

APRESENTAÇÃO TÉCNICO-COMERCIAL

FAZENDA BAIJA SÃO BENEDITO

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

13.000 ha

área registral

100% nativa

vegetação (MapBiomias 2024)

MT-456

rodovia na área

**Inventário
judicial**

condução transparente

Imagem real da propriedade — rebanho sobre campo nativo (vistoria de campo)

Gustavo Linhares Valério da Silva — Inventariante Judicial — OAB/PR 64.131 | Junho de 2026

O ativo em síntese

Grande escala pantaneira, acesso rodoviário e condução judicial transparente

Área registral. 13.000 ha — matrículas nº 6.690 (10.000 ha) e nº 6.691 (3.000 ha)

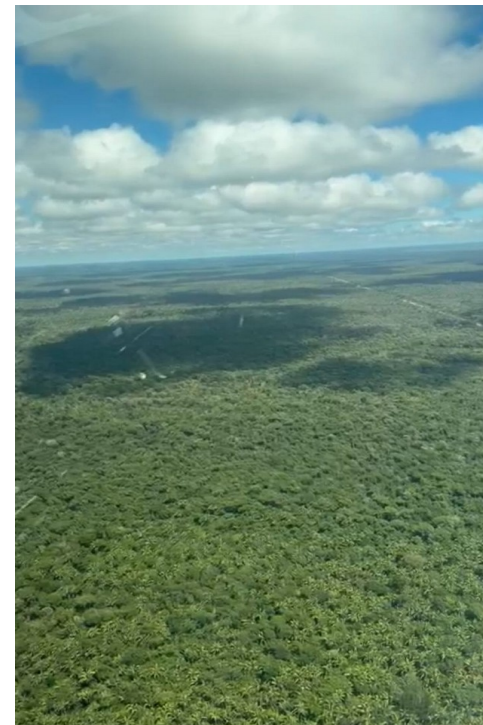
Georreferenciamento. preliminar ~12.600 ha; estimativa ~12.850 ha — novo GEO a confirmar

Localização. Barão de Melgaço/MT, referência regional a Cuiabá, Cuiabá Mirim e Joselândia

Acesso. rodovia MT-456 junto/atravessando a área de referência

Vocação. pecuária extensiva sobre campo nativo e usos compatíveis (ESG, ecoturismo)

Situação jurídica. espólio de José Fernandes Vieira — alienação conduzida por inventariante judicial



Sobrevoio da propriedade — formações florestais contínuas

A fazenda no mapa

MT-456 cortando a área de referência e Cuiabá no horizonte regional



Matriculas n° 6.690 e n° 6.691 (contorno) com a rodovia MT-456 atravessando a área — base Google Earth

Material preliminar — não substitui certidões, laudos, georreferenciamento e autorização judicial. Imagens reais da propriedade.



Visão 3D da malha fundiária regional: o polígono da fazenda com Cuiabá ao fundo — MapBiomias

O que os mapas mostram: a rodovia corta a própria área de referência — raridade no Pantanal — e a capital está no horizonte regional do imóvel, encurtando logística de gado, insumos e equipes.

Segurança jurídica: alienação sob inventário judicial

Transparência e controle do juízo em todas as etapas

Inventariante judicial

A propriedade integra o espólio de José Fernandes Vieira (Inventário n° 0000043-64.1989.8.16.0045) e a venda é conduzida por inventariante nomeado pelo juízo.

Controle judicial

A formalização da aquisição observa a convergência dos herdeiros e as determinações do juízo competente — afastando negociações paralelas ou informais.

Transparência documental

Matrículas, certidões, CAR, dados MapBiomas e peças do inventário são disponibilizados em diligência qualificada a interessados identificados.

Cadeia dominial clara

Matrícula n° 6.690 em nome do autor da herança; matrícula n° 6.691 em pessoa jurídica do contexto patrimonial, tratada documentalmente no procedimento.

Campo nativo em produção

O modelo secular do Pantanal: rebanho sustentado pela vegetação natural



Rebanho sobre pastagem nativa na área — registro de vistoria (maio/2024)

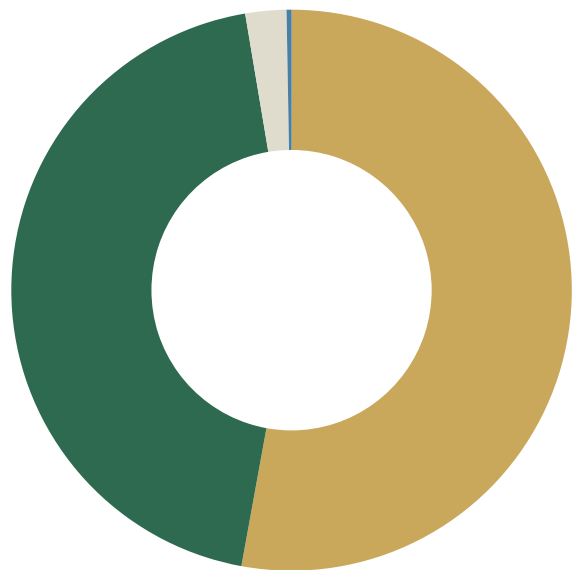
Não há pasto formado (cultivado) na propriedade — e o material não promete isso.

O que as imagens comprovam é mais relevante para o comprador pantaneiro: o campo nativo sustenta gado em escala, no regime tradicional de pecuária extensiva do bioma.

- Forrageamento sobre formações campestres naturais
- Sombreamento e abrigo nas formações florestais
- Aguadas naturais distribuídas na área
- Baixo custo operacional, equilíbrio com o bioma

Cobertura do solo — MapBiomas 2024

Leitura por satélite da geometria analisada (~12.648 ha)



■ Vegetação herbácea/arbustiva ■ Floresta e savana
■ Agropecuária/uso antrópico ■ Água

97,3%

de cobertura natural — mais de 12.300 ha de vegetação nativa

6.686 ha

vegetação herbácea e arbustiva (52,9%) — base do uso extensivo

5.626 ha

formações florestais e savânicas (44,5%)

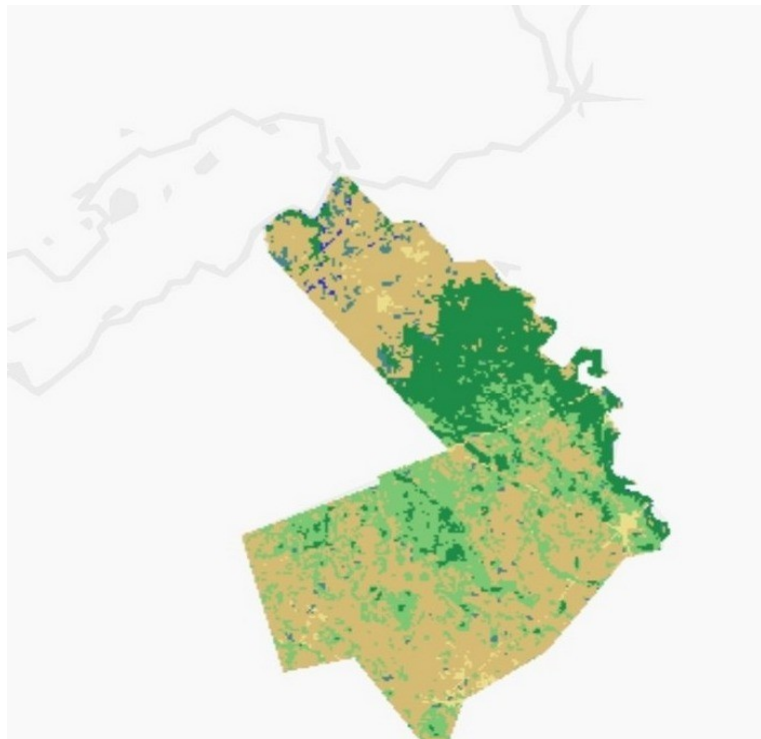
299 ha

uso antrópico (2,4%) — sede, caminhos e áreas mantidas abertas

A classificação por satélite indica classe de cobertura — não atesta, sozinha, se o campo está limpo ou imediatamente apto: vistoria de campo é indispensável.

O perímetro da fazenda no MapBiomias

O mosaico de cores é a própria assinatura do Pantanal — classe a classe, hectare a hectare



Vegetação herbácea e arbustiva — 6.686 ha

52,9% — formações campestres, base do uso extensivo

Floresta — 5.626 ha

44,5% — formações florestais e savânicas

Agropecuária / uso antrópico — 299 ha

2,4% — sede, caminhos e áreas mantidas abertas

Água — 36 ha

0,3% — corpos d'água superficiais em 2024

Como ler o mapa: cada cor dentro do perímetro é uma classe de cobertura (MapBiomias 2024). O aspecto “manchado” não é defeito — é o mosaico natural pantaneiro: campo, savana, mata e água entrelaçados, sem blocos artificiais de conversão.

Polígono do imóvel com classes de cobertura — plataforma MapBiomias 2024

Material preliminar — não substitui certidões, laudos, georreferenciamento e autorização judicial. Imagens reais da propriedade.

Mosaico pantaneiro — vegetação 100% nativa

Formações campestres, savânicas e florestais em equilíbrio dinâmico



Formação campestre com arbustivas — campo nativo que demanda manejo



Interior da mata — vistoria georreferenciada (mai/2026)

A área não é — e não deve ser vendida como — fazenda formada.

Trata-se de mosaico natural: campos limpos e macegados, cordilheiras de mata, savana e áreas úmidas.

Série MapBiomias 1985–2024: as transições ocorrem entre classes nativas — sem desmatamento e sem passivo de conversão.

O manejo autorizável do campo é justamente a alavanca de valor para o comprador com visão técnica.

E o alagamento? O retrato atual

Leitura MapBiomias da geometria do imóvel — água e campo alagado



Campo úmido/alagável na área — registro aéreo de vistoria

2,8%

da geometria classificada como
água + campo alagado em 2024
— 354 ha em ~12.648 ha

36 ha

de água superficial em 2024
(0,3%) — corpos d'água pontuais

Em queda

a classe de campo alagado vem
diminuindo de forma consistente
nas últimas décadas da série

A leitura por satélite é a melhor referência disponível, mas não substitui laudo hidrológico: a série completa 1985-2024 fica à disposição na diligência, e recomenda-se vistoria em época de cheia.

Estrutura de apoio existente

Sede e currais funcionais — o valor central, porém, está na terra



Sede com energia elétrica e varanda — vistoria mai/2024



Complexo de currais e mangueiras em operação

Sede em funcionamento, com energia, e conjunto de currais/mangueiras utilizável para manejo do rebanho. São estruturas antigas, sujeitas a vistoria, reforma e readequação — apresentadas como apoio operacional, não como diferencial autônomo de preço. O comprador deve prever investimento em cercas, acessos internos e benfeitorias.

Gestão ativa da inventariança

A propriedade não está abandonada: recuperação e documentação em curso



Cercas refeitas com mourões novos; aguada natural ao fundo



Estradas internas limpas e transitáveis



Vistoria georreferenciada — 6 mai 2026, coordenada e altitude registradas

Sob a inventariança:

- Reconstrução de cercas e divisões
- Limpeza de estradas internas
- Vistorias com registro GPS (carimbo de data, coordenada e rumo)
- Levantamento documental e ambiental para a diligência

Acesso por terra e por ar

Para o padrão do Pantanal, logística é o que separa ativos comuns de ativos raros

MT-456 na área de referência.

A rodovia serve/atravessa a área apresentada, com melhoria progressiva de trechos — facilitando embarque de gado, chegada de insumos e vistorias.

Proximidade relativa de Cuiabá.

Referência logística relevante para frigoríficos, serviços e equipes técnicas.

Acesso aéreo demonstrado.

O campo da sede recebe pouso de helicóptero — recurso real para visitas técnicas e operação no bioma.

A logística deve ser avaliada conforme estação, regime de cheias e qualidade da via.



Helicóptero em aproximação no campo da propriedade — visita técnica

Vocação principal e oportunidades complementares

Núcleo pecuário consolidado; teses verdes como potencial a estudar

Pecuária extensiva

Vocação primária comprovada em campo: rebanho sustentado pela vegetação nativa, no modelo tradicional pantaneiro de baixo custo.

Monetização verde

97,3% de cobertura natural abre teses de CRA, créditos de carbono e PSA — potenciais sujeitos a estudo de viabilidade e regularização (CAR, reserva legal).

Ecoturismo e pesquisa

Usos compatíveis com a legislação ambiental, como receita complementar — sem comprometer a atividade pecuária.

Comprador adequado: produtor ou investidor de médio/longo prazo, com capital para manejo e regularização, assessoria técnica própria e compreensão da dinâmica pantaneira — não quem busca fazenda pronta e intensiva.

Leitura honesta do ativo

A força desta oferta é a transparência — sem promessas que a diligência desmintam

Pontos fortes reais

- Escala: 13.000 ha registrais em bloco contínuo
- MT-456 e proximidade relativa de Cuiabá
- Campo nativo sustentando rebanho — comprovado em imagens
- 97,3% de cobertura natural; 39 anos de série MapBiomas sem desmatamento
- Sede, currais e aguadas; cercas e estradas em recuperação
- Condução por inventariante judicial, sob controle do juízo

Pontos de atenção

- Não é fazenda formada: sem pasto cultivado ou operação intensiva
- Área exata depende de novo georreferenciamento (~12.600–12.850 ha)
- Benfeitorias antigas — exigem vistoria, reforma e investimento
- CAR e situação ambiental a atualizar; manejo depende de autorização
- Dinâmica de cheias exige vistoria em época adequada
- Aquisição sujeita a anuência dos herdeiros e autorização judicial

Diligência e apresentação de propostas

Caminho objetivo para o interessado qualificado

1

Manifestação inicial

Identificação do comprador/grupo, representante, contatos e comprovação mínima de capacidade financeira.

2

Diligência qualificada

Acesso a certidões das matrículas 6.690/6.691, cadeia dominial, CAR, CCIR, ITR, dados MapBiomas, KMZ e peças do inventário.

3

Vistoria e técnica

Visita em época adequada (acesso, campo, sede, áreas úmidas), novo georreferenciamento e avaliação agrônomo-ambiental.

4

Proposta formal

Preço, forma de pagamento, garantias, prazos e condições — submetida ao inventariante, aos herdeiros e ao juízo competente.

Eventuais comissões de intermediação devem ser claras, formalizadas e compatíveis com a condução judicial.

CONTATO E AGENDAMENTO DE VISITAS TÉCNICAS

Gustavo Linhares Valério da Silva

Advogado e Inventariante Judicial — OAB/PR 64.131

Inventário nº 0000043-64.1989.8.16.0045

Alameda Dr. Carlos de Carvalho, 417, cj. 23 — Curitiba/PR

Telefone / WhatsApp: (41) 9 9898-2285

Documentação completa disponibilizada em fase de diligência qualificada, a interessados identificados.

Material preliminar para apresentação a interessados — sujeito a conferência documental, técnica e judicial.