

Propriedade	Município	UF	Laboratório	N.º Co	Safra	N. Lab.	Areia	Silte	Argila
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	807	680	50	240
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	809	680	55	235
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	810	685	50	255
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	811	650	50	270
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	812	660	55	255
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	814	645	50	275
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	815	635	50	285
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	817	655	50	265
Santa Terezinha	NOVA XAVANTIN	MT	SOLO ANALISE	—	2022	818	645	55	270

Figura 8 - Análise física de solo.

18 – Poderia o senhor perito nos apresentar um mapa de declividade do solo do imóvel de objeto avaliado?

R.: A propriedade é plana em sua grande maioria.

Abaixo está representado o gráfico de perfil topográfico em secção transversal da propriedade.



Figura 9 - Perfil topográfico longitudinal

Observa o perito que em praticamente toda a área de utilização, não se encontram declives ou quaisquer acidentes naturais. No gráfico acima, temos o perfil topográfico partindo do norte para o sul da propriedade.

19 – Poderia o senhor perito nos dizer, qual a média pluviométrica da região em que o imóvel está inserido?

R.: Na região a média histórica é de aproximadamente **2000 milímetros de precipitação pluviométrica por ano**, distribuídos em sua maioria entre os meses de Novembro e Abril.

Os dados históricos registrados pela EMBRAPA (Disponível em <https://www.infoteca.cnptia.embrapa.br/bitstream/doc/958168/1/seriedocumentos282.pdf>) com 9505 amostras (n amostral). Os dados apresentados a seguir, demonstram a distribuição média das chuvas no município de Nova Xavantina, onde está localizada a Fazenda Santa Terezinha.

Tabela 1. Precipitação pluvial média mensal (mm) para diferentes municípios do Estado de Mato Grosso.

Local	Mês												Número de Dados	
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	*Obs	#Est
RONDONÓPOLIS	284	211	192	208	41	22	17	29	56	133	186	200	7900	3423
SANTO A. DO LEVEGER	253	205	189	333	42	37	21	35	68	114	205	218	8369	2954
CAMPO VERDE	301	286	258	55	59	11	27	20	54	131	250	279	8002	3321
VILA BELA DA S. T.	216	228	178	189	48	12	19	20	55	108	177	205	7709	3614
NOVA XAVANTINA	285	291	262	212	64	15	28	50	113	199	246	247	9505	1818
PARANATINGA	273	282	245	212	49	18	27	37	70	153	226	247	7324	3999
CUIABÁ	302	291	272	134	53	7	5	19	63	191	229	279	3779	7544
CANARANA	230	177	226	148	44	11	4	33	142	145	182	294	3778	7565
SÃO JOSÉ DO RIO CLARO	230	200	172	205	48	8	11	10	55	113	185	209	3503	7820

Figura 10 - Registro pluviométrico para o município de Nova Xavantina - MT

Os dados de pluviometria fornecidos pela Agropecuária Fazenda Brasil (que fica em frente à Fazenda Santa Terezinha) para a Safra 2022/2023 indicam que as chuvas se iniciaram em 19 de Setembro de 2022 e até a data de 11 de março de 2023 haviam acumulado um total de 1519 milímetros de chuvas até o momento, corroborando assim com a informação da média histórica informada.

20 – Poderia o senhor perito nos dizer se existem afluentes (curso d'água) dentro de imóvel de objeto avaliando? Bem como indicá-los via croqui?

R.: Sim, a Fazenda Santa Terezinha possui cursos d'água dentro de seus limites.

A Norte toda a sua divisa é feita pelo **Córrego Água Azul** e ao Sul sua divisa é feita pelo **Rio Pindaíba**. Além disto, temos passando pela propriedade o **Córrego Caveira**, que alimenta a

represa existente com aproximadamente 33 hectares de lâmina d'água desaguando do Córrego Agua Azul. Ao sul, próximo ao Rio Pindaíba há ainda um **córrego sem denominação** que segue paralelo e desagua no rio conforme observado no mapa abaixo:



Figura 11 - Croqui demonstrativo dos recursos hídricos existentes na área avaliada.

21 – Poderia o senhor perito nos dizer quem está na posse da propriedade? Quantos funcionários trabalham na propriedade?

R.: A propriedade está em posse do Sr. **Vandermir Franciscone**.

No momento da perícia, havia **uma família** trabalhando na propriedade, sendo composta por dois adultos e duas crianças, que seguindo informações do proprietário, são responsáveis apenas pelas manutenções da área da sede, uma vez que as áreas que estão arrendadas são de responsabilidade dos arrendatários.

22 – Poderia o senhor perito nos dizer se existe contrato de arrendamento vigente no imóvel?

R.: De acordo com as informações fornecidas pelo proprietário, **existem dois contratos de arrendamento** sendo exercidos no imóvel, sendo um contrato para arrendamento de agricultura para **1500 hectares de soja** e um contrato para arrendamento na ordem de **500 hectares de pastagens**.

23 – Poderia o senhor perito nos dizer, se existem áreas de assentamento, quilombolas, reservas indígenas ou mesmo unidades de conservação próximas ou mesmo sobrepostas ao imóvel de objeto avaliado?

R.: Não existem áreas de assentamento, quilombolas, reservas indígenas ou mesmo unidades de conservação próximas à área avaliada.

24 – Poderia o senhor perito nos dizer se propriedades de objeto avaliado possuem áreas de preservação permanente (APP) em seus interiores? Caso positivo, favor apontar por meio de croqui onde se encontram.

R.: Sim, existem áreas de preservação permanente na área, estas áreas estão localizadas junto aos cursos d'água presentes no imóvel, (descritos no quesito 20).

Na sequência temos o croqui de localização:



Figura 12 - Croqui de localização de áreas de Reserva Legal / APP

25 – Poderia o senhor perito nos dizer se existem erosões ou impactos ambientais na propriedade visíveis na constatação in loco ou por pesquisa junto ao IBAMA? Há erosões, se positivo, estão delimitadas por cercas? Há açudes? Há curvas de nível na propriedade? Há pista de pouso / qual extensão? Há pavimentação interna na propriedade? Poços de água? Energia elétrica?

R.: Face à característica topográfica da área, em sua maioria plana, não foram observadas nenhuma erosão ou processo que esteja gerando qualquer impacto ambiental.

Há uma represa com 33 hectares de lâmina d'água, como pode-se observar na imagem abaixo:



Figura 13 - Represa presente na área avaliada

Não há curvas de nível (pela característica topográfica da área);

Não há pista de pouso;

Não há pavimentação interna;

Há poço d'água na área da sede;

Há energia elétrica regular e contínua fornecida via rede de transmissão/distribuição.

Respostas aos Quesitos do EXECUTADO

1) Solicite ao Sr. Perito que apresente uma descrição detalhada do imóvel rural avaliando, discriminando suas atuais condições de uso e ocupação, dimensões, área efetiva disponível para produção agropecuária e exploração.

R.: O imóvel avaliado é compreendido pela Fazenda Santa Terezinha (Matrículas 40.388 e 40.389 do CRI de Barra do Garças – MT) localizada no município de Nova Xavantina – MT, junto à divisa com o município de Barra do Garças – MT, tendo como limite recentemente redefinido para o Rio Pindaíba.

O imóvel é cortado em parte pela Rodovia BR-158 após a ponte do Rio Pindaíba, tornando-se após 2,5 km a referida Rodovia um de seus limites/confrontações.

A Fazenda Santa Terezinha está posicionada em região com forte presença de produção de grãos e atividade pecuária igualmente fortalecida. Com base nas avaliações de campo, comprova-se que a propriedade possui dupla aptidão, tanto para agricultura como para pecuária.

Conforme a planta georreferenciada presente no ANEXO II a propriedade possui 2.458,27 hectares de área total, sendo destes, 1500 hectares destinados a atividade agrícola e 500 hectares destinados à atividade pecuária.

Conforme presenciado pelo perito em visita de campo, a propriedade possui uso e ocupação das áreas destinadas às atividades acima descritas com toda a infraestrutura em condições normais de uso, com exceção do curral, que se encontra sem manutenção com aparente desgaste pelo tempo e ocupação de plantas daninhas.

2) Solicite ao Sr. Perito que relate quais são as infraestruturas existentes na área e as suas condições de uso e quando foram realizadas, gerando o valor total das benfeitorias.

R.: A Fazenda Santa Terezinha possui infraestrutura mantida em condições normais de utilização para as atividades nela exercidas, com estradas internas bem conservadas, permitindo acesso facilitado a qualquer ponto da propriedade.

Além das estradas de acesso, temos como benfeitorias presentes na área:

- 01 Sede construída em alvenaria (300 m²) Avaliada em R\$ 250.000,00;
- 01 Casa para Caseiro construída em alvenaria (150m²) Avaliada em R\$ 100.000,00;

- 01 Barracão para manutenção de máquinas(200m²) Avaliada em R\$ 80.000,00;
- 01 Curral para manejo pecuário (500 m²);Sem valor comercial devido ao estado de conservação.

Todas as estruturas acima mencionadas estão próximas, junto à sede da fazenda, conforme vê-se na imagem abaixo:



Figura 14 - Estruturas presentes - Casa para Caseiro (AZUL) / Sede (LARANJA) / Barracão (VERDE) / Curral (PRETO)

3) Solicite ao Sr. Perito que relate a funcionalidade técnica e econômica, dimensões, tempo de uso, estado de conservação, valoração atual das benfeitorias existentes.

R.: A infraestrutura encontrada na sede é condizente com a atividade pecuária, não sendo encontradas estruturas típicas/específicas da atividade agrícola. Isto se explica pelo fato de que o arrendatário das áreas de agricultura possui sua própria infraestrutura para atividade agrícola estando posicionado do lado oposto da Rodovia BR-158 que faz divisa com a Fazenda Santa Terezinha.

Segundo as informações do proprietário, Sr. Vandermir Francisconi as benfeitorias foram edificadas à 18 anos atrás, sendo condizente com o observado em campo pelo perito.

As dimensões e valoração estão descritas no quesito anterior.

4) Solicite ao Sr. Perito que descreva os eventuais melhoramentos executados na área avaliada e identifique quando foram realizados, tais como investimentos na mecanização do solo.

R.: Devido à presença de atividade agrícola na área, observa-se que os solos onde a atividade está sendo realizada, tem fertilidade compatível com a referida atividade, conforme pode-se observar no demonstrativo fornecido pela arrendatária da área (Agropecuária Fazenda Brasil) para a safra 2022. Segundo o proprietário, as atividades de mecanização e/ou correção da fertilidade do solo, se iniciaram a 04 anos, quando deu-se início ao arrendamento da área.

Propriedade	Município	UF	Localização	Nº Ordem	N. Usos	P	K	Ca	Mg	N	MO	Si	CTC	PH	Capacidade	Capacidade	Capacidade	Capacidade	Capacidade	Capacidade	Capacidade				
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	06V	1,6	26	1,80	1,15	0,73	0,21	4,7	21,9	2,6	4,3	31,3	7,6	15,5	9,7	18,4	11,7	5,4	1,2	85,4	9,7
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	06B	2,2	70	0,51	0,26	0,25	0,57	4,9	20,0	0,7	6,2	11,2	1,0	1,4	1,4	4,2	4,1	0,3	2,9	79,5	40,2
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	019	2,8	54	0,42	0,22	0,20	0,82	5,3	22,9	0,8	9,8	8,4	1,1	1,8	1,4	3,3	3,0	3,4	2,1	79,2	59,5
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	011	1,9	26	0,40	0,26	0,20	0,82	4,7	20,0	0,5	6,1	8,8	1,3	3,1	2,7	4,3	3,3	10,5	1,2	77,7	66,5
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	012	2,6	26	0,40	0,26	0,20	0,79	5,3	23,0	0,5	6,2	7,1	1,0	3,8	3,0	3,1	3,1	3,2	1,0	80,8	62,8
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	014	1,7	29	0,32	0,15	0,17	0,82	5,5	20,0	0,4	4,7	5,9	0,9	2,8	2,5	2,2	2,5	12,2	1,1	82,0	67,3
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	015	1,9	38	0,40	0,20	0,20	0,88	5,3	21,5	0,5	4,7	7,5	1,0	3,8	2,0	3,8	3,0	13,1	1,5	79,4	63,8
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	017	2,0	24	0,47	0,26	0,21	0,70	5,4	20,0	0,5	4,7	7,9	1,2	4,2	3,5	3,9	3,1	11,7	0,9	80,4	59,5
Santa Terezinha	NOVA XAVANTINA	MT	SOLO ANALESE	2022	018	2,1	24	0,36	0,17	0,19	0,81	5,7	22,9	0,4	4,8	6,1	0,9	3,7	3,0	2,5	2,8	11,7	0,9	82,5	66,7

Figura 15 - Tabela com dados de análises de solo para o ano de 2022

As áreas destinadas a atividade pecuária não possuem característica de alteração e/ou mecanização recente.

5) Solicite a Sr. Perito que descreva a classe de capacidade de uso do solo do imóvel avaliando. Demonstre método utilizado na avaliação.

R.: De acordo com a avaliação de campo, pode-se observar que as áreas da Fazenda Santa Terezinha são qualificadas para as seguintes atividades:

I - lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

IV - pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

A informação está em consonância com o Zoneamento Sócio Econômico Ecológico – ZSEE oficial do Estado de Mato Grosso (Disponível em <http://seplan.mt.gov.br/images/>

[files/responsive/Planejamento/INFORMACOES SOCIOECONOMICAS/ZSEE/Mapa_Zoneamento_2018_3.pdf](files/responsive/Planejamento/INFORMACOES_SOCIOECONOMICAS/ZSEE/Mapa_Zoneamento_2018_3.pdf)



Figura 16 - Mapa do Zoneamento Socio Econômico Ecológico oficial do Estado de Mato Grosso

Como pode-se observar na imagem acima a Fazenda Santa Terezinha (Marcado pela estrela) encontra-se na Zona 1.2.18, classificada como **Agricultura e Pecuária no Polo de Barra do Garças**

6) Solicite ao Sr Perito que apresente uma descrição detalhada da região do imóvel, destacando o tipo de produção agrícola e/ou rural predominantes, com fatores relevantes para a apuração do valor da propriedade avalianda.

R.: Conforme os estudos realizados por Dr. Júlio de Mesquita Filho (Disponível em https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/182111/gomig_eg_dr_rcla.pdf?sequence=3) em sua Tese de Doutorado, onde temos:

Introdução

O Vale do Araguaia é considerado uma das regiões mais promissoras de Mato Grosso quanto à produção agrícola, chamado de “Nova fronteira agrícola do Mato Grosso”. A região é cortada pela BR-158, rota de ligação entre os estados de Mato Grosso e Pará, e tem vivenciado uma conversão em larga escala de áreas de pastagens degradadas para lavouras nas últimas décadas (SEAGRO, 2018). Entre os municípios que compõe a região, podem-se destacar os municípios de Água Boa,