



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

Ofício N° 133/2022/GP-AB

Água Boa, 21 de julho de 2022.

À Sua Excelência o Senhor  
**Vereador**  
**LUIS CESAR DE LARA PINTO FILHO**  
Presidente da Câmara Municipal  
Água Boa MT

REF.: Encaminhamento do Projeto de Lei nº 1.724.

Senhor Presidente,

Sirvo-me do presente para submeter à apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o Projeto de Lei nº 1.724, que **"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL RURAL, DESTINADO PARA FINS DE UTILIDADE PÚBLICA"**, acompanhado da respectiva mensagem, ATA 072, Mat. 14.281, Memorial Descritivo de Área Desmembrada, Planta de Situação e Parecer Técnico de Avaliação Imóvel Rural/Urbano para análise e aprovação do plenário desta casa.

Cordialmente,

  
**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

LEI MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_, DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 2022.  
Projeto de Lei nº 1.724, de 21 de julho de 2022, do Executivo)

Câmara Municipal de Água Boa - MT



PROTOCOLO GERAL 620/2022  
Data: 25/07/2022 - Horário: 08:34  
Legislativo

**"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL  
A ADQUIRIR BEM IMÓVEL RURAL,  
DESTINADO PARA FINS DE UTILIDADE  
PÚBLICA."**

**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**, Prefeito do Município de Água Boa, Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara de Vereadores APROVOU e eu SANCIONA a presente Lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir, mediante a realização de processo de compra, uma **área de 5,00 ha** (cinco hectares), a ser desmembrada de uma área maior de **19,0369 ha** (dezenove hectares, três ares e sessenta e nove centiares), denominada FAZENDA MARMET, inscrito sob a **Matrícula nº 14.281**, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Água Boa/MT, de propriedade de 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 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 nº 041.000.591-67, compreendendo o seguinte imóvel assim descrito:

- I. 01 (um) imóvel em área rural, designado por **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 azimuth de 103º55'11" 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, desde segue com os seguintes azimutes e distância de: 155º34'42" e 297,65 metros, até o **M-03**; 162º34'39" e 21,26 metros,



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

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 azimuth  $257^{\circ}25'13''$  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 azimuth de  $191^{\circ}45'04''$  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 azimuths e distância de:  $254^{\circ}23'29''$  e 16,35m, até o **P-01**;  $245^{\circ}08'09''$  e 70,20m, até o **P-02**;  $247^{\circ}30'56''$  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 azimuth de  $26^{\circ}49'35''$  e distância 734,14 metros, confrontando com terras de Kelly Marmet, até o marco **M-01**, ponto de partida, conforme certidão de matrícula do imóvel nº 14.281, Cartório do 1º Ofício da Comarca de Água Boa/MT

**Art. 2º** - O imóvel acima escrito foi avaliado pela "Comissão Especial de Avaliação de Imóveis Rurais e Urbanos do Município de Água Boa", nomeada pelo Decreto Municipal nº 3.814/2022 em **R\$ 100.000,00** (cem mil reais) o hectare, perfazendo a importância de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) de acordo com registrado em ATA 072, de 22 de junho de 2022.

**Art. 3º** - O imóvel descrito no art. 1º desta Lei, será adquirido e pago em moeda corrente nacional em parcela única, após a confecção e assinatura da escritura pública do imóvel.

**Parágrafo Único:** Fica expressamente dispensada a realização do processo licitatório para a compra do imóvel acima descrito, nos termos do artigo 24, inciso X, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e posteriores alterações.

**Art. 4º** - A promessa de compra e venda ora entabulada realiza-se sob a modalidade **ad mensuram**, nos termos do Art. 500 do Código Civil Brasileiro, em que sendo estipulado o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, a compradora terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

**Art. 5º** - Os recursos destinados ao pagamento do referido imóvel serão consignados em dotações próprias para o orçamento de 2022.

**Art. 6º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 7º** - Revogam-se as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Água Boa - MT, em 21 de julho de 2022.

**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**

Prefeito Municipal

**SEBASTIÃO ANTONIO LOPES**

Secretário Municipal de Administração e Planejamento



# PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUA BOA

## ESTADO DE MATO GROSSO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 1.724, DE 21 DE JULHO DE 2022.

Excelentíssimo Senhor Presidente.  
Excelentíssima Senhoras Vereadoras.  
Excelentíssimos Senhores Vereadores.

No uso das prerrogativas que me são conferidas pela Lei Orgânica de Água Boa, dirijo-me a Vossa Excelência para remeter-lhe o incluso Projeto de Lei nº 1.724, que **"AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ADQUIRIR BEM IMÓVEL RURAL, DESTINADO PARA FINS DE UTILIDADE PÚBLICA."**

Como é de conhecimento de todos, Água Boa convive diariamente com a circulação de veículos de cargas pesadas ou estacionados em via pública nos bairros residenciais e comercial, causando transtornos, acidentes e dificultando o trânsito de pedestres.

Pensando no bem estar de todos, o Município pretende com essa aquisição contribuir com um projeto para a concessão de área para a construção de um estacionamento para veículos de cargas pesadas, cuja ação vem de encontro com os anseios da sociedade aguaboense.

Sob o aspecto financeiro, cumpre ressaltar que a transação está sendo realizada com base no laudo de avaliação em anexo e de acordo com os parâmetros aferidos no mercado imobiliário local, o que confere transparência e lisura à presente iniciativa.

A dispensa do certame licitatório decorre de dispositivo legal que assegura tal prerrogativa nos casos em que a aquisição do imóvel venha atender às finalidades precípuas da administração pública, ressaltando-se ainda a preponderância dos fatores localização e compatibilidade das instalações com as necessidades.

Ao exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa propositura, aproveitamos o ensejo para renovarmos nossos protestos de estima e considerações pelos integrantes dessa Casa de Leis, subscrevendo-nos.

**MARIANO KOLANKIEWICZ FILHO**  
Prefeito Municipal

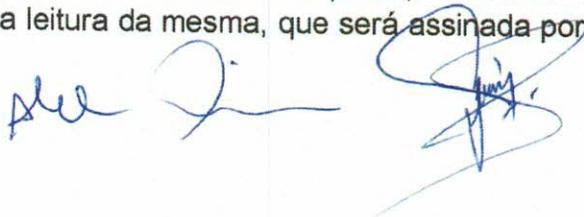
**SEBASTIÃO ANTONIO LOPES**  
Secretário Municipal de Administração e Planejamento

## 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 ( 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, 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 trânsito 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 Morais 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: **"CEDULA 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 Fimame: 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 Morais 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 Morais 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 Morais 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 Morais Fernandes, Oficial, o fiz digitar, conferi e subscrevi.

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

Paulo Morais Fernandes  
Oficial



CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO  
ÁGUA BOA-MT

Registro de Imóveis, Títulos e Documentos

Nº DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

14.281

FICHA

003

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 Perlato Rodrigues, Oficial Substituta, o fiz digitar, conferi e subscrevi. (mqs).

**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: Minifúndio; 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. (mqs)

**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 IIRF, 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)

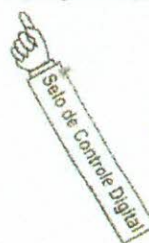
**CERTIDÃO EM INTEIRO TEOR**

**CERTIFICO** e dou fé, que esta fotocópia e 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 09:53:56h.

Gislene Lina dos Santos Paulino  
Escrivente 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](http://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**

**Orientação**

Projeto: Levantamento Geométrico e Topográfico  
 Escala: 1:500  
 Data: 08/09/2022

**Legenda**

● Ponto de Referência  
 ○ Ponto de Apoio  
 — Linha de Referência

**CONVENÇÕES**

— Linha de Referência  
 — Linha de Apoio  
 — Linha de Medição

**Mapa**

Mapa de Localização do Imóvel

Mapa de Situação

Mapa de Detalhe

**PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO**  
 Lei 10.267/01 - Decreto 4.449/02 e 5.570/05

**UNICA**

**Proprietário:** CASSIANO MARMET

**Matrícula nº:** 14.281 - C.R.I. de Água Boa

**Município:** Água Boa

**Comarca:** Água Boa

**Estado/UF:** Mato Grosso do Sul

**CCIR:** 901.113.115.953-3

**Data:** 08/09/2022

**Escala:**

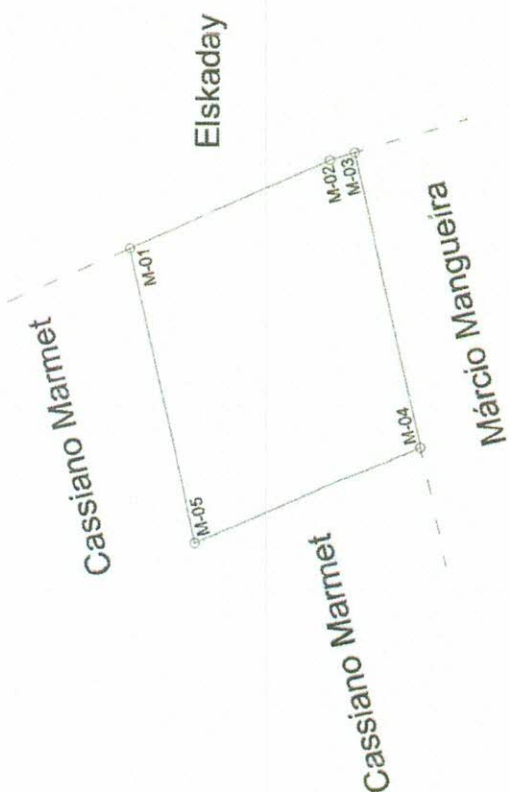
**Quadro de Áreas (ha):**

Área Desmembrada: 5,00 ha

Perímetro demarcado: 805,81 m

**Proprietário:** CASSIANO MARMET

**Proprietário:** Eduardo Roberto Scherlar  
 Técnico em Agropecuária  
 CREA: INCR-1 VATA  
 CREA: CREA 550.242.381-68  
 1<sup>o</sup>º



# FAZENDA MARMET

LADOS		AZIMUTES E DISTÂNCIAS	
Veriçes	Veriçes	Azimute (UTM)	Distância (UTM)
M-01	M-02	155°34'42"	181,93 m
M-02	M-03	162°34'39"	21,26 m
M-03	M-04	257°25'14"	250,00 m
M-04	M-05	336°17'09"	202,62 m
M-05	M-01	77°19'14"	250,00 m

N: 8.449.460.376m

N: 8.449.210.376m

N: 8.448.960.376m

N: 8.448.710.376m

E: 371.765.315m

E: 372.015.315m

E: 372.265.315m

E: 372.515.315m



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 m<sup>2</sup> 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

---

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

