\$ 360,79
μ - δ	R\$ 230,32
V. Utilizados	6
V. Saneados	5
Coef. Student	1,533
AT	33,84%

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Lim. Inferior	R\$ 245,55
Lim. Médio	R\$ 295,55
Lim. Superior	R\$ 345,55

Descrição	Área (m²)	Valor das Benfeitorias	Valor do Terreno	Valor Total do Imóvel
Matrícula 29842	775,00	735.536,04	R\$ 229.053,98	R\$ 964.590,02

ANEXO 10

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Figura 1. Rua de Acesso.



Figura 2. Muro e Padrões.



Figura 3. Vista Frontal.



Figura 4. Área Interna.



Figura 5. Ruas de Acesso.



Figura 6. Vista Aérea Frontal.



Figura 7. Vista Aérea Lateral.



Figura 8. Vista Aérea Geral.



ANEXO 11

ART



Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240247497

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

AMANDIO GEHLEN JUNIOR

RNP: 1700923803

Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÍCOLA

Registro: 30945

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO

CPF/CNPJ: 37.497.237/0001-30

Rua: ESTRADA DA COENGE

Número: S/N

Complemento: KM 16

Bairro: ZONA RURAL

País: Brasil

Cidade: POCONÉ

UF: MT

CEP: 78.175-000

Contrato:

Celebrado em: 14/11/2024

Valor: R\$ 4.000,00

Tipo de Contratante: PESSOA JURÍDICA

Ação Institucional:

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RODOVIA ROBERTO CAMPOS	NOVO DIAMANTINO	LOTE Nº 11	MATRÍCULA 8770	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°22'41.74" S 056°22'51.73" O
RUA TRAVESSA DA REPÚBLICA	CENTRO	S/N	MATRÍCULA 29.842	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°24'32.81" S 056°26'40.37" O
RUA JOÃO BATISTA DE ALMEIDA	CENTRO	S/N	MATRÍCULA 16.916	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°24'34.25" S 056°26'41.30" O
AVENIDA DAS PALMEIRAS	NOVO DIAMANTINO	S/N	MATRÍCULA 22.654	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°22'45.90" S 056°23'20.81" O
AVENIDA DIAMANTINO	CENTRO	S/N	MATRÍCULA 13.757	DIAMANTINO	MT	BRA	78.400-000	014°24'32.83" S 056°26'37.01" O

Data de Início: 14/11/2024

Previsão Término: 14/11/2025

Código:

Tipo Proprietário: PESSOA JURÍDICA

Proprietário: ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO

CPF/CNPJ: 37.497.237/0001-30

Finalidade: OUTRO

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Planejamento Urbano, Metropolitano e Regional - Avaliação Pós-Ocupação					
	Laudo	de avaliação pós-ocupação	em área urbana	5,0000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laudo de Avaliação de imóvel urbano.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local

data

513.549.779-04 - AMANDIO GEHLEN JUNIOR

37.497.237/0001-30 - ALCOPAN ALCOOL DO PANTANAL LTDA FALIDO

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de
Mato Grosso

Nosso Número: 00037041380001640365

Valor ART: R\$ 99,64

Registrada em 14/11/2024

Valor Pago: R\$ 99,64