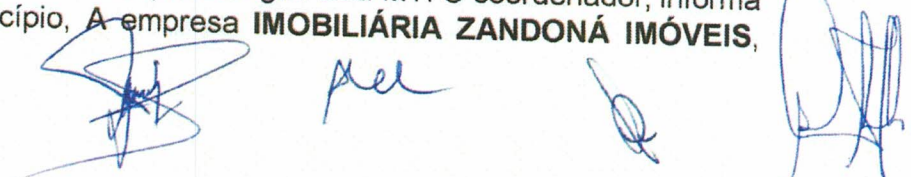
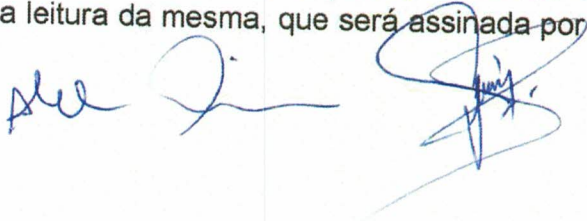


ATA 072

Aos vinte e dois dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois, sob a coordenação do Sr. **Sebastião Antônio Lopes**, reuniu-se no prédio da Prefeitura Municipal, na sala de reunião do gabinete da Secretária de Administração e Planejamento à Comissão Especial de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, nomeada pelo Decreto Municipal nº 3.814/2022. Os trabalhos foram abertos às 15:00 horas, com a presença dos membros senhores (as), Alex Sandro Pilatti, Gilson da Silva Galle, Rejane Schneider Garcia e Darci Antônio Mendel – CRECI: nº 4076-19 MT. O coordenador Sr. Sebastião, proferiu a abertura dos trabalhos, deu boas-vindas aos presentes e apresentou a pauta relativa a avaliação de um imóvel urbano, localizado no município de Água Boa, com o objetivo de **AQUISIÇÃO**, que será proposta pelo Sr. **MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**, Prefeito Municipal de Água Boa/MT, para fins de utilidade pública no desenvolvimento comercial e industrial. Com superfície de 19.0369 (dezanove hectares, três ares e sessenta e nove centiares), denominada **FAZENDA MARMET**, com as demais características e confrontações constantes na matrícula nº 14.281 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Água Boa-MT, conforme (AV-09-14.281 Protocolo nº 70.481 de 16/07/2019, Código do Imóvel Rural nº 901.105.000.574-1, de propriedade do Sr. **CASSIANO CARLOS MARMET**, brasileiro, casado, Técnico Agrícola, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1153462-1 SSP/MT, e inscrito no CPF/MF sob o nº 905.701.621-49 e sua esposa **ELISÂNGELA MARMET**, brasileiro, casada, universitária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 2097123-0 SSP/MT, e inscrita no CPF/MF sob o nº 041.000.591-67, ambos residentes e domiciliados na Rua 21 nº 242, Bairro Operário, nesta cidade de Água Boa – MT. O coordenador, informa que através do **Programa de Desenvolvimento Econômico de Água Boa- PRODEAB**, o município tem o objetivo de contribuir para a expansão, modernização e diversificação das atividades econômicas, estimulando a realização de investimentos e renovação das estruturas produtivas, com o aumento da competitividade municipal, com ênfase na geração de emprego e renda e na redução das desigualdades sociais em nossa cidade. O município pretende contribuir com um projeto para concessão de área para a construção de um estacionamento para Caminhões, que gerará emprego e renda e também atende aos anseios da população de Água Boa, que convive diariamente com veículos de cargas estacionados em via pública nos bairros residenciais e comercial, causando transtornos, acidentes e dificultando o transito de pedestres. O município, para atender essa demanda do projeto vai adquirir uma área de 5,00 (cinco hectares) do lado direito da Rodovia MT 240, sentido Água Boa para Serrinha, conforme mapa de localização a ser desmembrada de uma área de terras maior, do imóvel I descrito na matrícula nº 14.281 do CRI de Água Boa-MT, no perímetro urbano do município de Água Boa-MT. O coordenador, informa que a pedido do município, A empresa **IMOBILIÁRIA ZANDONÁ IMÓVEIS**,



Imóvel Urbano, em 10 de junho de 2022 e avaliou o imóvel rural, descrito nesta ata nº 072, com superfície de 19.0369 (dezenove hectares, três ares e sessenta e nove centiares), denominada **FAZENDA MARMET**, com as demais características e confrontações constantes na matrícula nº 14.281 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Circunscrição da Comarca de Água Boa-MT, avaliando o seu valor de mercado mínimo de **R\$ 95.000,00** (noventa e cinco mil reais) por hectare, valor máximo de **R\$ 105.000,00** (cento e cinco mil reais) por hectare e valor médio ajustado, aproximado de mercado de **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) por hectare. Após ampla discussão com a participação de todos os presentes e discorrer sobre a realidade do mercado imobiliário local, e considerar aspectos de localização do imóvel, acesso, infraestrutura existente, preço médio de mercado para imóveis similares ofertados na região e índice de comparação com negócios recentes concretizados em nosso município. O valor avaliado do imóvel rural por hectare pela Comissão Especial de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, foi fixado em **R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais)** por hectare, perfazendo a importância pela totalidade da área de 5,00 há. (cinco hectares) no valor de **R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais)**. Os membros da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais, sugerem que caso a negociação será concretizada para que seja inserida no contrato de compra e venda a cláusula **ad mensuram**, ou seja, seria pago o valor referente ao tamanho da área após o processo de conferência e medição elaborada por profissional competente. Encerrada a pauta, lavrou-se a presente ata, o coordenador fez a leitura da mesma, que será assinada por todos os membros presentes.



CARTÓRIO FERNANDES
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

1º SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Paulo Morais Fernandes
Oficial

Rosmary Rocha Martins Fernandes
Oficial Substituta



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
14.281

FICHA
001

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

UMA ÁREA DE TERRAS, situada neste município e Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, com a superfície de **27,8161ha** (vinte e sete hectares, oitenta e um ares e sessenta e um centiares), denominada "**FAZENDA MARMET**", dentro dos seguintes limites e confrontações: Começam no marco M-01, cravado no limite de terras de Kelly Marmet e de terras da Fazenda Quatro Amigos de Argemiro Marques Palmeira e outros, deste segue com o azimuth de 103°55'11" e distância de 266,75 metros confrontando com terras da Fazenda Quatro Amigos de Argemiro Marques Palmeira e outros, até o M-02, cravado em comum com terras da Fazenda Quatro Amigos de Argemiro Marques Palmeira e outros e terras remanescentes de Inácio Marmet, deste segue com os seguintes azimutes e distâncias de: 155°34'42" e 297,65 metros, até o M-03; 162°34'39" e 204,49 metros, confrontando com terras Remanescentes de Inácio Marmet, até o M-04; cravado em comum com terras Remanescentes de Inácio Marmet e terras de Jaqueline Marmet, deste segue com o azimuth de 257°25'13" e distância de 353,64 metros, confrontando com terras de Jaqueline Marmet, até o M-05; cravado em comum com terras de Jaqueline Marmet e Margem direita da Cabeceira Marmet, deste, segue com vários azimutes e distância de 469,72 metros, tendo como limite natural a Margem Direita da Cabeceira Marmet, até o M-06; cravado em comum com a margem direita da Cabeceira Marmet e terras de Kelly Marmet, deste segue com o azimuth de 26°49'35" e distância de 734,14 metros, confrontando com terras de Kelly Marmet, até o marco M-01, ponto de partida. Memorial Descritivo elaborado pelo Técnico em Agropecuária, Eduardo Roberto Scherer, CREA 07041/TD e Anotação de Responsabilidade Técnica nº 2458747, devidamente recolhida. CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - INCRA) 2014/2013/2012/2011/2010 - **Código do Imóvel Rural nº 901.105.000.574-1**; Denominação: Fazenda Marmet; Área Total (ha): 186,1000; Classificação Fundiária: Pequena; Indicações para localização do imóvel rural: Margem Esq MT 240 a 5 km; Município: Água Boa-MT; Mod. Rural (ha): nada consta; Nº Mod. Rurais: 0,00; Módulo Fiscal (ha): nada consta; Nº Mod Fiscais: 2,3262; FMP (ha): 4,00; UF/Município do Cartório: MT/Água Boa; Matrícula: 9680; Detentor: Inácio Marmet, brasileiro, CPF: 192.194.660-15; Nº do CCIR: 04021264166; data de geração do CCIR: 13.04.2016 - Quitado e, **Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com NIRF nº 3.463.543-2**; Nome do Imóvel: Fazenda Marmet; Município: Água Boa-MT; Área total (em hectares): 178,8, válida até 10.10.2016. **PROPRIETÁRIOS: INÁCIO MARMET**, brasileiro, filho de Raimundo Marmet e Silmira Kaiser Marmet, nascido aos 27.08.1953, viúvo, portador da CIRG nº 43.948-SSP-RS, expedida em 10.05.1973, inscrito no **CPF sob o nº 192.194.660-15**, residente e domiciliado na Fazenda Marmet, margem esquerda da MT-240, Km 05, nesta cidade de Água Boa-MT, na proporção de 53,3530% do imóvel da matrícula anterior, correspondente a 95,4485 ha; **KELLY CRISTINA MARMET**, brasileira, filha de Inácio Marmet e Lina Marmet, nascida aos 05.01.1984, servidora pública, portadora da CIRG nº 1153497-4-SJ/MT, expedida em 04.10.1995, inscrita no **CPF sob o nº 005.315.541-63**, divorciada, (conforme Certidão de casamento nº 15.301, fls. 079-F, Livro B-051, expedida pelo Serviço Notarial e Registral Xavier Matos do Distrito de Coxipó da Ponte, comarca de Cuiabá-MT, na qual consta averbação de divórcio), residente e domiciliada na Rua 21, nº 242, Bairro Operário, nesta cidade de Água Boa-MT, na proporção de 15,5490% do imóvel da matrícula anterior, correspondente a 27,8161 ha; **JAQUELINE MARMET**, brasileira, filha de Inácio Marmet e Lina Marmet, nascida aos 14.10.1981, administradora, portadora da CIRG nº 1153455-9-SSP/MT, expedida em 13.09.2001, inscrita no **CPF sob o nº 897.488.321-04**, divorciada, (conforme Certidão de casamento nº 063685 01



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
14.281

FICHA
001

VERSO

55 2002 2 00005 058 0001064 95, expedida pelo Registro Civil da Pessoas Naturais desta Comarca de Água Boa-MT, em 10.01.2013; na qual consta averbação de divórcio), residente e domiciliada na Rua Bauru, nº 37, Bairro Vila Nova, nesta cidade de Água Boa-MT, na proporção de 15,5490% do imóvel da matrícula anterior, correspondente a 27,8161 ha e **CASSIANO CARLOS MARMET**, brasileiro, filho de Inácio Marmet e Lina Marmet, nascido aos 23.08.1980, técnico agrícola, portador da CIRG nº 1153462-1-SSP/MT, expedida em 04.10.1995, inscrito no CPF sob o nº 905.701.621-49, e como anuente sua esposa **ELISÂNGELA MARMET**, brasileira, filha de Ingo Marmet e Roseli Novatvoski Marmet, nascida aos 14.03.1992, universitária, portadora da CIRG nº 2097123-0-SSP/MT, expedida em 11.09.2006, inscrita no CPF sob o nº 041.000.591-67, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, realizado aos 24.07.2015, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 063685 01 55 2015 2 070 0002175 35, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca de Água Boa-MT, residentes e domiciliados na Rua 21, nº 242, Bairro Operário, nesta cidade de Água Boa-MT, na proporção de 15,5490% do imóvel da matrícula anterior, correspondente a 27,8161 ha. **TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula anterior nº 14.164**, de ordem do Livro 02, deste Ofício. **Protocolo nº 56.940 (22.04.2016)**. (Emolumentos: 56,60 - Selo de Controle Digital ASN 52275). Água Boa-MT, 13 de maio de 2016. Eu, Paulo Moraes Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-01-14.281 (AV-01-14.164 em 22.03.2016): Água Boa-MT, 13 de maio de 2016. **AVERBAÇÃO REMISSIVA - HIPOTECA CEDULAR.** Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: **"CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 0416502-0**, emitida em 08.06.2012, na cidade de Água Boa-MT, e seu **Anexo**, datado de 29.06.2012, por **INACIO MARMET**, inscrito no CPF sob nº 192.194.660-15, a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, Cidade de Deus - Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 - Credencial 045, com **Valor Total do Crédito de R\$10.575,00** (dez mil, quinhentos e setenta e cinco reais). Recursos Próprios do Emitente-Contrapartida: R\$1.175,00. **Prazos (em meses) Amortização (principal+encargos):** 72 meses; Periodicidade: Anual; Vencimento da 1ª Parcela: 15.05.2013; **Vencimento da última Parcela: 15.05.2018.** Praça de Pagamento: Água Boa-MT. **ENCARGOS:** Juros Efetivos: 5,5000% ao ano - 0,4471% ao mês; Remuneração do Credor: 3,0000% ao ano; Remuneração do Fiança: 2,5000% ao ano, dando **EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, a área de 50,00 ha, do total do imóvel constante da matrícula anterior**, conforme laudo e memorial descritivo, anexo à cédula, avaliado em R\$350.000,00. A hipoteca ora constituída abrange não só o imóvel, mas também, as instalações, melhoramentos e benfeitorias, construções e acessões, nele existentes e/ou que a ele vierem a ser acrescidos durante a vigência da referida cédula. Assina também dita Cédula, **MARLI LINA MARMET**, inscrita no CPF sob o nº 905.472.761-68, na qualidade de Avalista. Apresentado neste ato **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural** - CCIR 2006/2007/2008/2009, nº 05570122091, com **Código do Imóvel Rural nº 901.105.000.574-1**, **Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural** com **NIRF nº 3.463.543-2**. **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Registrada sob o nº 5.305, do Livro B-21, fls. 037 e Protocolada sob o nº 8.766, do Livro A-14, fls. 049, de Títulos e Documentos, deste Ofício. As demais condições e obrigações constam da "via não negociável" arquivada neste Ofício. Pasta 08/2012, fls. 197/200." (Emolumentos: Ato Gratuito). Eu, Paulo Moraes Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

CARTÓRIO FERNANDES
Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

1º SERVIÇO REGISTRAL

Registro de Imóvel Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Paulo Morais Fernandes
Oficial

Rosmary Rocha Martins Fernandes
Oficial Substituta



Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
14.281

FICHA
002

COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-02-14.281 (AV-02-14.164 em 22.03.2016): Água Boa-MT, 13 de maio de 2016. **AVERBAÇÃO REMISSIVA - HIPOTECA CEDULAR.** Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: "**CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 0416500-4**, emitida em 08.06.2012, na cidade de Água Boa-MT, e seu **Anexo**, datado de 29.06.2012, por **INACIO MARMET**, inscrito no CPF sob nº 192.194.660-15, a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, Cidade de Deus - Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 - Credencial 045, com Valor Total do Crédito de **R\$88.200,00** (oitenta e oito mil e duzentos reais). Recursos Próprios do Emitente-Contrapartida: **R\$9.800,00**. **Prazos (em meses) Amortização (principal+ encargos):** 72 meses; Periodicidade: Anual; Vencimento da 1ª Parcela: 15.05.2013; Vencimento da última Parcela: 15.05.2018. Praça de Pagamento: Água Boa-MT. **ENCARGOS:** Juros Efetivos: 5,5000% ao ano - 0,4471% ao mês; Remuneração do Credor: 3,0000% ao ano; Remuneração do Fimame: 2,5000% ao ano, dando **EM HIPOTECA DE SEGUNDO GRAU, a área de 50,00 ha, do total do imóvel constante da matrícula anterior**, conforme laudo e memorial descritivo, anexo à cédula, avaliado em **R\$350.000,00**. A hipoteca ora constituída abrange não só o imóvel, mas também, as instalações, melhoramentos e benfeitorias, construções e acessões, nele existentes e/ou que a ele vierem a ser acrescidos durante a vigência da referida cédula. Assina também dita Cédula, **MARLI LINA MARMET**, inscrita no CPF sob o nº 905.472.761-68, na qualidade de Avalista. Apresentado neste ato **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, nº 05570122091, com Código do Imóvel Rural nº 901.105.000.574-1, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com NIRF nº 3.463.543-2. ALIENACÃO FIDUCIÁRIA:** Registrada sob o nº 5.306, do Livro B-21, fls. 038 e Protocolada sob o nº 8.767, do Livro A-14, fls. 049, de Títulos e Documentos, deste Ofício. As demais condições e obrigações constam da "via não negociável" arquivada neste Ofício. Pasta 09/2012, fls. 001/003." (Emolumentos: Ato Gratuito). Eu, Paulo Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-03-14.281 (AV-03-14.164 em 22.03.2016): Água Boa-MT, 13 de maio de 2016. **AVERBAÇÃO REMISSIVA - HIPOTECA CEDULAR.** Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se gravado com o seguinte ônus: "**CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 0416501-2**, emitida em 11.06.2012, na cidade de Água Boa-MT, e seu **Anexo**, datado de 29.06.2012, por **INACIO MARMET**, inscrito no CPF sob nº 192.194.660-15, a favor do **BANCO BRADESCO S.A.**, Cidade de Deus - Osasco-SP, inscrito no CNPJ sob nº 60.746.948/0001-12 - Credencial 045, com Valor Total do Crédito de **R\$45.270,00** (quarenta e cinco mil, duzentos e setenta reais). Recursos Próprios do Emitente-Contrapartida: **R\$5.030,00**. **Prazos (em meses) Amortização (principal+encargos):** 72 meses; Periodicidade: Anual; Vencimento da 1ª 15.05.2013; Vencimento da última Parcela: 15.05.2018. Praça de Pagamento: Água Boa-MT. **ENCARGOS:** Juros Efetivos: 5,5000% ao ano - 0,4471% ao mês; Remuneração do Credor: 3,0000% ao ano; Remuneração do Fimame: 2,5000% ao ano, dando **EM HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU, a área de 50,00 ha, do total do imóvel constante da matrícula anterior**, conforme laudo e memorial descritivo, anexo à cédula, avaliado em **R\$350.000,00**. A hipoteca ora constituída abrange não só o imóvel, mas também, as

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
14.281

FICHA
002

VERSO

instalações, melhoramentos e benfeitorias, construções e acessões, nele existentes e/ou que a ele vierem a ser acrescidos durante a vigência da referida cédula. Assina também dita Cédula, MARLI LINA MARMET, inscrita no CPF sob o nº 905.472.761-68, na qualidade de Avalista. Apresentado neste ato Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, nº 05570122091, com Código do Imóvel Rural nº 901.105.000.574-1, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com NIRF nº 3.463.543-2. ALIENACÃO FIDUCIÁRIA: Registrada sob o nº 5.307, do Livro B-21, fls. 039 e Protocolada sob o nº 8.768, do Livro A-14, fls. 049, de Títulos e Documentos, deste Ofício. As demais condições e obrigações constam da "via não negociável" arquivada neste Ofício. Pasta 09/2012, fls. 004/006." (Emolumentos: Ato Gratuito). Eu, Paulo Moraes Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

R-04-14.281 Protocolo 56.940 (22.04.2016): Água Boa-MT, 13 de maio de 2016. **DIVISÃO AMIGÁVEL.** Procede-se ao Registro da Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada nas Notas do 2º Serviço Notarial e Registral desta cidade e Comarca de Água Boa-MT, no Livro nº 127, fls. 103/108, em data de 19.04.2016, para constar que, pela divisão do imóvel objeto da Matrícula nº 14.164, de ordem do Livro 02, deste Ofício, que gerou a presente matrícula, bem como as matrículas de nº 14.278, 14.279 e 14.280, coube à totalidade do imóvel objeto desta matrícula a **CASSIANO CARLOS MARMET**, brasileiro, filho de Inácio Marmet e Lina Marmet, nascido aos 23.08.1980, técnico agrícola, portador da CIRG nº 1153462-1 SSP/MT, expedida em 04.10.1995, inscrito no CPF sob o nº 905.701.621-49 e como anuente sua esposa **ELISÂNGELA MARMET**, brasileira, filha de Ingo Marmet e Roseli Novatvoski Marmet, nascida aos 17.03.1992, universitária, portadora da CIRG nº 2097123-0 SSP/MT, expedida em 11.09.2006, inscrita no CPF sob o nº 041.000.591-67, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, realizado aos 24.07.2015, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 063685 01 55 2015 2 00009 070 0002175 35, do Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca de Água Boa-MT, residentes e domiciliados na Rua 21, nº 242, Bairro Operário, nesta cidade de Água Boa-MT, em pagamento de seu quinhão no valor de R\$161.880,64. Apresentado Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2014/2013/2012/2011/2010, nº 04021264166, com Código do Imóvel Rural nº 901.105.000.574-1, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural com NIRF nº 3.463.543-2. Consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB em 13.05.2016 em relação às partes constantes desta matrícula, cujas pesquisas resultaram negativas. Foram apresentados no ato da escritura todos os conhecimentos, certidões e declarações pertinentes. (Emolumentos: R\$3.462,70 - Selo de Controle Digital ASN 52275). Eu, Paulo Moraes Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

AV-05-14.281 Protocolo 57.315 (20.05.2016): Água Boa-MT, 25 de maio de 2016. **BAIXA DE HIPOTECA.** Procede-se a Averbação da Autorização do CREDOR: BANCO BRADESCO S.A., agência de Água Boa-MT, inscrita no CNPJ nº 60.746.948/0001-12, para constar a baixa das Hipotecas constantes do AV-01, AV-02, e AV-03, desta matrícula. (Documento arquivado na Pasta 02/2016, fls. 060). Emolumentos: R\$11,10. Selo de Controle Digital ATO 22118. Eu, Paulo Moraes Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.



**CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO
ÁGUA BOA-MT**

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
14.281

FICHA
003

1º SERVIÇO REGISTRAL
Registro de Imóveis Circunscrição da Comarca de Água Boa - Mato Grosso
Livro Nº 2 - REGISTRO GERAL

Paulo Moraes Fernandes
Oficial



COMARCA DE ÁGUA BOA - MT

ANVERSO

AV-06-14.281 Protocolo 68.508: Água Boa-MT, 02 de janeiro de 2019. Procede-se a averbação nos termos do Artigo 213, I "a" da Lei 6.015 de 31.12.1973, para fazer constar no **R-04** o nome correto da mãe da proprietária, qual seja, Marli Lina Marmet. Dou Fé. (Emolumentos: Ato Gratuito - Selo de Controle Digital BEY 5120). Dou Fé. Eu, Vanessa Vitor Perlatto Rodrigues, Oficial Substituta, o fiz digitar, conferi e subscrevi. (mq).

AV-07-14.281 Protocolo 70.607: Água Boa-MT, 26 de julho de 2019. **CCIR e ITR.** De conformidade com o requerimento do interessado, Márcio Mangueira de Araújo, abaixo qualificado, datado de 22.07.2019, com firma reconhecida pelo 2º Serviço Notarial e Registral de Água Boa-MT, procede-se a presente averbação para constar a informação do novo cadastro do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2018, expedido pelo INCRA com os seguintes dados: **Código do Imóvel Rural nº 999.989.074.500-8**; Denominação: Faz Marmet II; Área Total (ha): 27,8161; Classificação Fundiária: Minifundio; Indicações para localização do imóvel rural: Marg Esq MT 240; Município: Água Boa-MT; Mod. Rural (ha): 30,3030; Nº Mod. Rurais: 0,66; Módulo Fiscal (ha): 80,0000; Nº Mod Fiscais: 0,3477; FMP (ha): 4,00; UF/Município do Cartório: MT/Água Boa; Matrícula: 14281; Dados do Titular: Cassiano Carlos Marmet, brasileiro, CPF 905.701.621-49; Nº do CCIR: 23462680192; Data de geração do CCIR: 19.07.2019 - Quitado, e, do Imposto sobre a propriedade territorial Rural - ITR exercício 2018 com NIRF nº 8.878.128-3; Nome do Imóvel: Fazenda Marmet II; Município: Água Boa-MT; Área total (em hectares): 27,8; Contribuinte: Cassiano Carlos Marmet, CPF 905.701.621-49, conforme Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural com Código de Controle nº 70A1.EE8E.0BF4.4A1E, emitida às 09:54:29 do dia 22.07.2019, válida até 18.01.2020 e DIAC/DIAT - exercício 2018, devidamente recolhido. Dou Fé. (Emolumentos: R\$13,80 - Selo de Controle Digital BHA 12410). Eu, Rosmary Rocha Martins Fernandes, Oficial Substituta, o fiz digitar, conferi e subscrevi. (mq).

AV-08-14.281 Protocolo 70.481 (16.07.2019): Água Boa-MT, 29 de julho de 2019. **DESMEMBRAMENTO.** Certifico e dou fé que pela Escritura Pública de Compra e Venda, o proprietário, anteriormente citado e qualificado, desmembrou e vendeu a área de 8.7792 ha a Márcio Mangueira de Araújo, devidamente registrada na Matrícula nº 18.292, de ordem do Livro 02, deste Ofício, assim descrita e caracterizada: **UMA ÁREA DE TERRAS**, situada neste município e Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, com a superfície de **8.7792 ha (oito hectares, setenta e sete ares e noventa e dois centiares)**, desmembrada de uma área maior, denominada Fazenda Marmet, que passa a denominar-se **"SÍTIO RANCHO FUNDO"**, perímetro de 1.434,9881m, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começam no marco M-01, cravado na Cabeceira e com terras Remanescentes de Cassiano Marmet, deste segue com o azimute de 77°25'14" e distância de 536,71m metros confrontando com terras Remanescentes de Cassiano Marmet, até o M-02, cravado em comum com terras Remanescentes de Cassiano Marmet e terras de Inácio Marmet, deste segue com o azimute de 162°34'39" e 183,28 metros, confrontando com terras de Inácio Marmet, até o M-03; cravado em comum com terras Remanescentes de Inácio Marmet e terras de Jaqueline Marmet, deste segue com o azimute de 257°25'13" e distância de 353,64 metros, confrontando com terras de Jaqueline Marmet, até o M-04; cravado em comum com terras de Jaqueline Marmet e Margem direita da Cabeceira Marmet, deste.

Continua no verso

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL
14.281

FICHA
003

VERSO

segue com vários azimutes e distância de: 298°48'39" e 73,63 metros, até o P-01; 283°26'45" e 31,77 metros, até o P-02; 286°05'05" e 82,67 metros, até o P-03; 254°23'29" e 80,55 metros, tendo como limite natural a Margem Direita da Cabeceira Marmet, até o M-05; cravado em comum com a margem direita da Cabeceira Marmet e Cabeceira, deste segue com o azimute de 11°45'04" e distância de 92,79 metros, confrontando com a Cabeceira, até o marco M-01, ponto de partida". Memorial Descritivo elaborado pelo Técnico em Agropecuária, Eduardo Roberto Scherer, CREA sob o nº 07041/TD, Credenciamento INCRA: VATA, e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 3040174, paga no valor de R\$82,94 em data de 15.10.2018. Apresentada avaliação do referido imóvel no valor de R\$57.047,24, conforme valor de compra e venda, utilizado para cálculo dos emolumentos. (Emolumentos: R\$1.305,57 - Selo de Controle Digital BHN 17803). Eu, Rosmary Rocha Martins Fernandes, Oficial Substituta, o fiz digitar, conferi e subscrevi. (mqs)

AV-09-14.281 Protocolo 70.481 (16.07.2019): Água Boa-MT, 29 de julho de 2019. **REMANESCENTE.** Certifico e dou fé que pelo desmembramento averbado no AV-08, o imóvel objeto desta matrícula passa a ter a seguinte **ÁREA REMANESCENTE: UMA ÁREA DE TERRAS**, situada neste município e Comarca de Água Boa, Estado de Mato Grosso, com a superfície de **19.0369 ha (dezenove hectares, três ares e sessenta e nove centiares)**, denominada **"FAZENDA MARMET"**, perímetro de 2.149,9285m, dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco M-01, cravado no limite de terras de Kelly Marmet e de terras da Fazenda Quatro Amigos de Argemiro Marques Palmeira e outros, deste segue com o azimute de 103°55'11" e distância de 266,75 metros confrontando com terras da Fazenda Quatro Amigos de Argemiro Marques Palmeira e outros, até o M-02, cravado em comum com terras da Fazenda Quatro Amigos de Argemiro Marques Palmeira e outros e terras Remanescentes de Inácio Marmet, deste segue com os seguintes azimutes e distâncias de: 155°34'42" e 297,65 metros, até o M-03; 162°34'39" e 21,26 metros, confrontando com terras de Inácio Marmet, até o M-04; cravado em comum com terras de Inácio Marmet e terras de Desmembradas de Márcio M. de Araújo, deste segue com o azimute 257°25'13" e distância de 536,64 metros, confrontando com terras Desmembradas de Márcio M. de Araújo, até o M-05; Cravado em comum com terras Desmembradas de Márcio M. de Araújo e Cabeceira, deste segue confrontando com a Cabeceira com o azimute de 191°45'04" e distância de 92,79m, até o M-06; cravado em comum com a Cabeceira e Margem direita da Cabeceira Marmet, deste, segue com vários azimutes e distância de: 254°23'29" e 16,35m, até o P-01; 245°08'09" e 70,20m, até o P-02; 247°30'56" e 40,35m, tendo como limite natural a Margem Direita da Cabeceira Marmet, até o M-07; cravado em comum com a margem direita da Cabeceira Marmet e terras de Kelly Marmet, deste segue com o azimute de 26°49'35" e distância de 734,14 metros, confrontando com terras de Kelly Marmet, até o marco M-01, ponto de partida". Memorial Descritivo elaborado pelo Técnico em Agropecuária, Eduardo Roberto Scherer, CREA sob o nº 07041/TD, Credenciamento INCRA: VATA, e Anotação de Responsabilidade Técnica - ART nº 3040182, paga no valor de R\$82,94 em data de 15.10.2018. Apresentada avaliação do referido imóvel no valor de R\$166.784,01, conforme Caracterização de Imóvel Rural p/ efeito de IIRBI, expedida por este Município de Água Boa-MT em 21.11.2018, por este utilizado para cálculo dos emolumentos. (Emolumentos: R\$3.717,28 - Selo de Controle Digital BHN 17803). Eu, Rosmary Rocha Martins Fernandes, Oficial Substituta, o fiz digitar, conferi e subscrevi. (mqs)

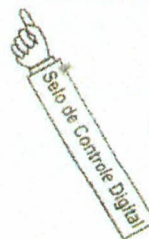
CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR

CERTIFICO e dou fé, que esta fotocópia é reprodução fiel da Matrícula 14281, do Livro 2, e que dadas buscas nos livros e arquivos deste Serviço, verifiquei não existir quaisquer outros registros e/ou averbações além do que dela consta, até a presente data e horário e tem valor de **CERTIDÃO**, nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 6.015/73. Validade: 30 dias - Art. 1254, CNGCE. O referido é verdade e dou fé.

Água Boa-MT, em 06/01/2021, às 09:53:58h.

Gislene Lina dos Santos Paulino
Escritor Autorizada
Ordem de Serviço: 110851
Emolumentos: R\$ 41,30.
BMT 21778

Poder Judiciário do Estado de Mato Grosso
Tribunal de Justiça
Tribunal de Registro
Código do Cartório: 302
Selo Digital: BMT 21778 R\$ 41,30
Cód. do Ato(s): 176,177
Consulta: www.tjmt.jus.br/selos



EDUARDO ROBERTO SCHERER-ME AGRIGEO
LUIZ EDUARDO STAFEN SCHERER
ÁGUA BOA-MT
CEP:78.635-000
(66)99253-1229 e 99635-7540

MEMORIAL DESCRITIVO DE ÁREA DESMEMBRADA

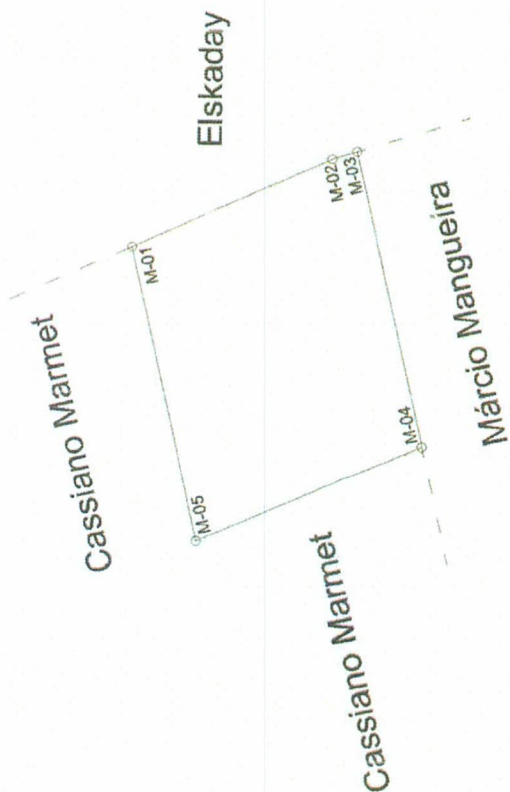
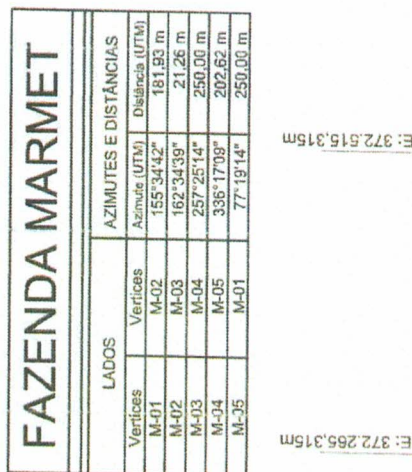
Imóvel:
Proprietários: CASSIANO MARMET
Matricula nº: Matr. Nº 14.281 C.R.I de Água Boa
Município: Água Boa
Comarca: Água Boa
Estado / UF: Mato Grosso - MT
Área medida e demarcada: 5,000ha

D E S C R I Ç Ã O D O P E R I M E T R O

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **M-01**, de coordenadas **N 8.449.210,376m** e **E 372.265,3156m**; cravado em comum com terras remanescentes de Cassiano Marmet e terras de Elskaday, deste, segue confrontando com Elskaday, com os seguintes azimutes e distâncias de: **155°34'42"** e **181,93m**, até o vértice **M-02**; **162°34'39"** e **21,26m**, até o vértice **M-03**; cravado em comum com terras de Elskaday e Márcio Mangueira, deste, segue com o azimute de **257°25'14"** e **250,00m**, confrontando com Márcio Mangueira, até o vértice **M-04**; cravado em comum com terras de Márcio Mangueira e terras remanescentes de Cassiano Marmet, deste, segue com vários azimutes e distâncias de: **336°17'09"** e **202,62m**, até o **M-05**; **77°19'14"** e **250,00m**, confrontando com terras remanescentes de Cassiano Marmet até o vértice **M-01**; ponto inicial da descrição do perímetro. Todos os azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM SIRGAS 2000.

Água Boa-MT, 08 de Junho de 2022.

Eduardo Roberto Scherer
Técnico em Agropecuária – CREA **120471960-8/MT**
Código Credenciamento **VATA**





Zandoná & Zandoná LTDA – ME - Zandoná Imóveis
CNPJ: 18.988.908-0001-10
CRECI: 006781-J
Rua 05 nº 366 Centro – Caixa Postal 156
CEP: 78.635-000 Água Boa – MT
Fone/Fax: (66) 3468-3517/ 8402-7373/ 9936-0451

PARECER TÉCNICO

DE

AVALIAÇÃO IMÓVEL RURAL/URBANO

JUNHO/2022



Zandoná & Zandoná LTDA – ME - Zandoná Imóveis
CNPJ: 18.988.908-0001-10
CRECI: 006781-J
Rua 05 nº 366 Centro – Caixa Postal 156
CEP: 78.635-000 Água Boa – MT
Fone/Fax: (66) 3468-3517/ 8402-7373/ 9936-0451

INTRODUÇÃO

A Zandoná e Zandoná LTDA – ME (Zandoná Imóveis), neste ato representado por seu corretor e proprietário ENIO AURELIO ZANDONÁ, brasileiro, casado, corretor de imóveis registrado no CRECI/MT 4615, portador do CPF 441.106.500-20 e RG 1035875812 SSP/RS, com sede na Av. Júlio Campo nº 82, Centro, no município de Água Boa, Mato Grosso, foi contratado para determinar o Valor de mercado do m² do imóvel Rural/urbano de propriedade do Sr. Cassiano Marmet parte da matrícula nº 14.281 com área de 5 hectares a ser desmembrada.

Os procedimentos técnicos empregados no presente na Avaliação dos mesmos, estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidas por terceiros, conforme pesquisa e entrevistas verbais, bem como o conhecimento técnico e experiência de mercado do corretor e avaliador Enio Aurelio Zandoná, que assina este laudo.


Enio Aurelio Zandoná

Corretor de Imóveis – Nível Técnico (CRECI/MT 4615)



Zandoná & Zandoná LTDA – ME - Zandoná Imóveis
CNPJ: 18.988.908-0001-10
CRECI: 006781-J
Rua 05 nº 366 Centro – Caixa Postal 156
CEP: 78.635-000 Água Boa – MT
Fone/Fax: (66) 3468-3517/ 8402-7373/ 9936-0451

CARACTERÍSTICAS DA AVALIAÇÃO

DATA: 010 de Junho de 2022.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Agua boa MT

PROPRIETARIO: Prefeitura Municipal de Agua boa MT
Secretário de Administração Sebastião Lopes

OBJETO: Imóvel Rural com 5 hectares a ser desmembrada da matrícula nº 14.281 conforme memorial descritivo e mapa da área em anexo, elaborado pelo técnico agropecuário Eduardo Roberto Scherer.

FINALIDADE: Determinar o valor mercadológico atualizado da referida área com 5 hectares.



Zandoná & Zandoná LTDA – ME - Zandoná Imóveis
CNPJ: 18.988.908-0001-10
CRECI: 006781-J
Rua 05 nº 366 Centro – Caixa Postal 156
CEP: 78.635-000 Água Boa – MT
Fone/Fax: (66) 3468-3517/ 8402-7373/ 9936-0451

4. DADOS DO IMÓVEL OBJETO

MATRÍCULAS	Parte da matrícula nº 14.281 do CRI de Água Boa MT.
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:	Situado no Município de Água Boa - MT, zona Rural, em nome de Cassiano Marmet no Município de Água Boa (MT) ”.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:	Determinar o valor mercadológico atualizado da área total de 5 hectares.
BENFEITORIAS:	Sem benfeitoria na área.
CARACTERÍSTICAS DO BEM:	O imóvel ora avaliado está em uma localização boa próximo ao frigorífico JBS de Água Boa MT.



Zandoná & Zandoná LTDA – ME - Zandoná Imóveis
CNPJ: 18.988.908-0001-10
CRECI: 006781-J
Rua 05 nº 366 Centro – Caixa Postal 156
CEP: 78.635-000 Água Boa – MT
Fone/Fax: (66) 3468-3517/ 8402-7373/ 9936-0451

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Frente aos dados avaliados e medidos para tal avaliação, identifica-se que esse imóvel está em uma localização razoável que pode existir uma valoração, devido ao desenvolvimento do município e seu potencial valor de mercado. Fator ainda que possa ajudar a situação atual de liquidez e o mercado de imóveis em ascensão, podendo assim acarretar ofertas.

Contudo, para que seja a venda facilitada, o imóvel deve ter suas ofertas direcionadas a comerciantes e público em geral.



Zandoná & Zandoná LTDA – ME - Zandoná Imóveis
CNPJ: 18.988.908-0001-10
CRECI: 006781-J
Rua 05 nº 366 Centro – Caixa Postal 156
CEP: 78.635-000 Água Boa – MT
Fone/Fax: (66) 3468-3517/ 8402-7373/ 9936-0451

RESULTADO DA AVALIAÇÃO/ CONCLUSÃO

Após visita ao imóvel, objeto deste Parecer Técnico, localizado no Município Água Boa, Estado de Mato Grosso, é uma avaliação de Área Rural/comercial/residencial, que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário da localidade dos imóveis, considerando imóveis com características semelhantes na extensão de 2 km (dois quilômetros) dos arredores do objeto de avaliação.

A vistoria realizada junto ao imóvel avaliado, a qual se deu em visita na área, onde o corretor e avaliador Enio Aurélio Zandoná, creci MT 4615, foi até o mesmo, levando-se em consideração a localização dos imóveis e sua referida área.

Portanto na atual situação é de uma liquidez boa, pelo valor prévio do metro quadrado dos imóveis e a situação atual do mercado imobiliário.

Referente a parte da matrícula nº 14.281 com total de 5 hectares.

Por fim, comparando com os demais imóveis, todos próximos ao objeto desta avaliação que contribuíram para a formação dos valores aqui expressos, a Zandoná Imóveis, representa por seu Corretor Enio Aurelio Zandoná, **conclui** neste momento que o imóvel localizados em uma area próximo da cidade denominado characara de 5 hectares parte da Fz Marmet, tem seu valor de mercado mínimo por hectare de **R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais)**, e máximo de **R\$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais)**, adotando-se assim valor médio ajustado, aproximado de mercado de **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)**.

Referente a parte da matrícula a ser desmembrada nº 14.281 do CRI de Agua Boa MT.

Este Parecer foi realizado para uso do solicitante, unicamente com o objetivo já citado. Não devendo este Parecer ser divulgado, reproduzido ou utilizar para outros fins, a não ser o já mencionado, sem autorização prévia e por escrito do Avaliador/Corretor Enio Aurelio Zandoná, por meio.

Estando o parecer técnico de avaliação mercadológica concluído, o avaliador abaixo citado, coloca-se a disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos que, por ventura, se façam necessário.

Água Boa – MT, 10 de junho de 2022.


ENIO AURELIO ZANDONÁ

Avaliador/Corretor CRECI-MT 4615

