

AUTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

Aos dezenove dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte e seis, nesta cidade e comarca de Colniza/MT, em cumprimento a r. CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL, Processo n. 1000268-59.2025.8.11.0105, Espólio de Marcilio Ferreira Pinheiro Guimarães, expedido pelo MM.. Juiz de Direito e Diretor do Foro da Comarca de Colniza/MT – Dr. GUILHERME LEITE RORIZ. Procedi a AVALIAÇÃO de um imóvel rural, localizado ao norte do município de Colniza, a 15 km do Distrito Guariba, divisando com o estado do Amazonas e a leste confrontando com o Rio Guariba, coordena centroide da propriedade long: 60°18'33,419" w lat: 8°55'11,792" s, composto por 11 matriculas, a seguir descritas:

- 1) Matr. 18.236 – Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 9.999 ha;
- 2) Matr. 23.736 – Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 3) Matr. 23.737– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 4) Matr. 23.738– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 5) Matr. 23.739– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 6) Matr. 23.740– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 7) Matr. 23.742– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 8) Matr. 23.743– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 9) Matr. 23.744– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 10) Matr. 23.745– Cartório do 6º Ofício de Cuiabá/MT, com área de 3.000 ha;
- 11) Matr. 729– Cartório do 1º Ofício de Colniza/MT, com área de 9.999 há.

DO MÉTODO DE AVALIAÇÃO: O método utilizado foi o comparativo: que analisa terras rurais que foram vendidas no município. Considera fatores como: Distância do centro urbano, Relevo do terreno, Preço de mercado da região. Tendo como referência o **Valor da Terra Nua (VTN)** em Colniza praticado no ano de 2025, que é o **valor de mercado médio por hectare de terra rural sem benfeitorias**, usado para fins fiscais (como o ITR), calculado pela Prefeitura com base no método comparativo de áreas vendidas, considerando distância do centro, relevo e preço de mercado, com valores divulgados anualmente pela Receita Federal e Prefeitura. Para se obter o valor dos imóveis rurais acima mencionados foi consultado o VTN do ano anterior, que varia por tipo de aptidão (lavoura, pastagem, etc.). **DA AVALIAÇÃO:** Extraí-se da tabela do VTN 2025, que o valor praticado por hectare no município de Colniza utilizando o

método comparativo é de **R\$ 2.274,18** por hectare. Desse modo, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis abaixo relacionados são os seguintes:

- 1) **Matr. 18.236:** Com área de 9.999 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 22.739.525,82** (vinte e dois milhões setecentos e trinta e nove mil quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos)
- 2) **Matr. 23.736:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 3) **Matr. 23.737:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarenta reais)
- 4) **Matr. 23.738:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 5) **Matr. 23.739:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 6) **Matr. 23.740:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 7) **Matr. 23.742:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 8) **Matr. 23.743:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 9) **Matr. 23.744:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 10) **Matr. 23.745:** Com área de 3.000 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 6.822.540** (seis milhões oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarentas reais)
- 11) **Matr. 729:** Com área de 9.999 ha x R\$ 2.274,18/ha, perfazendo o valor de **R\$ 22.739.525,82** (vinte e dois milhões setecentos e trinta e nove mil quinhentos e vinte e cinco reais e oitenta e dois centavos)

DA CONCLUSÃO: Ante o exposto, **AVALIO** que o valor global obtido referente ao imóvel sob as matrículas acima relacionadas perfaz o total de **106.881.911,64 (cento e seis milhões e oitocentos e oitenta e um mil e novecentos e onze reais e sessenta e quatro centavos)**

E para constar, lavrei o presente auto, que após lido e achado conforme, vai devidamente assinado por mim, Oficial de Justiça avaliador.

Rubens Siqueira Rangel
Oficial de Justiça/Avaliador
Matrícula 55401