

APRESENTAÇÃO TÉCNICA-COMERCIAL PRELIMINAR

# FAZENDA BAIA SÃO BENEDITO

Antiga Baia das Pombas | Barão de Melgaço/MT | Pantanal Mato-Grossense

**13.000 ha registraís • Matrículas 6.690 e 6.691 • Vocação para uso rural pantaneiro**

# O ativo em uma página

Grande área pantaneira, com dados técnicos disponíveis, apoio operacional existente e necessidade de diligência especializada.

**13.000 ha**

Área registral total

matrículas nº 6.690 e 6.691

**~12.648 ha**

Geometria MapBiomias

área analisada

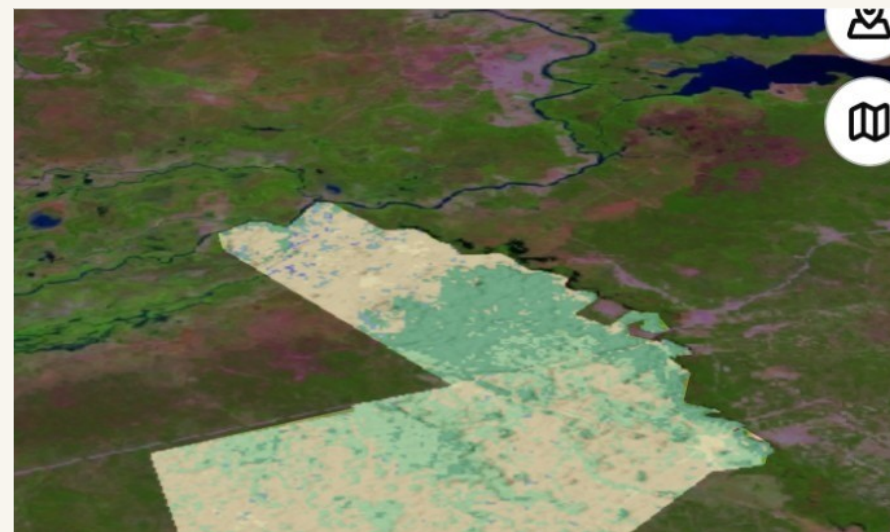
**97%+**

Cobertura natural

MapBiomias 2024

- Imóvel rural de grande escala no município de Barão de Melgaço/MT.
- Vocação principal: pecuária extensiva e uso rural compatível com ambiente pantaneiro.
- Acesso/estrada indicado nos mapas de referência, com logística a conferir por época do ano.
- Sede, curral e cercamentos existentes; estado e funcionalidade devem ser vistoriados.

**Mensagem central: oportunidade rural pantaneira de grande escala, com potencial real e apresentação transparente dos pontos de atenção.**



# Natureza preliminar e cautelas essenciais

Material para apresentação a interessados, sujeito à conferência documental, técnica, ambiental e judicial.

## Dados apresentados

- área registral e matrículas informadas;
- cobertura natural predominante pelo MapBiomas;
- existência visual de sede, curral, cercas e acessos;
- vocação para uso rural extensivo, condicionada a manejo e licenças.

## Validação necessária

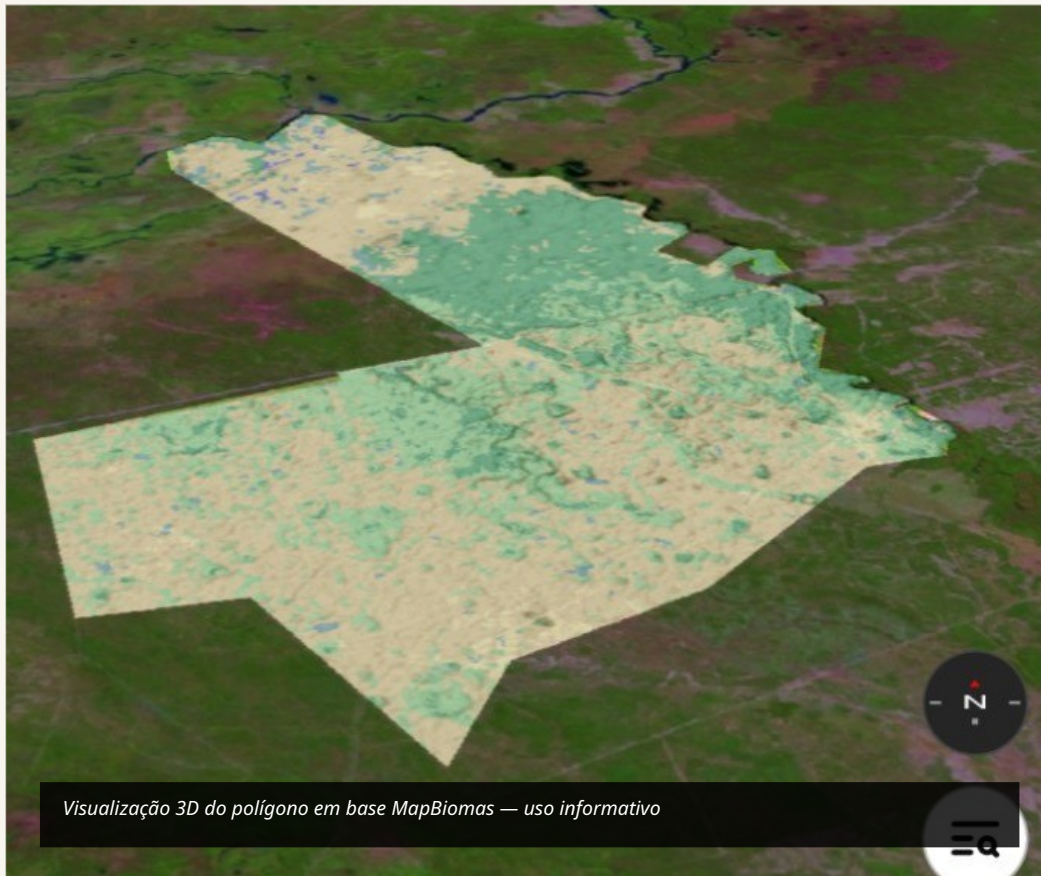
- matrículas, ônus e cadeia dominial;
- área por novo georreferenciamento;
- CAR, APPs, reserva legal e licenças;
- vistoria de sede, curral, cercas, acesso e áreas úmidas.

## Mensagem ao interessado

A força do ativo está na combinação entre escala territorial, localização pantaneira, cobertura natural, registros fotográficos e cautelas claras para diligência.

# Localização regional e leitura logística

Barão de Melgaço/MT, Pantanal Mato-Grossense, com referência regional a Cuiabá, Cuiabá Mirim e Joselândia.



- Existência de acesso por estrada e inserção em região rural identificável.
- A logística deve ser avaliada conforme época de chuvas, cheias, trechos pavimentados e condição da via.
- O mapa de referência indica a MT-456 junto/atravessando a área apresentada.

# Composição registral e situação jurídica

Apresentação unificada das áreas, condicionada a conferência documental e condução judicial.

<b>Matrícula nº 6.690</b>	Área registral de 10.000 ha. Certidão registra aquisição por José Fernandes Vieira e origem na antiga Fazenda Baia São Benedito/Baia das Pombas.
<b>Matrícula nº 6.691</b>	Área registral de 3.000 ha. Certidão registra aquisição pela Agropecuária Baia das Pombas Ltda., vinculada ao contexto patrimonial do falecido.
<b>Inventário judicial</b>	Bem apresentado no contexto do Inventário nº 0000043-64.1989.8.16.0045, com condução pelo inventariante judicial e controle do juízo competente.
<b>Alienação</b>	Proposta e documentação deverão observar a forma jurídica adequada, a atuação do inventariante, a anuência/convergência aplicável e autorização judicial.

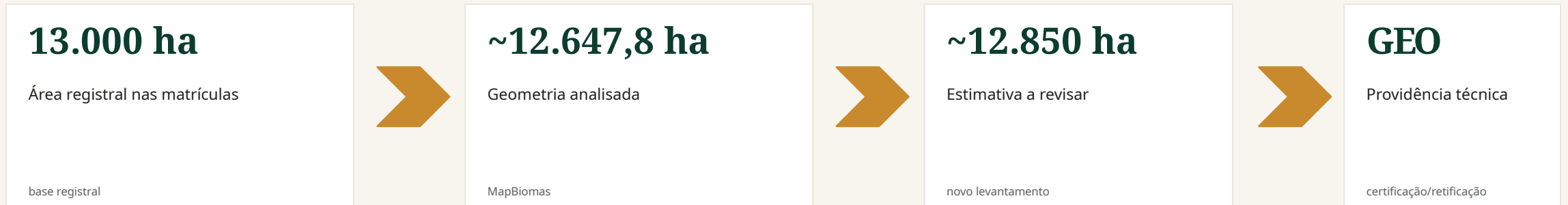


## Transparência ao comprador

Matrículas atualizadas, cadeia dominial, situação societária, ônus, CAR, CCIR, ITR e demais documentos devem ser conferidos em diligência qualificada.

# Área, georreferenciamento e mensuração

A diferença entre área registral e geometria analisada deve ser tratada como item central da diligência.

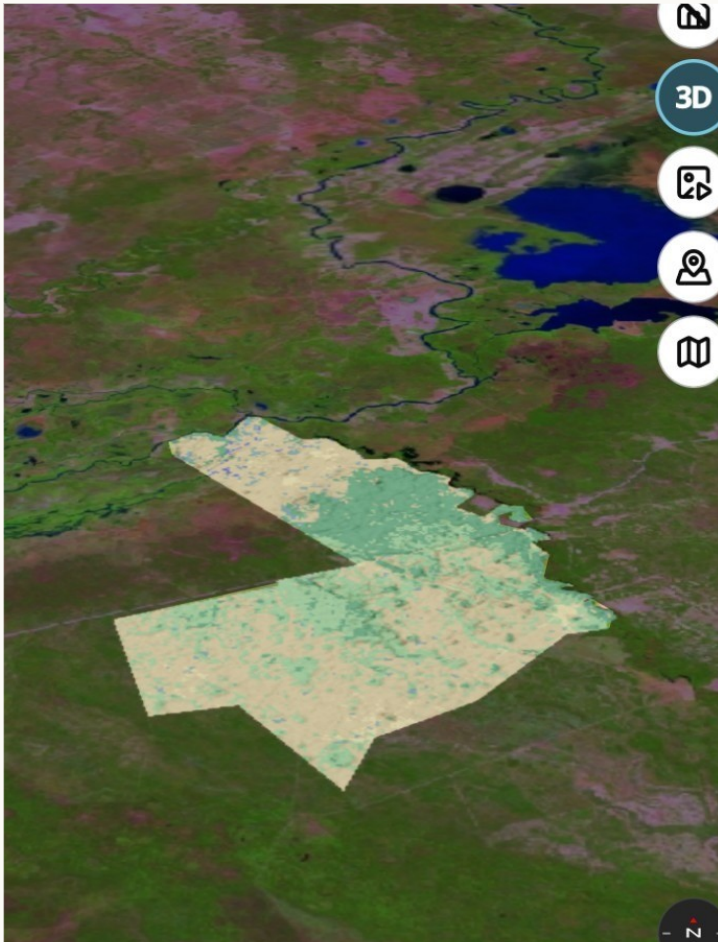


## Modelagem da aquisição

Qualquer proposta deve tratar expressamente da área a ser conferida, revisão do georreferenciamento, confrontações, limites, forma de ajuste e segurança documental, conforme orientação jurídica e autorização judicial.





# Cobertura do solo — MapBiomas 2024

Predominância de cobertura natural, com uso antrópico reduzido na geometria analisada.



Distribuição aproximada da geometria analisada



 <b>Vegetação herbácea/arbustiva</b>	<b>6.686 ha</b>	52,9%
 <b>Floresta</b>	<b>5.626 ha</b>	44,5%
 <b>Agropecuária/uso antrópico</b>	<b>299 ha</b>	2,4%
 <b>Água</b>	<b>36 ha</b>	0,3%

Leitura correta: a classificação por satélite não prova, isoladamente, que a formação campestre esteja limpa, manejável ou pronta para uso produtivo. Exige vistoria e análise agrônômica/ambiental.

# Leitura do mosaico pantaneiro

A área deve ser descrita como mosaico natural, não como “pasto formado” em operação moderna.



*Formações campestres/arbustivas*



*Campo alagado / área pantanosa*



*Formações florestais/savânicas*



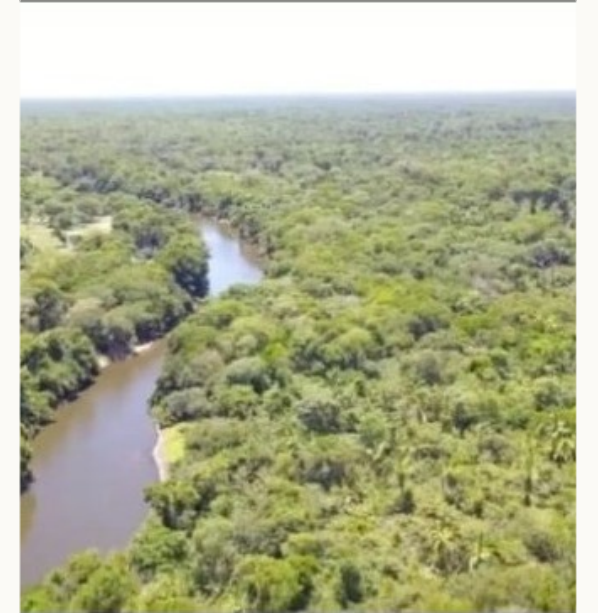
*Vegetação densa em trechos específicos*

## Leitura técnica

*“Mosaico pantaneiro com formações herbáceas/arbustivas, campestres, savânicas e florestais, além de uso antrópico pontual — sujeito à vistoria de campo, CAR, APPs, reserva legal e licenças aplicáveis.”*

# Dinâmica hídrica e áreas alagáveis

Tema central em imóvel pantaneiro: deve ser apresentado com dado, ressalva e necessidade de vistoria.



Indicadores MapBiomas Cobertura 2024: “Água” ~36 ha; “Campo alagado e área pantanosa” ~318 ha; soma aproximada ~354 ha (cerca de 2,8% da geometria analisada). Isso não substitui laudo hidrológico.

# Vocação: pecuária extensiva pantaneira

A narrativa comercial deve mostrar aptidão rural, mas sem prometer operação intensiva ou pastagem formada.



- Uso visualmente compatível com pecuária extensiva em campo natural.
- A produtividade depende de manejo, sazonalidade, cercas, acesso e licenças.
- Registros de rebanho são ilustrativos e não significam, por si, que os animais integrem o ativo.

## Sede e ponto de apoio

A existência de estrutura básica agrega concretude ao imóvel, mas a conservação deve ser confirmada em vistoria.



*Casa/sede existente no imóvel, com estrutura simples e funcional, sujeita à avaliação presencial de conservação, uso, instalações e necessidade de reforma.*

# Curral, mangueira e cercamentos

Estruturas rurais existentes, sujeitas à vistoria quanto a conservação, funcionalidade e eventual necessidade de reforma.



Leitura técnica-comercial: existe aparato rural para manejo pecuário. Funcionalidade, resistência, conservação, reforma necessária e adequação operacional devem ser verificadas por comprador e técnico de campo.

# Acesso interno e deslocamento

O acesso é atributo comercial, mas precisa ser visto por época do ano, regime de chuvas e condição efetiva da estrada.



Ponto de diligência: estrada regional, acessos internos, pontes/passagens, condição na cheia/seca, deslocamento de gado, equipes, sal mineral, maquinário e insumos.

## Estado atual: transparência que protege a negociação

A apresentação deve deixar claro que há potencial e, ao mesmo tempo, necessidade de investimento.



Enquadramento sugerido: “Área de grande escala, sem exploração moderna regular, com estruturas antigas, cercas e acessos a revisar, demandando retomada gradual, manejo e regularização.”

# Situação ambiental: valor e cautela

Cobertura natural predominante não elimina a vocação rural, mas impõe análise técnica, registral e ambiental.



## Verificar em diligência

- CAR, retificações e status de análise;
- APPs, reserva legal e uso consolidado;
- processos ou pendências ambientais;
- manejo, limpeza ou supressão apenas com parecer e autorização.

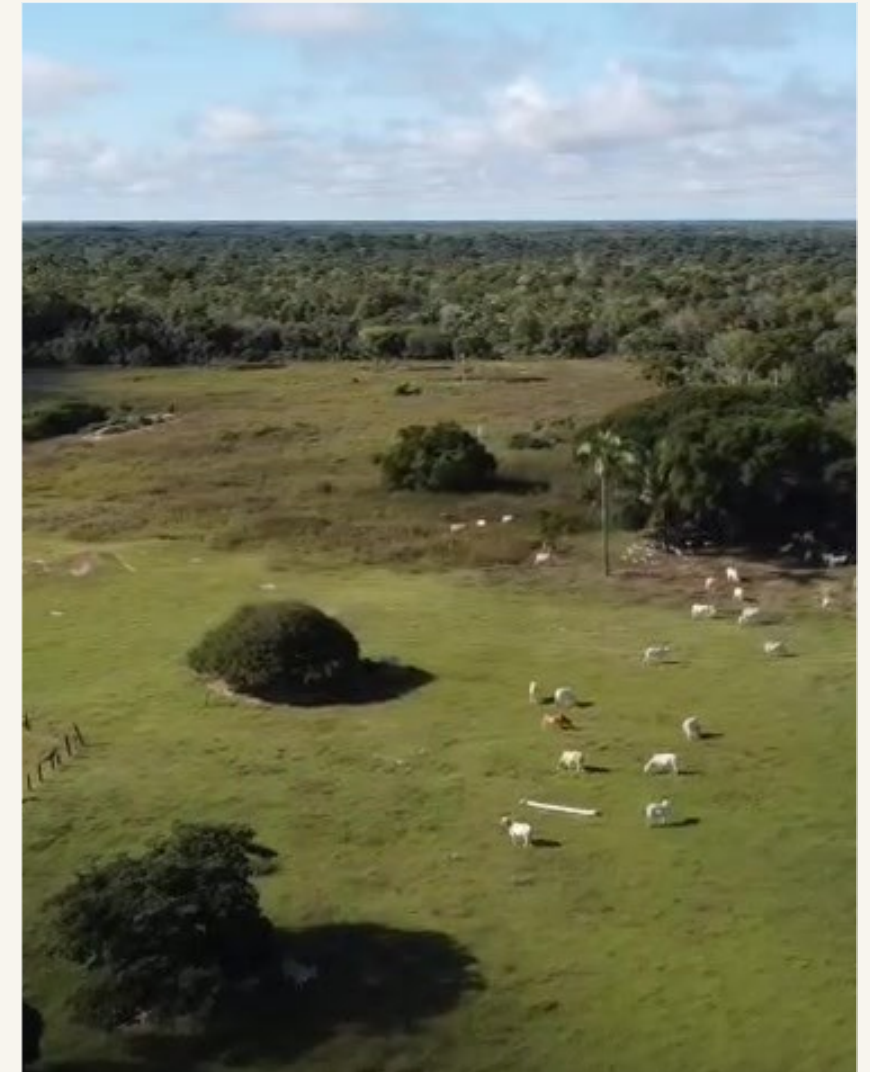
## Oportunidades compatíveis

Conservação, pesquisa, turismo de natureza, manejo rural extensivo e projetos ambientais podem ser avaliados, desde que compatíveis com estudos, documentação, licenças e legislação aplicável.

# Pontos fortes reais

A força comercial está na escala, no contexto pantaneiro e nos dados já organizados.

- **Grande escala territorial em ambiente pantaneiro.**
- Localização em Barão de Melgaço/MT, com referência regional a Cuiabá.
- Estrada/acesso indicado nos mapas e registros fotográficos.
- Cobertura natural predominante demonstrada por MapBiomias.
- Baixa antropização em 2024 e potencial de uso rural extensivo.
- Sede, curral, cercamentos e registros de uso pecuário visual.



## Pontos de atenção que devem constar

A franqueza reduz ruído, qualifica o comprador e protege o procedimento judicial.



- Não é fazenda formada, moderna ou em operação intensiva.
- Pastagem formada relevante não deve ser prometida apenas por leitura de satélite.
- Área exata depende de novo georreferenciamento e conferência registral.
- Benfeitorias são apoio, não componente central de valor.
- CAR, APP, reserva legal e dinâmica hídrica demandam análise técnica.
- Alienação vinculada ao inventário judicial e a condições formais.

# Perfil de comprador adequado

O melhor comprador tende a ser técnico, capitalizado e familiarizado com a lógica do Pantanal.



- Produtor rural ou grupo agropecuário com experiência em pecuária extensiva e ambientes sazonais.
- Investidor com visão de médio/longo prazo e capacidade de regularização, manejo e recuperação operacional.
- Comprador com assessoria ambiental, agrônômica, registral e jurídica para due diligence completa.
- Interesse complementar em conservação, turismo de natureza ou projetos ambientais, desde que tecnicamente viável e licenciado.

# Forma de aproximação e propostas

Para reduzir ruídos no inventário, a proposta deve ser objetiva, documentada e operacionalmente viável.

## Identificação

comprador, grupo econômico, representante e contatos

## Capacidade financeira

liquidez, crédito, garantias ou estrutura de pagamento

## Preço e forma

valor, entrada, parcelas, correção, prazos e garantias

## Diligência

documentos, vistoria, GEO, ambiental e registral

## Condição judicial

submissão ao inventariante, herdeiros e juízo, conforme aplicável

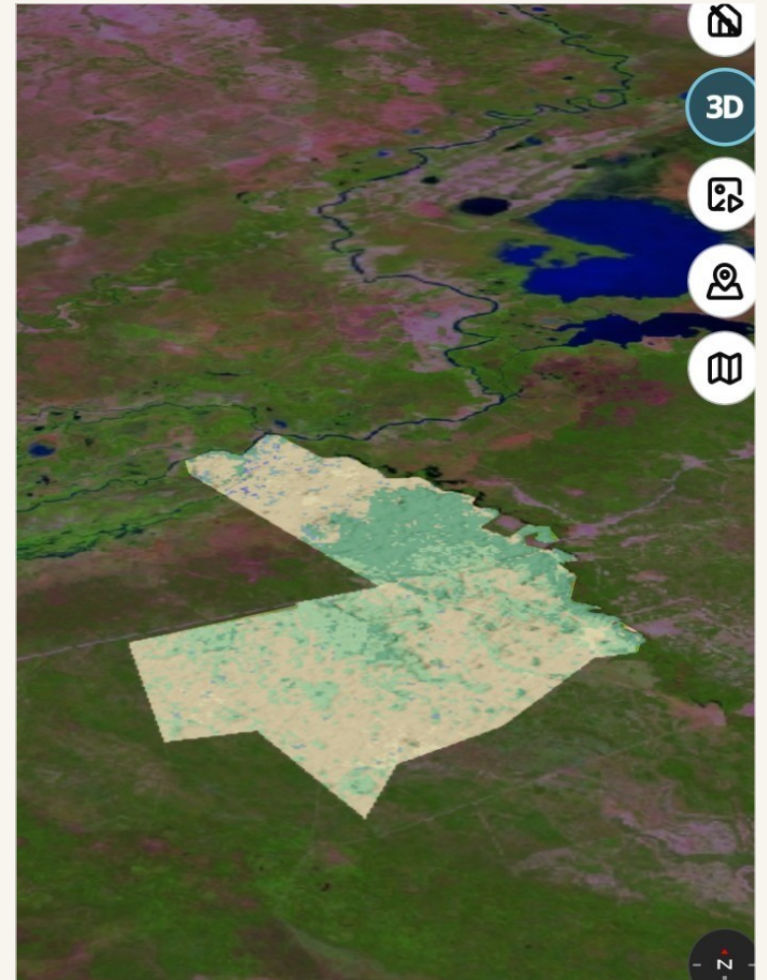
*Documentos sensíveis ou completos devem ser disponibilizados em fase de diligência qualificada, a interessados identificados.*



# Checklist de diligência

Itens mínimos para avaliação responsável antes de qualquer decisão de compra.

- Matrículas atualizadas, cadeia dominial, ônus e averbações.
- Forma de transferência da matrícula nº 6.691 no contexto do inventário.
- Novo georreferenciamento, limites, confrontantes e eventual certificação/retificação.
- CAR, CCIR, ITR, APPs, reserva legal e situação perante órgãos competentes.
- Vistoria presencial em época adequada: acesso, sede, cercas, curral, vegetação e áreas úmidas.
- Análise agronômica/ambiental para estimar manejo, licenças e investimento inicial.
- Consulta à dinâmica hídrica: MapBiomas Cobertura/Água e histórico local de cheias/secas.
- Proposta formal com preço, forma de pagamento, garantias, prazos e condições judiciais.



# Registros fotográficos — síntese visual

Conjunto de imagens para compor a narrativa final: paisagem, água, campo, sede, curral e uso pecuário.



# FAZENDA BAIA SÃO BENEDITO

Grande ativo rural pantaneiro, com cobertura natural predominante, acesso/estrada de referência, potencial de uso extensivo e necessidade de diligência técnica antes da aquisição.

## GUSTAVO LINHARES VALERIO DA SILVA

Inventariante Judicial — OAB/PR 64.131  
Inventário nº 0000043-64.1989.8.16.0045  
Alameda Dr. Carlos de Carvalho, nº 417, cj. 23, Curitiba/PR

*Material preliminar — não substitui certidão, laudo, GEO, análise ambiental, vistoria, parecer jurídico ou autorização judicial.*