

R.: Conforme descrito anteriormente, fora encontrada na propriedade o plantio de Soja (*Glycine max*). Estima-se a produção entre 60 e 70 sacos de soja por hectare plantado, conforme avaliação agrônômica da vistoria *in loco*, condizentes com as produções médias da região onde encontra-se o imóvel.



Figura 3 - Visual geral do plantio de Soja - Cultura limpa e uniforme, com bom potencial produtivo.



Figura 4 - Soja encontrada na área. Grande quantidade de vagens/sementes.

O potencial de produção na área de pastagem estimada é de 500 cabeças de gado, de acordo com a média regional e com as condições das pastagens encontradas.



Figura 5 - Pastagens encontradas em aproximadamente 500 hectares.

08 – Poderia o senhor perito nos dizer qual o tipo de pastagem encontrada, no caso de aptidão pastagem, bem como se existem pastagens degradadas ou de baixo potencial existentes?

R.: As pastagens encontradas são do tipo Braquiarião (*Brachiaria*). Não foram encontradas pastagens degradadas ou de baixo potencial produtivo. Observa o perito que as pastagens em sua maioria se encontravam em bom estado de conservação e em alguns pastos pode-se observar – inclusive - o sub-pastejo (quando o capim não está sendo consumido e a pastagem cresce demasiadamente).

09 – Poderia o senhor perito nos dizer qual seriam as porcentagens de reserva legal do imóvel bem como qual seria a porcentagem de excedente de reserva legal (caso exista) ou mesmo o déficit de reserva legal de cada imóvel (caso exista)?

R.: Conforme descrito na Matrícula 40.388 do CRI de Barra do Garças – MT , a propriedade possui conforme a averbação AV-02-40.388 o Termo de Responsabilidade e Preservação, o percentual de 20% de área de Utilização Limitada, conforme vê-se abaixo:

AV-02-40.388: Conforme TERMO DE RESPONSABILIDADE E PRESERVAÇÃO DE FLORESTA, datado de 05 de julho de 1.994, celebrada entre o IBAMA e o PROPRIETÁRIO, faço averbação para constar que a FORMA DE VEGETAÇÃO existente na área de 484 hectares, relativos a 20% do total da propriedade que é de 2.420 has, fica GRAVADA COMO DE UTILIZAÇÃO LIMITADA, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração a não ser mediante AUTORIZAÇÃO EXPRESSA DO IBAMA. Barra do Garças, 18 de agosto de 1.994. / EU  Oficial subscrevo.

Figura 6 - Averbação da Área de Utilização Limitada

De acordo com o registro do CAR (Cadastro Ambiental Rural) de nº MT-5101803-89135DBF63244DA0949620ECCDF368AE -Disponível no ANEXO III deste Laudo Pericial - com última ratificação feita em 22/02/2022 , temos declarado as seguintes áreas:

- Área de reserva legal 389,5411 ha.
- Áreas de Preservação Permanente 137,2710 há

Assim sendo, segundo a área declarada no CAR (Sob responsabilidade do proprietário), a área de reserva legal corresponde à 15,69%. Quando somada a área de APP (137,27 ha), temos o quantitativo total de área de utilização limitada de 21,24 % da área total.

Desta forma, tem-se um excedente de 1,24 % de Área de Utilização Limitada.

10 – Poderia o senhor perito nos apresentar amostras de mercado semelhantes as aptidões encontradas nas propriedades, afim de compara-las aos imóveis de objeto avaliando?

R.: As amostras utilizadas na análise de mercado encontram-se disponíveis no ANEXO IV do presente relatório, juntamente com a análise estatística.

11 – Poderia o senhor perito nos dizer, se concorda que existem valores diferentes de acordo com as aptidões encontradas?

R.: Sim, o perito concorda que o valor de um imóvel rural varia em decorrência das aptidões encontradas.

12 – Poderia o senhor perito nos dizer, qual o valor do hectare trabalhado para as atividades de: Agricultura / Pastagem / Silvicultura e Área de compensação na região de objeto avaliado?

R.: Quesito prejudicado – Não é objeto da perícia o levantamento de dados de outros imóveis e/ou aptidões diferentes daquelas encontradas na área avaliada. A avaliação para o imóvel avaliado está presente no ANEXO IV do presente Laudo Pericial.

13 – Poderia o senhor perito nos apresentar o memorial de cálculo da avaliação, segundo os parâmetros utilizados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) segundo a classificação para imóveis rurais?

R.: O memorial de cálculo está presente no ANEXO IV do Laudo Pericial.

14 – Poderia o senhor perito nos dizer qual a forma de pagamento trabalhada na região, bem como o prazo de pagamento?

R.: Para a cultura de SOJA a forma de pagamento habitual na região em caso de arrendamento de terras é de valor acordado equivalente à sacas de 60 quilos por hectare. O valor da saca pode ser definido de forma previa (valor travado) ou no valor obtido no momento da venda dos grãos, sendo comumente acordado o pagamento após a colheita da safra.

A quantidade de sacas/hectare varia conforme a negociação entre arrendatário e arrendador, não obstante, na região onde encontra-se o a Fazenda Santa Terezinha, os arrendamentos estão entre 10 e 15 sacas de soja/hectare/ano.

Para arrendamento de áreas de PASTAGEM, na região é comumente feito em através de valor mensal por animal. De acordo com pesquisa realizada, o valor do aluguel de pastagens atualmente na área onde se localiza a Fazenda Santa Terezinha varia de R\$ 50,00 à R\$ 100,00 por animal por mês. O valor pode variar em função do tipo de pastagem, conservação, infraestrutura da propriedade e logística. O prazo de pagamento é definido entre as partes.

Esclarece o perito que as formas acima mencionadas são as mais comuns, porém, o acordo e forma de pagamento é estabelecida bilateralmente entre contratante e contratado, não existindo uma forma padrão para o pagamento ou prazos.

15 – Poderia o senhor perito nos dizer qual o valor de liquidação forçada em cima do valor de mercado encontrado?

R.: O valor encontrado para o imóvel foi de R\$ 104.157.950,41 (Cento e quatro milhões cento e cinquenta e sete mil novecentos e cinquenta reais e quarenta e um centavos), de acordo com os estudos, avaliações de campo.

Considerando-se para o valor de liquidação forçada um deságio de 20% então tínhamos como referido valor **R\$ 83.326.360,32** (Oitenta e três milhões trezentos e vinte e seis mil trezentos e sessenta reais e trinta e dois centavos).

16 – Poderia o senhor perito nos dizer se existem benfeitorias presente dentro de imóveis de objeto avaliado? Caso positivo, favor informar qual o estado de conservação de cada uma delas bem como a data de construção de cada uma delas.

R.: Dentro do imóvel as seguintes benfeitorias foram encontradas:

- Sede da Propriedade / Bom estado de conservação / Construída em 1994
- Casa para Caseiro / Bom estado de conservação / Construída em 1994
- Barracão de Máquinas / Bom estado de conservação / Construído em 1994
- Curral para Gado / Ruim estado de conservação / Construída em 1994
- Represa / Bom estado de conservação / Construída em 1994
- Sistema de Canais / Bom estado de conservação / Construída em 1994
- Cercas de Divisa / Bom estado de conservação / Construída em 1994
- Estradas Internas / Bom estado de conservação / Construída em 1994

A data de construção foi informada pelo proprietário, Sr. Vandermir Franciscone que acompanhou a perícia fornecendo as informações solicitadas.

17 – Poderia o senhor perito nos dizer qual o tipo de solo encontrado na propriedade?

R.: De acordo com o sistema de classificação de solos do IBGE (Disponível em: https://geoftp.ibge.gov.br/informacoes_ambientais/pedologia/mapas/unidades_da_federacao/mt_pedologia.pdf) a Fazenda Santa Terezinha está em região com solos predominantemente do tipo **LVA_d56** - LATOSSOLO VERMELHO AMARELO Distrófico típico, médio, suave ondulado + ARGISSOLO VERMELHO AMARELO Distrófico típico.

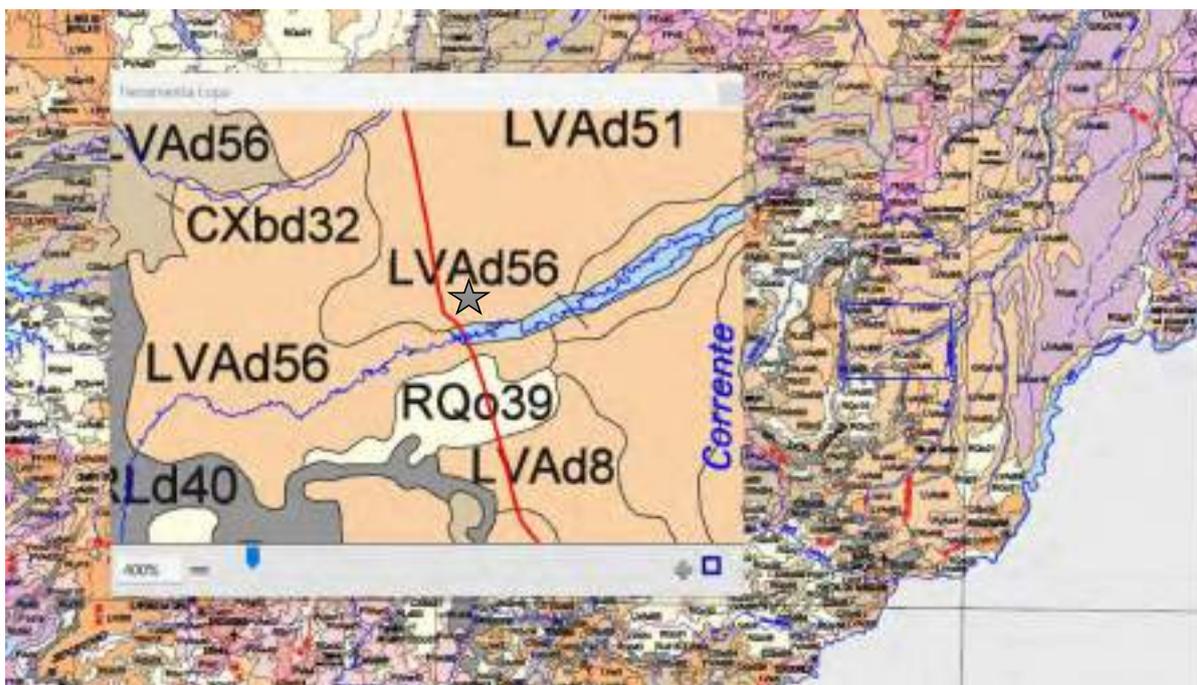


Figura 7 - Classificação pedológica segundo IBGE

O solo encontrado na Fazenda Santa Terezinha é do tipo Arenso-Argiloso com proporções de 65% de Areia e 25% de Argila na média.

Os dados foram fornecidos pela Agropecuária Fazenda Brasil que realiza o plantio de Soja na propriedade, conforme dados abaixo: