

Análise da Fazenda Saltos do Poente - Juscimeira/MT

Informações Básicas do Leilão

- Localização: Juscimeira, MT
- Área Total: 9.345 hectares
- Valor de Avaliação: R\$ 283.945.824,81
- Lance Inicial: R\$ 170.367.494,88
- Desconto: 40% abaixo do valor de avaliação
- Data de Abertura: 04/08/2025 16:00:00
- Data de Encerramento: 03/10/2025 16:00:00
- Processo: 1015284-32.2016.8.26.0564

Benfeitorias Existentes

Infraestrutura Residencial

- 12 residências simples em alvenaria (aprox. 50 m² cada) - alojamento de funcionários
- 2 casas maiores (120 m² e 250 m²) - moradia de gerentes
- Casa sede com 800 m² - com lago, jardins e árvores frutíferas

Infraestrutura Produtiva

- Barracão de 1.000 m² - tipo depósito (tratores, insumos e oficina)
- 2 baias com 150 m² - tipo cocheiras para cavalos
- Capela para uso religioso
- Posto de combustível com bomba para abastecimento do maquinário

Sistema Hídrico

- Represa com aproximadamente 14 ha de lâmina d'água (com três rodas d'água instaladas na saída do vertedouro)
- Abastece 4 reservatórios (1 de 100.000 L e 3 de 60.000 L)
- Cerca de 40 bebedouros para gado (5.000 L cada)
- Quatro córregos na propriedade

Infraestrutura Pecuária

- 2 currais:

- 1º com capacidade para 1.500 cabeças
- 2º com capacidade para 3.000 cabeças
- Aproximadamente 100 divisões internas com porteiras de madeira
- Cochos de sal em madeira em cada divisão

Outras Infraestruturas

- 2 torres metálicas - telefonia/internet
- Pista de pouso (não pavimentada) de 1.200 m - para aviões pequenos

Divisão e Uso do Solo

- Reserva Legal: 20% da área (aprox. 2.164 ha) com vegetação nativa
- Área Agrícola: Cerca de 2.200 ha aptos à agricultura (1.000 ha já cultivados)
- Pastagens: Aproximadamente 56% da propriedade (cerca de 5.180 ha) com pastagens exóticas (Brachiaria e Humidícola) - atualmente degradadas, necessitando reforma

Observações sobre Cercas e Divisas

- Divisas cercadas com lascas de madeira e arame liso
- Alguns trechos demandam reparos

Informações Adicionais do Leilão

- Código do Leilão: C250704A - Alienação Particular
- Tipo: Imóvel rural
- Denominação: Fazenda Saltos do Poente
- Matrícula: nº 5.008 - CRI Juscimeira (Parte A: 8.720,3890 ha)
- NIRF: 3.150.6376

Características Regionais de Juscimeira/MT

Localização Geográfica

- Região com tradição em pecuária de corte e agricultura de médio a grande porte
- Área com clima tropical e solos propícios à mecanização agrícola

Agricultura Regional

- Soja, milho, algodão, pastagem para gado

Infraestrutura Rural Regional

- Sinal de internet e telefonia em parte das áreas rurais
- Presença de energia elétrica rural
- Proximidade de armazéns e cooperativas agrícolas em Rondonópolis e Jaciara
- Facilidades logísticas para escoamento de produção via BR-364

Condições do Leilão

Valores

- Valor de Avaliação Atualizado: R\$ 283.945.824,81 (Agosto/2025)
- Lance Mínimo: R\$ 170.367.494,88
- Incremento Mínimo: R\$ 125.000,00

Condições de Pagamento

- Preço mínimo de venda fixado pela MM. Juíza em igual ou superior a 60% do valor da avaliação atualizado
- Venda poderá ser feita à vista ou de forma parcelada
- Caso não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas de aquisição parcelada
- Enviadas até por meio do site da Credora (www.credora.com.br)

Observações Legais

- A matrícula nº 2.136 foi cancelada por determinação judicial
- O registro foi transferido para o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Juscimeira/MT
- Sob a matrícula nº 4.866, a partir do Georeferenciamento da área
- Ocorreu o desmembramento e abertura dos registros nº. 5.008 e 5009

Condições de Venda

- ÔNUS: Hipoteca e penhoras em favor do Banco do Brasil S.A.
- DÉBITO TRIBUTÁRIO: Será sub-rogado no valor da arrematação
- VENDA "AD CORPUS": Sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições

Estado Atual da Propriedade

- Pastagens degradadas necessitando ampla reforma (cerca de 5.180 ha)

- Cercas das divisas necessitam reparos em alguns trechos
- Infraestrutura hídrica bem desenvolvida
- Benfeitorias em bom estado de conservação

Análise de Mercado e Cenário Econômico 2025

Valorização das Terras Rurais no Brasil

Crescimento Histórico (2019-2024)

- Valorização geral: Terras agrícolas e de pastagem subiram mais de 110%
- Comparação com inflação: Crescimento quase 4x maior que a inflação acumulada (33,63%)
- Tendência anual: Valorização de 15% a 20% ao ano entre 2017 e 2022

Mato Grosso - Líder Nacional

- Posição no ranking: 4 das 10 propriedades rurais mais caras do Brasil estão em MT
- Fazenda mais cara: Nova Ubiratã - 66 mil hectares por R\$ 5,8 bilhões
- Características premium: Casa sede de luxo, pista de pouso homologada para jatos

Preços por Hectare - Referências de Mercado

Mato Grosso do Sul (Referência Regional)

- Terras agrícolas: R\$ 60.700 por hectare (média)
- Terras de pastagem: R\$ 20.100 por hectare (média)
- Variação máxima: Até R\$ 125.000 por hectare em regiões premium

Fatores de Valorização em MT

1. Alta rentabilidade: Culturas de soja, milho e algodão
2. Demanda global: Brasil líder na produção mundial
3. Infraestrutura logística: Melhorias em rodovias, ferrovias e portos
4. Capital estrangeiro: Entrada de fundos de investimento internacionais
5. Tecnologia agrícola: Aumento da produtividade e expansão de áreas cultiváveis

PIB do Agronegócio 2025

Crescimento Nacional

- 1º trimestre 2025: Crescimento de 6,49% no PIB do agronegócio
- 2º trimestre 2025: Agropecuária cresceu 10,1% vs mesmo período 2024
- Projeção anual: PIB do agro pode alcançar R\$ 3,79 trilhões em 2025
- Participação no PIB total: 23,2% do PIB brasileiro (2024)

Safra 2025

- Produção recorde: 339,6 milhões de toneladas previstas
- Liderança da soja: Principal commodity impulsionando o crescimento

Cenário de Commodities 2025

Soja

- Oferta global: Abundante, com pressão nos preços
- Tendência: Mercado marcado por oferta robusta

Milho

- Previsão de preços: R\$ 75 a R\$ 82 por saca no mercado brasileiro
- Valorização recente: Subiu quase 25% no início de 2025
- Perspectiva: Mercado aquecido com demanda das biorrefinarias

Infraestrutura Regional - Mato Grosso

Agroindústria

- Biorrefinarias: 17 unidades de etanol de milho instaladas em MT
- Inpasa: Maior biorrefinaria da América Latina
- Impacto: Agregação de valor e redução de custos logísticos

Logística

- BR-163: Eixo estratégico para escoamento da produção
- Procura aumentada: Especialmente ao longo desta rodovia
- Portos: Melhorias na infraestrutura portuária

Interesse Internacional

Investidores Estrangeiros

- Principais origens: Americanos, ingleses, chineses, alemães e australianos
- Regulamentação: Exige autorizações do Incra e Conselho de Defesa Nacional

- Restrições: Áreas próximas a fronteiras ou na Amazônia Legal

Grandes Negócios

- Grupo Bom Futuro: Ampliou área para mais de 650 mil hectares em MT
- Descrição: Grandes transações realizadas sem publicidade

Posição Competitiva de Mato Grosso

Produção Nacional

- Ranking mundial: Se fosse país, estaria entre os 10 maiores produtores de grãos
- Liderança: Soja, milho e algodão
- Pecuária: Maior rebanho bovino do Brasil (34+ milhões de cabeças)

Sistema Integrado

- Lavoura-Pecuária: Manejo integrado permite até 3 safras anuais
- Eficiência: Combinação de produção de grãos e carne
- Sustentabilidade: Uso otimizado da terra

Contexto Regional - Juscimeira/MT

Localização Geográfica

- Coordenadas: 16°03'02" S, 54°53'04" O
- Altitude: 251 metros
- Distância da capital: 150 km de Cuiabá
- Acesso: Rodovia federal e estadual

Demografia e Economia Local

- População: 10.971 habitantes (est. IBGE 2017)
- Densidade: 5 hab./km²
- PIB Municipal: R\$ 528,7 milhões (dados recentes)
- PIB per capita: R\$ 21.728,02 (IBGE 2015)
- IDH: 0,714 (alto)

Estrutura Econômica

- Agropecuária: 50,1% do valor adicionado do PIB municipal
- Características: Município com forte vocação agropecuária

- Clima: Tropical (Av)
- Bioma: 99% Cerrado, 1% Pantanal

Municípios Limítrofes

- Rondonópolis
- Jaciara
- Poxoréu
- Santo Antônio de Leverger
- São Pedro da Cipa

Infraestrutura Regional

- Proximidade: Armazéns e cooperativas em Rondonópolis e Jaciara
- Logística: Acesso facilitado pela BR-364
- Desenvolvimento: Região em crescimento no agronegócio

História e Origem

- Fundação: Originado de dois povoados na década de 1950
- Nome: Fusão de "Juscelândia" e "Limeira"
- Homenagem: Juscelino Kubitschek
- Emancipação: 10 de dezembro de 1979