

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

## FAZENDA LOTE BAÚS PERDIDO I -SECÇÃO B



## IRACI GASPARETTO

REF.: LAUDO DE AVALIAÇÃO TERRAS, MELHORIAS E BENFEITORIAS RURAIS

MATRÍCULA n° 8.658

CAR – CARMS0031295

SICAR - CARMS006143920230522092022583V3

ÁREA 869,2228 ha

MUNICÍPIO DE PARAÍSO DAS ÁGUAS - MS

Conforme norma da ABNT na NBR 14.653-3(2019) imóveis rurais considerando a sua situação em MARÇO 2026.

18/MARÇO DE 2026



## CONTROLE DE REVISÕES

Data	Versão	Tópico/Título	Responsável
16/03/2026	00	Elaboração	IRENO GOLIN
17/03/2026	01	Revisão	Ireno Golin
20/03/2026	02	Revisão e formatação	Rafael C. Mariano

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>FIGURA 1 – CROQUI DE ACESSO.</b> ....	7
<b>FIGURA 2 – CERTIFICADO DO SICAR.</b> .....	9
<b>FIGURA 3 – CERTIFICADO DE INSCRIÇÃO DO CARMS0061439</b> .....	9
<b>FIGURA 4 – SOLO INSERIDO NA PROPRIEDADE LEA11 E AQU6</b> .....	12
<b>FIGURA 5 – MAPEAMENTO DO SISLA DA PROPRIEDADE COM RELAÇÃO AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL E TOPOGRAFIA PLANA (&lt;2%)</b> .....	13
<b>FIGURA 6 – MAPEAMENTO DA DECLIVIDADE DO ENTORNO E DA PROPRIEDADE, COM A MAIOR PARTE (98%) DAS ÁREAS PLANAS (&lt;2% D).</b> .....	13
<b>FIGURA 7- MAPEAMENTO DO USO DO SOLO</b> .....	14
<b>FIGURA 8 – MAPA INTERATIVO, DESTACANDO O BIOMA PREDOMINANTE NO IMÓVEL. BIOMA CERRADO.</b> .....	15
<b>FIGURA 9 – MAPA INTERATIVO, DESTACANDO A COBERTURA VEGETAL PREDOMINANTE NO IMÓVEL, SENDO: AGROPECUÁRIA E ARBÓREA Densa.</b> .....	15
<b>FIGURA 10. O QUADRO ILUSTRA AS UNIDADES DE CONSERVAÇÃO PRESENTES NO ENTORNO, NA ÁREA DE INFLUÊNCIA DO IMÓVEL</b> .....	17

## LISTA DE TABELAS

<b>TABELA 1 – QUADRO DE ÁREAS SEGUNDO O MAPEAMENTO DO CAR E USO ATUAL.</b> .....	10
<b>TABELA 2 – RELAÇÃO DOS EXEMPLARES DE MASTOFAUNA MAIS PRESENTES NA REGIÃO...</b>	16
<b>TABELA 3. RELAÇÃO DE AVIFAUNA MAIS PRESENTES NA REGIÃO.</b> .....	17
<b>TABELA 4 – TABELA DAS FONTES DE PESQUISA DO LEVANTAMENTO DE PREÇOS DE MERCADO DE TERRAS DE GRANDE PORTE PARA FINS AGRÍCOLAS NA MICRORREGIÃO</b> .....	19
<b>TABELA 5 – ELEMENTOS DA PESQUISA DE VALORES DAS TERRAS.</b> .....	20
<b>TABELA 6 – ELEMENTOS PESQUISADOS COM VALORES HOMOGENEIZADOS E CÁLCULOS.</b> ..	21
<b>TABELA 7 – PLANILHA DA MEMORIAL DE CÁLCULO ESTATÍSTICO DOS ELEMENTOS COLETADOS PELA NORMA TÉCNICA DA ABNT.</b> .....	21

## LISTA DE ANEXOS

ANEXO I – RESENHA FOTOGRÁFICA COMPLEMENTAR.....	27
ANEXO II – ART .....	27
ANEXO III – MATRICULA Nº 8.658.....	27
ANEXO IV – MAPA DA FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B .....	27

## SUMÁRIO

1	APRESENTAÇÃO .....	4
2	INFORMAÇÕES GERAIS.....	5
2.1	IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIETÁRIA .....	5
2.2	DADOS DA PROPRIEDADE.....	5
2.3	IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL ATUANTE .....	5
3	OBJETIVO .....	6
4	IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	7
4.1	LOCALIZAÇÃO E ACESSO .....	7
4.2	CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	7
4.3	INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL.....	8
4.4	REBANHO BOVINO.....	8
4.5	RESERVA LEGAL.....	8
4.6	ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E USO RESTRITO .....	10
4.7	USO DO SOLO .....	10
4.8	ESTADO ORIGINAL.....	10
4.9	TRANSPORTE E ESCOAMENTO .....	11
4.10	ÁREA DE INTERESSE ECOLÓGICO.....	11
4.11	BENFEITORIAS .....	11
4.12	ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL.....	11
5	CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE.....	11
5.1	MEIO FÍSICO .....	11
5.2	MEIO BIOLÓGICO .....	14
6	ÁREAS PROTEGIDAS .....	17
7	AVALIAÇÃO DAS TERRAS, REBANHO E BENFEITORIAS DA FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B.....	18
8	MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO .....	20
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA.....	21
10	CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS .....	22
11	CONCLUSÃO .....	23
12	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.....	24
13	DADOS DOS ELEMENTOS COLETADOS NO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL .....	25
14	BIBLIOGRAFIA.....	26
15	ANEXOS .....	27

## 1 APRESENTAÇÃO

Versa o presente Laudo sobre a determinação do valor do imóvel rural denominado **FAZ. LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B** com área georreferenciada de **869,2228 ha** para a matrícula Nº **8.658** de propriedade de **IRACI GASPARETTO, com CARMS0061439**.

*Avaliação de imóveis é a determinação técnica do valor de um imóvel ou de seus rendimentos, gravames, frutos, direitos, seguros, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado.*

(Glossário de terminologia do IBAPE-SP).

No processo de avaliação de imóveis rurais, faz-se necessária abordagem de aspectos essenciais para definir o método avaliatórios e eventuais níveis de fundamentação e precisão que se pretende atingir, entre outros: Finalidade, Objetivo e o Prazo.

A avaliação de bens contemplada na Parte 3 ABNT NBR 14653-3:2019, detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- a) instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- b) classificação da sua natureza;
- c) descrição das atividades básicas;
- d) definição da metodologia básica;
- e) identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- f) especificação das avaliações;
- g) requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

*“O valor de um imóvel rural está relacionado ao que ele pode representar em termos de produção, rentabilidade e sustentabilidade, gerando progresso, bem-estar e satisfação aos proprietários e à sociedade”. IG.*

## 2 INFORMAÇÕES GERAIS

### 2.1 IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIETÁRIA

Nome: **IRACI GASPARETTO**  
CNPJ: **452.711.000-49**  
Endereço: Av. Ângelo Antônio Gasparetto 457  
Bairro: Centro  
Cidade: Jacutinga - RS  
CEP: 99730-000

### 2.2 DADOS DA PROPRIEDADE

Denominação **FAZ. LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B**  
Município **PARAISO DAS ÁGUAS - MS**  
ÁREA TOTAL **869,2228 ha**  
Matrícula **8.658 CRI de Chapadão do Sul.**  
Cartório Registro de Imóveis -1º Circunscrição – Paraíso das Águas – MS  
CARMS **CARMS0061439**  
SICAR CARMS006143920230522092022583V3  
MS-5006275-6B17.2EF7.3957.4655.8B91.9254.AD48.C7BA

### 2.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROFISSIONAL ATUANTE

Nome: **IRENO GOLIN**  
End.: Travessa Torres, 60, Bairro Monte Castelo  
Município: Campo Grande – MS – CEP: 79.010-173  
Telefone: (67) 3352-4311  
Qualificação: Engenheiro Agrônomo  
Registro no CREA: PR5318D / VISTO MS 537

### 3 OBJETIVO

Este laudo objetiva o levantamento detalhado de informações e procedimentos para a avaliação do imóvel rural e seu rebanho bovino, especialmente quanto a:

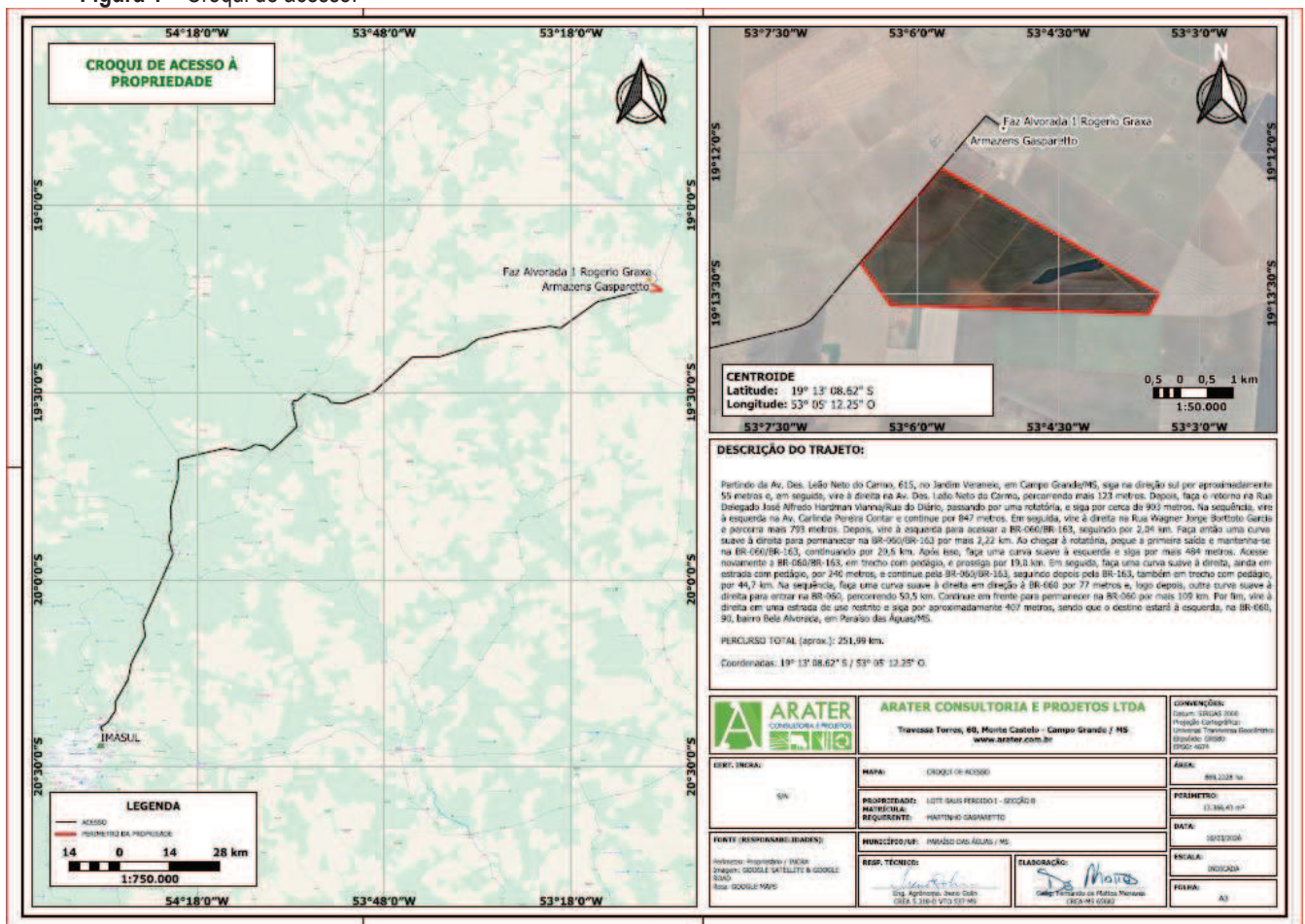
- ✓ Vistoria ao imóvel avaliando e suas benfeitorias e análise documental, para completa individualização dos seus aspectos físicos;
- ✓ Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária;
- ✓ Consulta as restrições relacionadas as áreas ambientais, nos níveis municipal, estadual e federal, haja vista que a região abriga unidades de conservação, as quais apresentam suas normativas quanto a uso e ocupação do solo em seus entornos, denominadas áreas de amortecimento;
- ✓ Consulta às imobiliárias atuantes nas cidades próximas, em busca de ofertas ou compra e venda recentes, ou não existindo, coletando opiniões quanto a valores na região;
- ✓ Consultas em sites especializados na comercialização de imóveis rurais;
- ✓ Pesquisa em cartórios sobre transações recentes de compra e venda de imóveis comparáveis;
- ✓ Seleção e vistoria dos elementos amostrais coletadas nas atividades acima descritas, classificando e descrevendo-as;
- ✓ Determinação dos fatores de transposição de cada elemento amostral, ao local do imóvel avaliando;
- ✓ Análise estatística sobre os valores unitários transpostos do imóvel, conforme planilha de cálculo;
- ✓ Determinação do valor final do imóvel, somando o valor encontrado para o terreno com o valor atribuído às benfeitorias e outros componentes do preço de mercado, quando existentes;
- ✓ Elaboração do produto final: **Laudo Técnico de Avaliação para fins de garantia judicial.**

#### 4 IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE

A propriedade objeto do Laudo Técnico de Avaliação denomina-se FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B, município de Paraíso das Águas/MS, registrado no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis – Comarca de Paraíso das Águas – MS, cujos título de **matrícula nº 8.658** apresentando uma área correspondente a **869,2228 ha encontrado em georreferenciamento e no CARMS0061439 e SICAR: MS-5006275-6B17.2EF7.3957.4655.8B91.9254.AD48.C7BA**

#### 4.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Figura 1 – Croqui de acesso.



Fonte: ARATER, 2026.

#### 4.2 CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O estudo foi desenvolvido na região norte do Estado de Mato Grosso do Sul, na margem da rodovia BR-060 no município de Paraíso das Águas região de ótima aptidão climática à cultura da soja.

As temperaturas médias ficam entre 22°C e 23°C, apresenta índices anuais de umidade variando de 20 a 70%. A precipitação pluviométrica anual varia entre 1.700 a 1.800 mm.

Na região há o predomínio do tipo de vegetação e bioma cerrado, com solos com ótima aptidão à agricultura mecanizada e tecnificada, como vem sendo explorada no imóvel, ao longo dos últimos 20 anos, com correções, adubações e sistema de plantio direto.

#### 4.3 INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Trata-se de um empreendimento agrícola familiar que explora a atividade de soja e milho e outras culturas, com ótima infraestrutura e tecnologia, com a seguinte infraestrutura em área lindeira a objeto da avaliação, não é objeto da avaliação, mas que por si valorizam o imóvel objeto.

##### Na sede, uso comum.

- - 1 Unidade de armazenadora de grãos com balança rodoviária, silos ventiláveis, etc.
- - 1 Rede de energia elétrica trifásica e Hi-Fi para comunicação, via Wsapp e cel.
- - 1 casa sede de alvenaria com varandas, telhas de barro e bom acabamento
- - 1 Depósito
- - 2 casas de funcionários
- - 1 barracão/oficina de alvenaria 12 m / 40 m
- - Pomar cercado e diversificado
- - 1 poço semiartesiano
- - 1 caixa d'água em taça de 5.000 litros
- - 1 reservatório de água 100.000 litros
- - 2 pilhetas de concreto de 5.000 litros
- - 1 mangueiro de madeira serrada para 500 reses com tronco e balança
- - 5 km de cercas externas de arame liso e postes de madeira de lei e eucalipto tratado

#### 4.4 REBANHO BOVINO

O Rebanho bovino não é objeto do presente laudo, no imóvel objeto é uso somente agrícola.

#### 4.5 RESERVA LEGAL

Criado pela Lei Federal nº 12.651/2012, com alterações efetuadas pela Medida Provisória 571/2012, e modificada pela Lei 12.727/2012, que institui o NOVO CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO, registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, o Cadastro Ambiental Rural – CARMS.

O Decreto Estadual nº 13.977/2014 dispõe sobre o Cadastro Ambiental Rural de Mato Grosso do Sul; sobre o Programa MS Mais Sustentável, e dá outras providências.

O Cadastro Ambiental Rural do Mato Grosso do Sul (CAR-MS), implantando por meio da Resolução SEMAC nº 11 de 15 de julho de 2014, é um módulo de cadastramento disponível no SIRIEMA (Sistema IMASUL de Registros e Informações Estratégicas de Meio Ambiente), destinado à inscrição no CAR, bem como à consulta e acompanhamento da situação de regularização dos imóveis rurais.

Nesse contexto, informa-se que o imóvel denominado possui SICAR e CARMS, conforme segue:

Figura 2 – Certificado do SICAR.



## RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: MS-5006275-6B17.2EF7.3957.4655.8B91.9254.AD48.C7BA	Data de Cadastro: 03/04/2018 00:00:00
---	---------------------------------------


Imóvel		Imóvel	
Área Total do Imóvel	869,2228	Área Consolidada	831,7899
Área de Servidão Administrativa	0,0000	Remanescente de Vegetação Nativa	24,5792
Área Líquida do Imóvel	869,2228	<b>Reserva Legal</b>	
<b>APP / Uso Restrito</b>		Área de Reserva Legal	24,5792
Área de Preservação Permanente	0,0000		
Área de Uso Restrito	0,0000		

**MATRÍCULAS DAS PROPRIEDADES DO IMÓVEL**


Número da Matrícula	Data do Documento	Livro	Folha	Município do Cartório
8658	02/04/2018	2	2	Chapadão do Sul/MS

Fonte: SIRIEMA/SICAR, ARATER, 2026.

Figura 3 – Certificado de Inscrição do CARMS0061439



GOVERNO DO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL  
 SECRETARIA DE ESTADO DE MEIO AMBIENTE, DESENVOLVIMENTO,  
 CIÊNCIA, TECNOLOGIA E INOVAÇÃO - SEMADESC  
 INSTITUTO DE MEIO AMBIENTE DE MATO GROSSO DO SUL - IMASUL



**CADASTRO AMBIENTAL RURAL DO MATO GROSSO DO SUL**  
 Certificado de Inscrição Número: CARMS0061439

DADOS GERAIS	
Data de Inscrição	03/04/2018
Nome do Imóvel	LOTE BAUS PERDIDO I - SECÇÃO B
Centróide do Imóvel	-19Â° 13' 8,62", -53Â° 5' 12,25"
Município(s) do Imóvel	PARAISO DAS AGUAS
Código de Segurança	7796651400091662

ÁREAS DO IMÓVEL	
Área Total Documentada do Imóvel (ha)	869,7035
Área Total Calculada do Imóvel (ha)	869,2228
Remanescente de Vegetação Nativa (ha)	24,5792
Área de Preservação Permanente (ha)	
Área de Uso Restrito (ha)	0,0000
Área de Reserva Legal Exigida (ha)	173,8446
Área de Reserva Legal Existente (ha)	
Área Proposta para Reserva Legal (ha)	24,5792
Área de Reserva Legal em Condomínio (ha)	

**RESPONSÁVEIS**

- 452.711.000-49 - IRACI GASPARETTO

**OBSERVAÇÕES**

- Foram identificadas as seguintes pendências:
  - Apresentar PRADÁ e proposta de compensação para regularização de Passivos de Reserva Legal em até 12 meses, contados a partir da data de inscrição.
- Este certificado comprova apenas a inscrição do Imóvel no CAR-MS, estando a aprovação desta inscrição condicionada à análise técnica do órgão competente.
- Parágrafo 7º do Art. 5º do Decreto Estadual nº 13.977/2014: "A emissão do comprovante de inscrição no SICAR se dará após a remessa eletrônica dos dados do CAR-MS por meio da integração de que trata o § 2º do art. 3º deste Decreto."
- Este Certificado de Inscrição não comprova a existência e/ou validade de Títulos de Cota de Reserva Ambiental Estadual (TCRAE), de Compensação por TCRAE ou de Compensação por Doação de Área Localizada em Unidades de Conservação.
- Para fins de cálculo de reserva legal, nos imóveis que possuem área de servidão administrativa e/ou utilidade pública, a área total do imóvel é calculada descontando-se o valor dessas áreas.

Fonte: SIRIEMA/CARMS, ARATER, 2026.

#### 4.6 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E USO RESTRITO

Área de Preservação Permanente – APP: são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme disposto no novo código florestal. A propriedade não tem áreas de APP.

#### 4.7 USO DO SOLO

O uso do solo ou áreas abertas (antropizadas – terraceadas com ótimo potencial produtivo de soja, milho, milheto e pastagens para sementes é da ordem de **830 ha**, que representa **95,6%** da área georreferenciada da propriedade, dos quais se tem a seguinte ocupação atual:

Tabela 1 – Quadro de áreas segundo o mapeamento do CAR e uso atual.

ITEM	DESCRIÇÃO/ha
<b>Área do Imóvel Certificada pelo INCRA e CARMS</b>	<b>869,2228</b>
Área de Remanescente de Vegetal Nativa	24,5792
Área de Ocupação Agrícola para soja/milho/passagens PDireto	831,7899
Área de ocupação por outras atividades –	0,000
Benfeitorias e barragens	0,00
Área de Uso restrito	0,0000
Área de Preservação Permanente – APP	0,00
Áreas propostas para Reserva Legal (cerrados)	24,5792
<b>Confrontantes da propriedade</b>	N: Terras do mesmo Grupo Familiar
	S: Rodovia Municipal e LOT ARMAZÉNS GERAIS
	L: Terras da Fazenda São João
	O: Rodovia BR-060
<b>Atividades Econômicas Desenvolvidas</b>	Agricultura de alta performance

Fonte: SICAR e ARATER, 2026.

#### 4.8 ESTADO ORIGINAL

Estas áreas originalmente eram constituídas de solos ácidos e de média fertilidade, com uma cobertura vegetal composta de **cerrados** de duas densidades, com predominância do cerrado médio, o que caracteriza solos de boa aptidão agropecuária e de textura média, topografia suave ondulada e plana. O microclima é de altitude de cotas de 721 m a 650 m, com média anual das chuvas de 1.700 mm. a 1.800 m, concentradas no período de outono e verão e seco no inverno e primavera.

## 4.9 TRANSPORTE E ESCOAMENTO

Esta propriedade é interligada a outro imóvel da Família Gasparetto possui um ótimo acesso e escoamento pela BR-060 e transporte durante o ano todo, situando-se na margem da rodovia Federal e municipal, com energia elétrica e toda uma ótima infraestrutura para produção agrícola e com Hi-Fi.

## 4.10 ÁREA DE INTERESSE ECOLÓGICO

Trata-se de uma propriedade de grande porte, interligada a outra propriedade do mesmo grupo familiar, localizada em região de grande potencial agrícola e, portanto, muito valorizada, pelo histórico de grande produtividades e produções. Não há nenhuma zona de restrição quanto ao uso da propriedade à atividade agropecuária, conforme pode ser observado no Relatório do SISLA/SIRIEMA/IMASUL/MS em anexo.

## 4.11 BENFEITORIAS

A propriedade apresenta com ótimas benfeitorias na sede lindeira destacadas no **item 4.2**, estando adequada à atividade agropecuária com destaque a agricultura de soja e milho, milheto e produção de sementes de pastagens, além toda as demais condições básicas para uma atividade produtiva e de alto padrão, com unidade armazenadora (LOT Armazéns Gerais) no lado sul do imóvel.

## 4.12 ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E RESERVA LEGAL

As áreas de vegetação nativa (cerrados), segundo o mapeamento e georreferenciamento ao CAR é da ordem de **24,5792 ha**, representando **4,4%** das áreas da propriedade.

## 5 CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL DA PROPRIEDADE

A caracterização ambiental do imóvel se fez considerando o diagnóstico ambiental do município, tendo como referência o CADERNO GEOAMBIENTAL DAS REGIÕES DE PLANEJAMENTO DO MS, revisado em 2011, e a percepção técnica durante a vistoria realizada “*in loco*”.

### 5.1 MEIO FÍSICO

#### 5.1.1 SOLOS

Na propriedade são encontrados dois tipos de solos (2), com destaque ao Latossolo Vermelho escuro álico LEa11 (95%) e pequena parte de Neossolos do tipo AQA6, na área da Reserva Legal.

São solos originalmente ácidos, que foram corrigidas e adubados, estando com ótima fertilidade e cultivo de grãos, soja, milho, milheto e agora parte para campo de produção de sementes fiscalizadas de pastagens, visando a torração de culturas e plantio direto, com alta tecnologia.

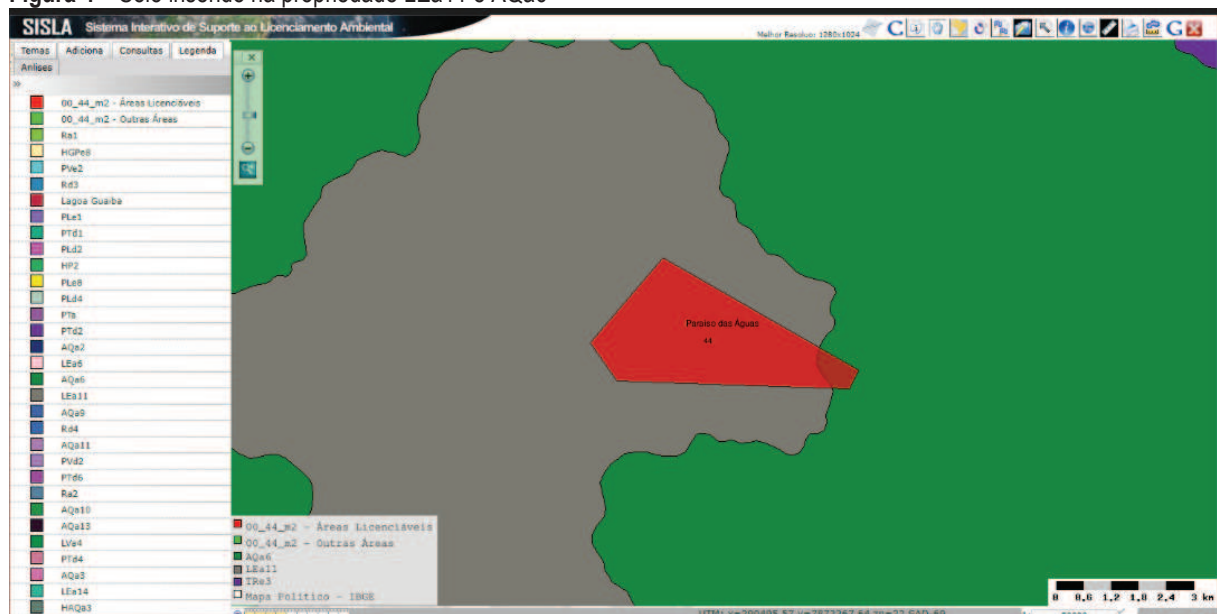
Tem topografia plana e suave ondulada, terraceados em base larga e com ótima aptidão agrícola, plantio direto e com clima especial de altitude para grãos, sendo cultivados há mais de 20 anos.

Com as seguintes produtividades médias: Histórico de produção/produtividade

Últimos 10 anos: Produtividade da soja de 65sc/ha a 90 sc/ha - **média anual 77,5 sc/ha** .

Trabalha-se com agricultura de precisão na correção de solo e apoio técnico da Fundação Chapadão.

Figura 4 – Solo inserido na propriedade LEa11 e AQa6



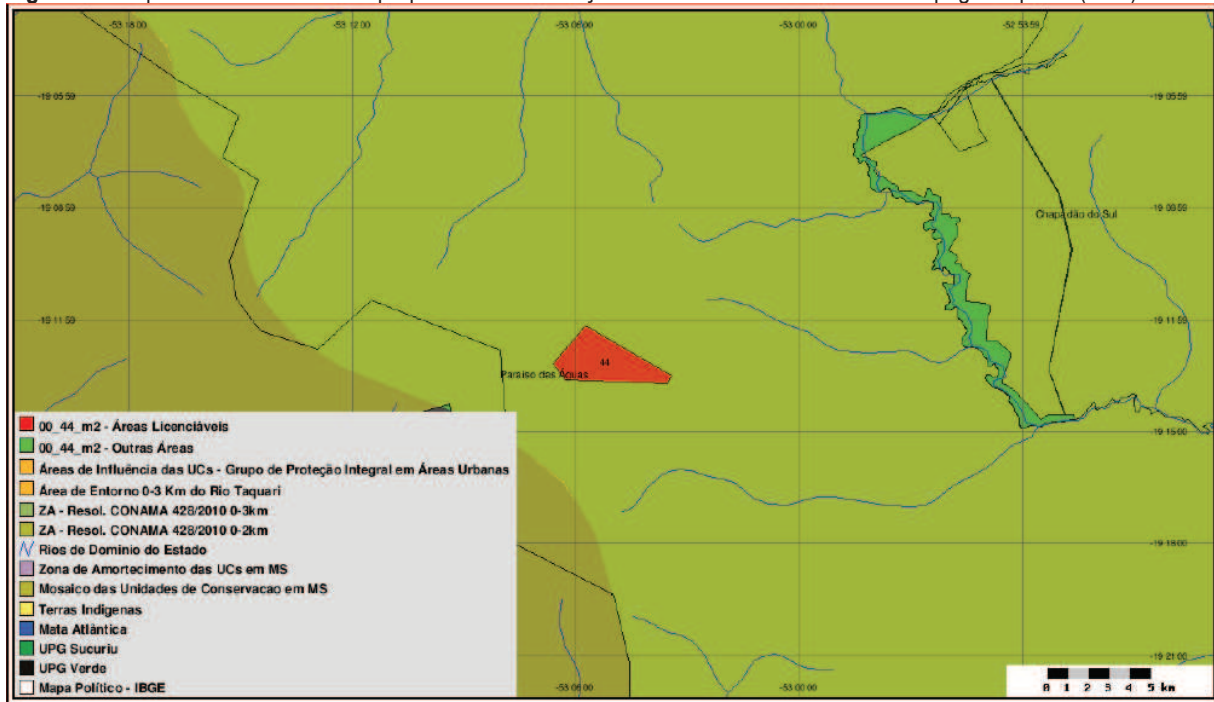
Fonte: SISLA, ARATER, 2026.

### 5.1.2 CLIMA

Tropical sub-úmido, com duas estações bem definidas: quente e úmida (período das chuvas), temperatura média 23°C, com regime de chuvas entre os meses de setembro a maio e período seco de junho a setembro. Índice da média da precipitação pluviométrica: 1.700 mm (anuais).

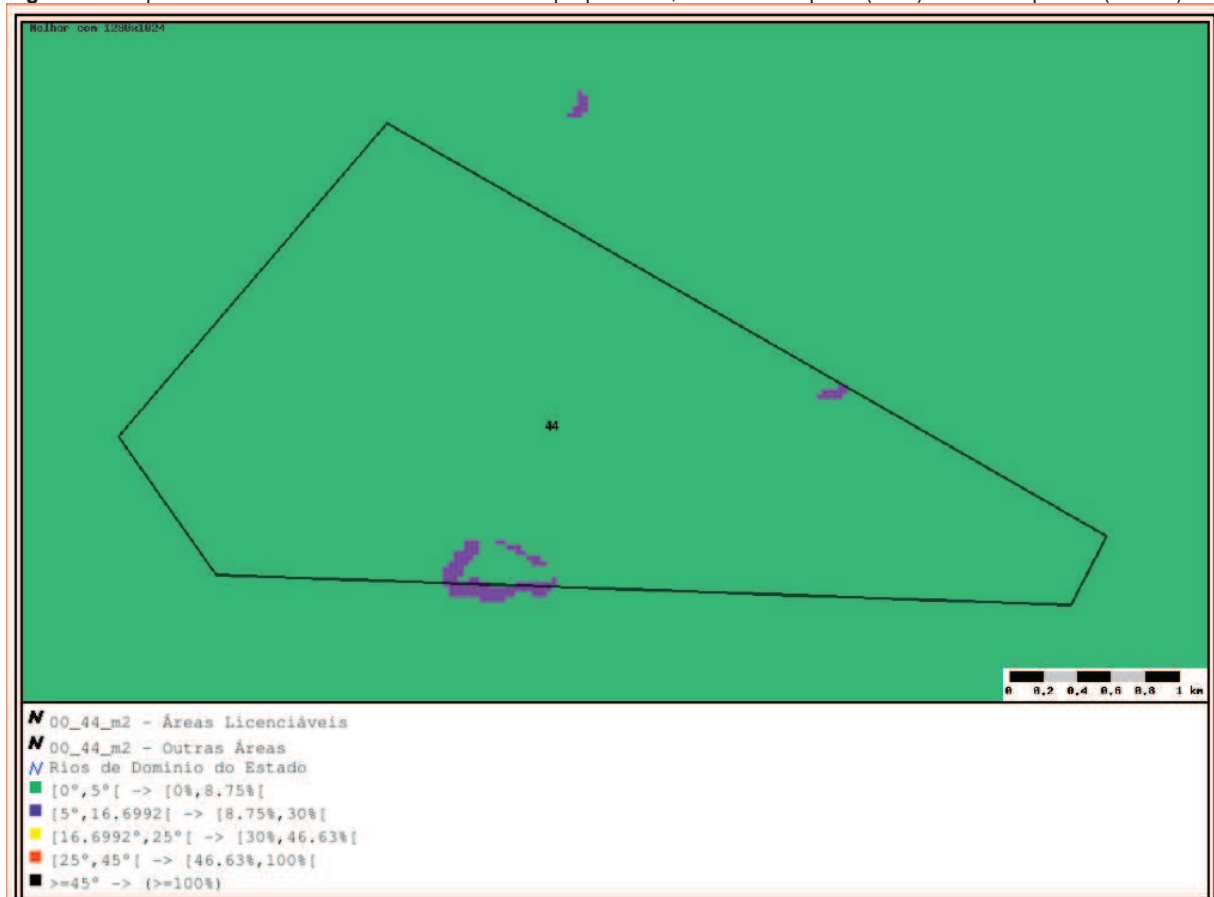
### 5.1.3 MAPEAMENTO DA DECLIVIDADE E USO DO SOLO

Figura 5 – Mapeamento do SISLA da propriedade com relação ao licenciamento ambiental e topografia plana (<2%)



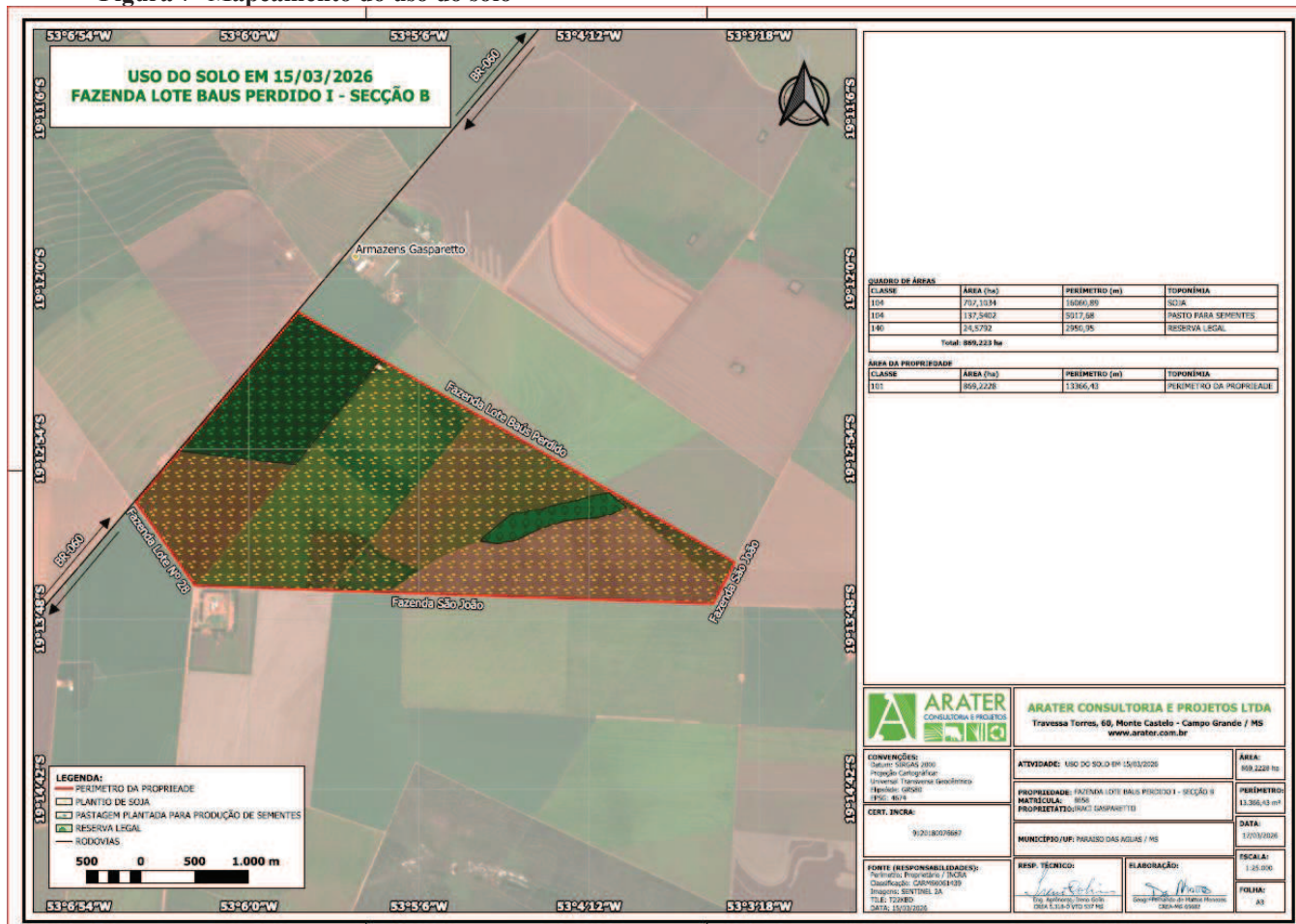
Fonte: SISLA, ARATER, 2026.

Figura 6 – Mapeamento da declividade do entorno e da propriedade, com a maior parte (98%) das áreas planas (<2% D).



Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2026

Figura 7- Mapeamento do uso do solo



Fonte: ARATER, 2026.

### 5.1.4 PRINCIPAIS RIOS

A bacia hidrográfica da propriedade pertence a Grande Bacia do Rio Paraná, Sub-bacia do Rio Sucuriú, microbacia do córrego sem denominação

Bacia Hidrográfica	Sub-Bacia	Micro bacia Hidrográfica
Rio Paraná	Rio Sucuriú	Córrego sem denominação

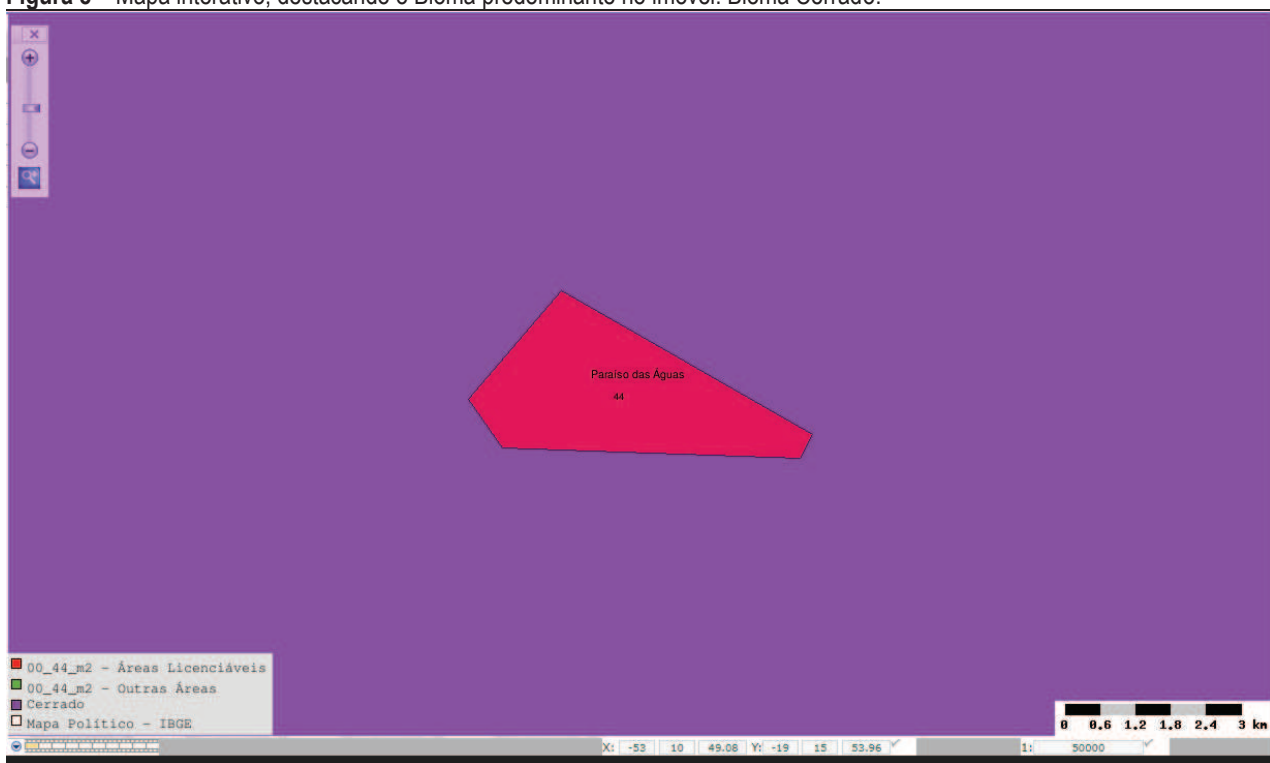
## 5.2 MEIO BIOLÓGICO

### 5.2.1 VEGETAÇÃO

A análise da vegetação do imóvel revela o domínio do Cerrado Médio o aspecto fisionômico desta formação é caracterizado pelo agrupamento de espécies vegetais arbóreas, com circunferência raramente ultrapassando 1,0 m e atinge uma altura média de 10 m, apresentando-se dispostas de maneira mais ou menos ordenada, revestido por casca grossa e rugosa, folha coriácea, caules tortuosos.

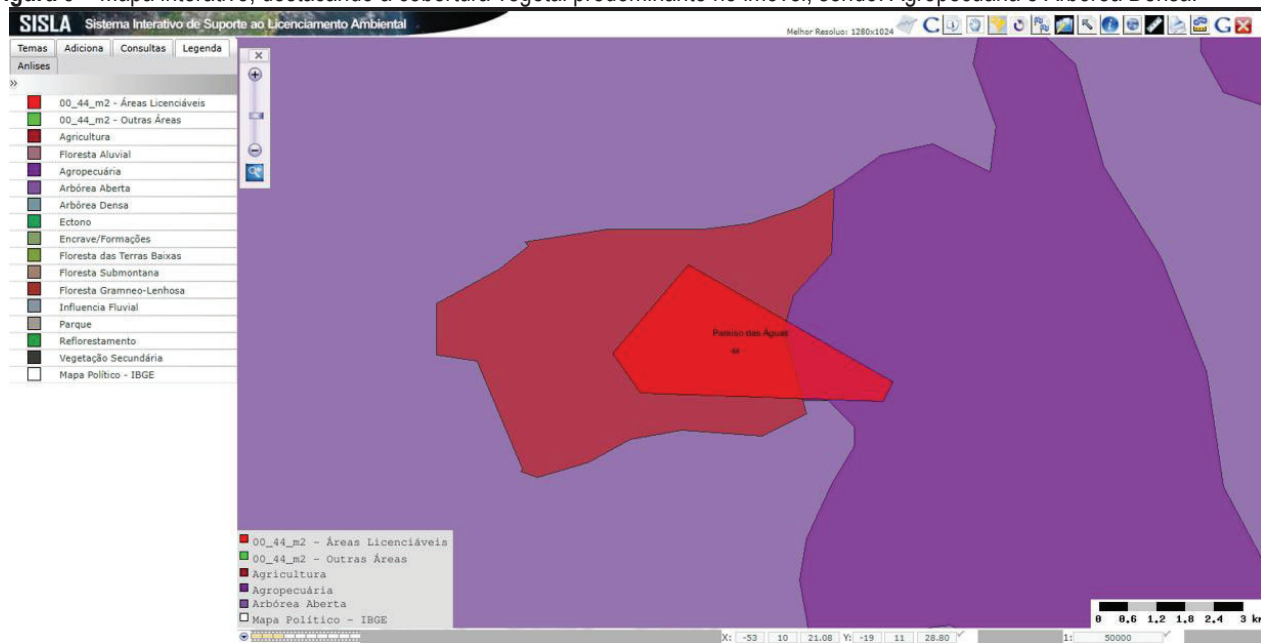
Utilizando-se do SISTEMA INTERATIVO DE SUPORTE AO LICENCIAMENTO AMBIENTAL – SISLA e o I3GEO/MMA, foram gerados mapas interativos do imóvel, como seguem abaixo:

**Figura 8** – Mapa interativo, destacando o Bioma predominante no imóvel. Bioma Cerrado.



Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2026.

**Figura 9** – Mapa interativo, destacando a cobertura vegetal predominante no imóvel, sendo: Agropecuária e Arbórea Densa.



Fonte: SISLA/IMASUL, ARATER, 2026.

## 5.2.2 FAUNA

A Fauna Silvestre é o conjunto de espécies animais que vivem em certa área ou ambiente. Ao qualificar a fauna como silvestre restringe-se o conceito aos animais selvagens, ou seja, não domesticados.

A fauna tem importância fundamental no equilíbrio dos ecossistemas em geral, pois muitos animais são vitais à existência de muitas plantas, pois se constituem no elo de procriação já que são seus agentes polinizadores, como no caso dos beija-flores, insetos como borboletas, besouros etc. Dessa forma, a fauna tem importância primordial na existência e desenvolvimento das áreas naturais, e vale dizer ainda que é produtora indireta dos benefícios econômicos que a exploração da madeira, frutas, resinas florestais, entre outros, pode proporcionar ao ser humano.

Na propriedade é proibida a caça, estando bem harmoniosa a interação com a atividade agrícola e a biota local, que está bem preservada, significando uma exploração sustentável.

### Seguem nas tabelas as principais espécies silvestres mais presentes na região<sup>1</sup>:

#### a. Mastofauna

**Tabela 2** – Relação dos exemplares de Mastofauna mais presentes na região.

Nome popular	Nome científico	Família
Anta	Tapirus campestris	Tapiridae
Capivara	Hydrochoeris hydrochoeris	Hidrochaeridae
Morcego	Noctillio albiventris	Molossidae
Tatu galinha	Dasyus novemcinctus	Dasipodidae
Tatu peba	Euphractus sexcinctus	Dasipodidae
Veado campeiro	Ozotocerus bezoarticus	Felidae
Preá	Cavi aparea	Cavidae
Cotia	Dasyprocta sp	Cavidae
Macaco prego	Cevus 16ampe nigretus	Felidae
Onça parda	Puma concolor	Felidae
Gambá	Didelphis albiventris	Didiphidae
Tamanduá-bandeira	Myrmecophaga tridactyla	Myrmecophagidae
Cateto	Tayassu tacaju	Tayassuidae

<sup>1</sup> Fonte complementar, equipe técnica da ARATER.

b. Avifauna

Tabela 3. Relação de Avifauna mais presentes na região.

Nome popular	Nome científico	Família
Bem-te-vi	<i>Pitangus sulphuratus</i> ( 1 )	Tyranidae
Garça branca grande	<i>Casmerodues albus</i> ( 1 )	Ardeidae
Garça branca pequena	<i>Egretta thula</i> ( 1 )	Ardeidae
Perdiz	<i>Rhynchotus rufescens</i> ( 1 )	Tinamidae
Rolinha	<i>Columbina talpacoti</i> ( 1 )	Columbidae
Ema	<i>Rhea americana</i> ( 1 ), ( 3 ), ( 6 )	Rheidae
Carcará	<i>Polyborus plancus</i> ( 1 )	Falconidae
Urubu	<i>Coragyps atratus</i> ( 1 )	Cathartidae
Curicaca	<i>Theristcus sp</i> ( 1 )	Threskiomitidae
Sabiá do Campo	<i>Mimus saturninus</i> ( 1 )	Mimidae
Quero-quero	<i>Vanellus chilensis</i> ( 1 )	Charadriidae
Anu Branco	<i>Guira guira</i> ( 1 )	Cuculidae
Anu Preto	<i>Crotophaga ani</i> ( 1 )	Cuculidae
Pica-pau-do-Campo	<i>Colaptes campestris</i> ( 1 )	Picidae
Corujinha	<i>Speotyto sp</i> ( 1 )	Strigidae
Seriema	<i>Cariama cristata</i> (1)	Cariamidae

- ( 1 ) Espécies indicadoras da qualidade ambiental      ( 2 ) Espécies de valor científico  
 ( 3 ) Espécies de valor econômico                              ( 4 ) Espécies ameaçada de extinção  
 ( 5 ) Espécies endêmicas nas futuras gerações            ( 6 ) Espécies de interesse comercial

## 6 ÁREAS PROTEGIDAS

Com base nas áreas protegidas enumeradas pelo Ministério do Meio Ambiente (MMA, 2011) e com as informações obtidas junto ao SEMAC/IMASUL discriminadas nos anexos, foram encontradas unidades de conservação próximas até 15 km do imóvel, conforme segue:

Figura 10. O quadro ilustra as Unidades de Conservação presentes no entorno, na área de influência do imóvel

Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km) que contém totalmente a Atividade		
Unidade de Conservação	Classe	Contém
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Sucuriu-Paraíso	44	Contém
Terra Indígena	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
Zona de Amortecimento	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-2km)	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km) próximas até 15Km da Atividade		
Unidade de Conservação	Classe	Distância
Área de Proteção Ambiental Municipal das Bacias do Rio Apore e Rio Sucuriu	44	13,801Km
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Verde	44	2,439Km
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Sucuriu-Paraíso	44	0,000Km

Tecnico: IRENO GOLIN:14725037915      Assinado de forma digital por IRENO GOLIN:14725037915      Campo Grande, 16 de Março de 2026 09:57:10  
 Dados: 2026.03.16 11:36:33 -04'00'

Fonte: Fonte: SISLA/IMASUL, AGROTER, 2026.

## 7 AVALIAÇÃO DAS TERRAS, REBANHO E BENFEITORIAS DA FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B

Descritas no ítem 4.2, sem a necessidade de avaliação haja vista que o valor das terras, pelos elementos considerados na avaliação das terras, que estão implícitos o valor das mesmas.

As áreas ocupadas com benfeitorias e edificações estão em matrícula lindeira.

A seguir na **Tabela 4** estão apresentados os elementos da pesquisa e seus valores para o cálculo estatístico da avaliação segundo a norma técnica da ABNT NBR 14.653.3-2019.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

FAZ. LOTE BAÚS PERDIDO I SEC B - ABNT NBR 14653-3:2019.

Tabela 4 – Tabela das fontes de pesquisa do levantamento de preços de mercado de terras de grande porte para fins AGRÍCOLAS na MICRORREGIÃO

Fontes	Pontos Básicos	Município	Área Total (Ha)	Valor (R\$ 1,0 )	Vr /R\$ 1,00/Ha	Informações Adicionais - Fontes
1	Oferta	Paraiso das Águas	373	16.000.000	42.895	Infoimoveis - <a href="https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/586638">https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/586638</a>
2	Oferta	Paraiso das Águas	1.023	50.800.000	49.657	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-10236600m2-RS50800000/id-38946602/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-10236600m2-RS50800000/id-38946602/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon</a>
3	Oferta	Paraiso das Águas	2.070	103.500.000	50.000	Lider Imobiliária - <a href="https://www.liderimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-de-pecuaria-com-aptidao-para-lavoura-em-paraiso-das-aguas-ms/19576">https://www.liderimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-de-pecuaria-com-aptidao-para-lavoura-em-paraiso-das-aguas-ms/19576</a>
4	Oferta	Paraiso das Águas	1.500	90.000.000	60.000	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-15000000m2-RS90000000/id-38947242/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-15000000m2-RS90000000/id-38947242/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon</a>
5	Oferta	Paraiso das Águas	459,8	20.000.000	43.497	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-4598000m2-RS20000000/id-38946424/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-4598000m2-RS20000000/id-38946424/?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=CPC&amp;utm_campaign=br--venda_maxcon</a>
6	Oferta	Chapadão do Sul	1.134	50.000.000	44.091	<a href="https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-chapadao-do-sul-mato-grosso-do-sul-com-area-de-1134-ha-r-50000000-cod-n21mln/N21MLN/">https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-chapadao-do-sul-mato-grosso-do-sul-com-area-de-1134-ha-r-50000000-cod-n21mln/N21MLN/</a>
7	Oferta	Chapadão do Sul	1.700	80.000.000	47.058	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-chapadao-do-sul-zona-rural-17000000m2-RS80000000/id-38947299/?relatedAds=true">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-chapadao-do-sul-zona-rural-17000000m2-RS80000000/id-38947299/?relatedAds=true</a>
8	INCRA	Paraiso das Águas	870	100.147.440	115.112	RAMT - Tabela 10. Preços referenciais para Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MTR-05) INCRA Valor máximo (95% explorado) para terras agrícolas incluindo Paraiso das Águas para <b>Primeiro Nível Categórico. (Ano 2024)*</b> .
9	Corretor	Paraiso das Águas	870	95.700.000	110.000	Corretor de Imóveis CRECI MS 10712 – Cel. 67 98404-5229 Wagner Rodrigues, conhece o imóvel.
10	INCRA	Chapadão do Sul	870	114.564.210	131.683	RAMT - Tabela 10. Preços referenciais para Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MTR-05) INCRA Valor máximo (aproveitamento 100%) para terras agrícolas incluindo com alta capacidade produtiva. <b>Terceiro Nível Categórico (Ano 2024)*</b> .

\* INCRA - RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS – RAMT MATO GROSSO DO SUL ANO BASE 2024, engloba o município de Paraiso das Águas para agricultura produtiva, variando de 900 a 1.000 sc/soja/ha em 2024. Foram mantidos os mesmos valores da época, como margem de segurança.

## 8 MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Como os fatores utilizados ainda não possuem memória de cálculo, utilizamos intervalos consagrados no mercado cujo estudo é a própria pesquisa dos dados e observada junto aos corretores de imóveis local, atendendo, assim o item 8.2.1.4.2 da NBR 14.653 – 3 e DOCUMENTO COMPLEMENTAR onde limita o intervalo de ajuste dos fatores entre 0,70 a 1,40.

Todos os dados coletados foram utilizados.

Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, utiliza-se o fator oferta para homogeneizá-los:

**Tabela 5** – Elementos da pesquisa de valores das terras.

Fonte	Data	Município	Área Total (ha)	Tipo	VTI (R\$ 1,00)	VTI (R\$1,00)/ha
1	Março/26	Paraíso das Águas	373	Ofertas	16.000.000	42.895
2	Março/26	Paraíso das Águas	1.023	Ofertas	50.800.000	49.657
3	Março/26	Paraíso das Águas	2.070	Ofertas	103.500.000	50.000
4	Março/26	Paraíso das Águas	1.500	Ofertas	90.000.000	60.000
5	Março/26	Paraíso das Águas	459,8	Ofertas	20.000.000	43.497
6	Março/26	Chapadão do Sul	1.134	Ofertas	50.000.000	44.091
7	Março/26	Chapadão do Sul	1.700	Ofertas	80.000.000	47.058
8	Março/26	Paraíso das Águas	870	Avaliação INCRA	100.147.440	115.112
9	Março/26	Paraíso das Águas	870	Avaliação	95.700.000	110.000
10	Março/26	Chapadão do Sul	870	Avaliação INCRA	114.564.210	131.683

### Fator de Oferta (Fo)

Utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator variando de 0,7 a 1,4 tendo em vista que durante as pesquisas observamos uma diferença entre as ofertas e transações efetuadas na proporção proposta para condição à vista e com ajuste para aproveitamento de 95% da área para agricultura produtiva. Após a homogeneização, eliminaram-se os valores extremos e discrepantes.

**Tabela 6** – Elementos pesquisados com valores homogeneizados e cálculos.

Fonte	Área Total (ha)	Tipo	VTI (R\$)	FATOR	VTI (R\$)	VTI (R\$/ha)
2	1.023	Oferta	50.800.000	1,4	71.120.000,00	69.521,02
3	2.070	Oferta	103.500.000	1,4	144.900.000,00	70.000,00
4	1.500	Oferta	90.000.000	1,4	126.000.000,00	84.000,00
7	1.700	Oferta	80.000.000	1,4	112.000.000,00	65.882,35
8	870	Avaliação	100.147.440	1,0	100.147.440,00	115.112,00
9	870	Avaliação	95.700.000	1,0	95.700.000,00	110.000,00

Observados os valores homogeneizados, excluiu-se os valores discrepantes correspondente as unidades amostrais 1, 5, 6 e 10 cujos valores estão nos extremos dos demais valores/ha.

**Tabela 7** – Planilha da Memorial de cálculo estatístico dos elementos coletados pela norma técnica da ABNT.

MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO							
	Área Total (ha)	Tipo	VTI (R\$ 1,00)	fator	VTI CORRIGIDO		VTI CORRIGIDO /HA
2	1.023,00	Ofertas	50.800.000,00	1,4	R\$	71.120.000,00	R\$ 69.521,02
3	2.070,00	Ofertas	103.500.000,00	1,4	R\$	144.900.000,00	R\$ 70.000,00
4	1.500,00	Ofertas	90.000.000,00	1,4	R\$	126.000.000,00	R\$ 84.000,00
7	1.700,00	Ofertas	80.000.000,00	1,4	R\$	112.000.000,00	R\$ 65.882,35
8	870,00	Avaliação	100.147.440,00	1	R\$	100.147.440,00	R\$ 115.112,00
9	870,00	Avaliação	95.700.000,00	1	R\$	95.700.000,00	R\$ 110.000,00
<b>Média</b>					R\$	<b>85.752,56</b>	
<b>Desvio Padrão</b>					R\$	21.722,88	
<b>t = 1,440 p/ GL (6) e Prob.( 0,2)</b>						1,44	
<b>n</b>						6	
<b>√(n-1)</b>						2,24	
<b>x - t.s / √(n-1) ≥ VALOR ≤ x + t.s / √(n-1)</b>					R\$	<b>24.360,45</b>	R\$ <b>85.752,56</b> R\$ <b>52.338,98</b>
<b>Valor médio</b>					R\$	<b>85.752,56</b>	R\$ <b>74.538.081,70</b>
<b>Limite superior</b>					R\$	<b>138.091,54</b>	R\$ <b>120.032.313,78</b>
<b>Limite inferior</b>					R\$	<b>61.392,12</b>	R\$ <b>53.363.426,75</b>
<b>Área total (ha)</b>						<b>869,22</b>	
<b>VTI (R\$/ha)</b>					R\$	<b>85.752,56</b>	
<b>VALOR TÉCNICO ADOTADO/HÁ</b>					R\$	<b>116.368,66</b>	(VS-Desv. Padrão) R\$ <b>101.150.290,29</b>

## 9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Com os resultados obtidos nas tabelas acima temos as seguintes conclusões:

O desvio Padrão representa o quanto que cada valor das fontes coletadas está variando em relação ao valor médio encontrado.

O intervalo de confiança encontrado considerou-se um nível de significância = 0,2 e grau de liberdade = 6.

Assim temos,

O valor do imóvel rural sem as benfeitorias denominado de **FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECCÃO B** com área correspondente a **869,2228 ha**, encontra-se no intervalo de confiança que segue:

<u>Limite superior:</u>	<u>R\$/ha = R\$ 138.091,54</u>
<u>Limite inferior:</u>	<u>R\$/ha = R\$ 61.392,12</u>
<u>Valor médio:</u>	<u>R\$/ha = R\$ 85.752,56</u>

Adotou-se o valor superior menos o desvio padrão para o imóvel ficando avaliado em R\$ 116.368,66/ha, o que totaliza pela área georreferenciada do imóvel de 869,2228 ha, sendo o valor global de R\$ 101.150.290,29 (cento e um milhões, cento e cinquenta mil, duzentos e noventa reais e vinte e nove centavos).

Informa-se ainda que os valores em questão se consideraram como período de referência o ano de 2026.

## 10 CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS

Considerando a dificuldade de obtenção de dados locais e regionais, necessitou-se de buscar ofertas de terras similares em outros municípios vizinhos. Sabe-se que as áreas pecuárias, onde se localiza a propriedade com solos planos e suave ondulados é muito produtiva, estando em região com boa aptidão pecuária, margeando o Rio Paraíso das Águas, com acesso por boas estradas e próxima 70 km da sede do município, com isso os valores das terras aptas à agricultura, com boa fertilidade e infraestrutura tem um valor sempre superior às demais ofertas nas regiões pesquisadas. Entretanto, manteve-se o valor técnico ajustado entre o valor médio e o superior, como margem de segurança.

A busca por negócios realizados se tornou difícil no curto espaço de tempo requerido pela cliente, contudo, diante da nossa longa experiência no Estado e na região, nos sentimos confortáveis com os resultados estatísticos obtidos. Que podem ter uma confiança entre os valores superiores e médios que nos permitem atender a norma técnica da ABNT utilizando **o valor superior menos o desvio padrão do cálculo estatístico, resultando em R\$ 116.368,66/ha.**

Visando ter maior margem de segurança e precisão, embora o imóvel ter uma ótima infraestrutura na área lindeira do mesmo grupo familiar e mais uma unidade armazenadora ao Sul; com bom potencial produtivo, destaca-se que a combinação de localização, comunicação e boa aptidão das

terras e clima favorecem e valorizam o imóvel, que está numa região produtiva e muito valorizada, na margem da BR-060, conforme as tabelas do INCRA para valores na microrregião, conforme segue:

**Tabela 10. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MRT - 05)**

Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas

Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	85.083,00	100.097,00	115.112,00	80.357,00	94.538,00	108.718,00
Agrícola: Cana-de-açúcar	36.315,00	42.723,00	49.131,00	35.480,00	41.472,00	48.003,00
Pecuária: Pastagem Formada	26.201,00	30.825,00	35.449,00	24.337,00	28.632,00	32.927,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	55.836,00	65.689,00	75.542,00	54.337,00	63.926,00	73.515,00
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	96.584,00	113.629,00	130.673,00	91.995,00	108.230,00	124.464,00
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	20.035,00	23.570,00	27.105,00	18.769,00	22.081,00	25.393,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	26.317,00	30.961,00	35.605,00	24.517,00	28.844,00	33.170,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	33.000,00	37.763,00	43.428,00	29.485,00	34.689,00	39.892,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade em Chapadão do Sul e Região do Baús	97.331,00	114.507,00	131.683,00	92.744,00	109.111,00	125.477,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;  
 (2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;  
 (3) Valores calculados para preço à vista.

Isto posto, o valor definido neste Laudo Técnico está ajustado a realidade do mercado das terras para áreas de lavouras com potencial produtivo de **75 a 90 sc/soja/ha** e atende a NBR 14.653.3-2019 para valores à vista ou com pagamento a curto prazo para condição de venda ou para garantia de penhores ou hipotecas, no valor global do imóvel de **R\$ 101.150.290,29**.

## 11 CONCLUSÃO

Trata-se de um imóvel de grande porte, com excelente aptidão agrícola, corrigido, terraceado e ótima fertilidade e sistema de plantio direto, com palhada e rotação de culturas (soja/milho/pastagem). com ótima infraestrutura de armazenagem ao redor, com histórico de produtividade acima de 77 sc/ha de soja nos últimos 10 anos, graças ao microclima favorável de altitude e tecnologia de ponta adotada.

Atualmente ocorre a colheita da soja com ótima produtividade (ver fotos) e o plantio de pastagem para produção de sementes, visando também a cobertura do solo ao plantio direto.

O **valor final da Terra** com as melhorias pela correção profunda com sistema de agricultura de precisão e plantio direto, ajustado à realidade e porte do imóvel, com aproveitamento de **95%** da área para lavoura tecnificada, condiz aos valores para o ano de **2026**, para a **FAZ. LOTE BAÚS PERDIDO I**

- **SECÇÃO B** objeto desta avaliação, ao valor global de **R\$ 101.150.290,29**. (cento e um milhões, cento e cinquenta mil, duzentos e noventa reais e vinte e nove centavos).

O grau de confiança aos valores acima, estão adequados à realidade da NBR 14653-3 2019 com grau de fundamentação II e grau de precisão II.

## 12 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O grau de fundamentação e confiança aos valores acima, estão adequados à realidade da NBR 14653-3:2019, conforme as tabelas que seguem:

Tabela 8 – Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	Publicações	Análise do avaliador
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,70 a 1,40	0,50 a 2,00 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 9 – Enquadramento Segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

9-3-8 - As avaliações de imóveis rurais devem ser especificadas quanto à precisão no caso em que for utilizado exclusivamente o método comparativo direto de dados de mercado, conforme a **Tabela 10**

**Tabela 10 -Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.  
NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Fonte: ARATER, 2026.

Conforme exposto nas tabelas acima, a soma da pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação um **Grau de Fundamentação II.**

E ainda, considerando a utilização do método comparativo de dados de mercado, e respeitando a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, o **Grau de Precisão da estimativa é II.**

IRENO

GOLIN:14725037915

Assinado de forma digital por  
IRENO GOLIN:14725037915

Dados: 2026.03.20 15:47:35 -04'00'

IRENO GOLIN

Engenheiro Agrônomo

Registro no CREA: PR5318D / VISTO MS 537

### 13 DADOS DOS ELEMENTOS COLETADOS NO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Conforme a Tabela 9.

## 14 BIBLIOGRAFIA

MANUAL BRASILEIRO PARA LEVANTAMENTO DA CAPACIDADE DE USO DA TERRA III – Aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo, ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos)

MMA/IBAMA, MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. 2004. Plano de Manejo do Parque Nacional da Serra da Bocaina. Relatório Técnico. IBAMA, Brasília.

NBR-14.653.3: 2019 – “Norma Técnica Para Avaliação de Imóveis.” ABNT.NOTA BRASILEIRA REGISTRADORA DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS – ABNT

NOVO CÓDIGO FLORESTAL. Lei nº12.727 de 2012 que modifica a Lei nº12.651/2012.

PONÇANO, W.L.; Carneiro, C.D.R.; Bistrichi, C.A.; Almeida, F.F.M. de; Prandini, F.L. Mapa Geomorfológico do Estado de São Paulo. São Paulo: Instituto de Pesquisas Tecnológicas. 1981. 94 p. (Publicação no. 1183).

RESOLUÇÃO CONAMA 302 de 20 de março de 2002. Dispõe sobre os parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente de reservatórios artificiais em regime de uso do entorno.

RESOLUÇÃO CONAMA 303 de março de 2002. Dispõe sobre parâmetros, definições e limites de Áreas de Preservação Permanente.

RESOLUÇÃO CONAMA nº 10 de 01 de outubro de 1993. Determina a apresentação de parâmetros mensuráveis para análise dos estágios de sucessão ecológica da Mata Atlântica.

RESOLUÇÃO DO CONMETRO nº. 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Medida

### Sites Consultados

[www.incra.gov.br](http://www.incra.gov.br) (Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT MS 2024).

[www.mma.gov.br](http://www.mma.gov.br) e [www.ibama.gov.br](http://www.ibama.gov.br)

[WWW.IMASUL.gob.br](http://WWW.IMASUL.gob.br) e [www.Scotconsultoria.com.br](http://www.Scotconsultoria.com.br)

Infoimoveis - <https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-zona-rural/586638>

[https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-10236600m2-RS50800000/id-38946602/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-venda\\_maxcon](https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-10236600m2-RS50800000/id-38946602/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-venda_maxcon)

Lider Imobiliária - <https://www.liderimobiliaria.com.br/imovel/fazenda-de-pecuaria-com-aptidao-para-lavoura-em-paraiso-das-aguas-ms/19576>

[https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-15000000m2-RS90000000/id-38947242/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-venda\\_maxcon](https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-15000000m2-RS90000000/id-38947242/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-venda_maxcon)

[https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-4598000m2-RS20000000/id-38946424/?utm\\_source=Lifull-connect&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=br-venda\\_maxcon](https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-paraiso-das-aguas-zona-rural-4598000m2-RS20000000/id-38946424/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=br-venda_maxcon)

<https://chaozao.com.br/imovel/fazenda-em-chapadao-do-sul-mato-grosso-do-sul-com-area-de-1134-ha-r-50000000-cod-n21mln/N21MLN/>

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-ms-chapadao-do-sul-zona-rural-17000000m2-RS80000000/id-38947299/?relatedAds=true>

RAMT - Tabela 10. Preços referenciais para Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MTR-05) INCRA Valor máximo (95% explorado) para terras agrícolas incluindo Paraíso das Águas para Primeiro Nível Categórico. (Ano 2024)\*.

Corretor de Imóveis CRECI MS 10712 – Cel. 67 98404-5229 Wagner Rodrigues, conhece o imóvel.

RAMT - Tabela 10. Preços referenciais para Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MTR-05) INCRA Valor máximo (aproveitamento 100%) para terras agrícolas incluindo com alta capacidade produtiva. Terceiro Nível Categórico (Ano 2024)\*.

## 15 ANEXOS

**ANEXO I – RESENHA FOTOGRÁFICA COMPLEMENTAR**

**ANEXO II – ART**

**ANEXO III – MATRÍCULA Nº 8.658**

**ANEXO IV – MAPAS DA FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B**

## RESENHA FOTOGRÁFICA COMPLEMENTAR DA FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B















## ANEXO II

### ART

## ANEXO III

### MATRÍCULA N° 8.658

## ANEXO IV

### MAPAS DA FAZ LOTE BAÚS PERDIDO I - SECÇÃO B









Anotação de Responsabilidade Técnica -  
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MS

ART DE OBRA/SERVIÇO  
1320260038749

## Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do MS

## 1. Responsável Técnico

IRENO GOLIN	RNP: 1701836351
Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO	Registro: PR5318
Empresa Contratada: ARATER CONSULTORIA & PROJETOS LTDA	Registro: 481

## 2. Dados do Contrato

Contratante: IRACI GASPARETTO	CPF/CNPJ: 452.711.000-49	
Rua: AVENIDA DOIS	Bairro: CENTRO	Número: 1.609
Cidade: CHAPADÃO DO SUL	UF: MS	País: Brasil
Contrato:	Celebrado em: 10/03/2026	CEP: 79.560-000
Valor: R\$ 8.000,00	Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA	Vinculado à ART:
Ação Institucional:		

## 3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
LOTE BAUS PERDIDO I - SECÇÃO B	ZONA RURAL	S/N		PARAÍSO DAS ÁGUAS	MS	BRA	79.556-000	
Data de Início: 10/03/2026		Previsão Término: 31/12/2026		Código:				
Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA		Proprietário: IRACI GASPARETTO		CPF/CNPJ: 452.711.000-49				
Finalidade: OUTRO - LAUDO DE AVALIAÇÃO CONFORME AS NORMAS DA ABNT NA FAZENDA LOTE BAUS PERDIDO I - SECÇÃO B.								

## 4. Atividades Técnicas

Consultoria	Quantidade	Unidade
Consultoria Meio Ambiente -> Diagnóstico e Caracterização Ambiental -> de diagnóstico e caracterização ambiental	1,0000	unidade (un)
Consultoria Meio Ambiente -> Gestão Ambiental -> de auditoria ambiental	1,0000	unidade (un)

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

## 5. Observações

## 6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

## 7. Entidade de Classe

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

IRENO GOLIN: 147.25037915 / Assinado de forma digital por IRENO GOLIN em 2026.03.20 15:37:15 -04'00'

147.250.379-15 - IRENO GOLIN

452.711.000-49 - IRACI GASPARETTO

## 9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.  
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br).  
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creams.org.br](http://www.creams.org.br) [creams@creams.org.br](mailto:creams@creams.org.br)  
Tel: (67)3368-1000 / 0800-368-1000



**CREA-MS**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de  
Mato Grosso do Sul

Valor ART: R\$ 108,39

Registrada em 20/03/2026

Valor Pago: R\$ 108,39

Nosso Número: 00030859500001941937





Valide aqui  
este documento



Registro de Imóveis  
Títulos e Documentos  
Pessoa Jurídica  
Protesto

Chapadão do Sul - Mato Grosso do Sul

## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE CHAPADÃO DO SUL - MS

Rua Nove, 750 - Centro - CEP.: 79560-000 - Tel/Fax (67) 4042-7277  
E-mail: imoveis3@cartoriochapadao.com.br - WhatsApp: (67) 99839-9292  
PAULA PRADO - Registradora

CNM: 063123.2.0008658-64



### Registro de Imóveis

Chapadão do Sul - Mato Grosso do Sul

Matrícula

8658

Ficha

-1-

Paula Prado  
Registradora

Livro Nº 2  
Registro Geral

**IMÓVEL:** LOTE denominado **BAUS PERDIDO I - SECCÃO B**, situado no município de Paraíso das Águas - MS com a área superficial de **869,7035 (OITOCENTOS E SESENTA E NOVE HECTARES SETENTA ARES E TRINTA E CINCO CENTIARES)**, o qual se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações: "O presente memorial tem início no vértice formado pela Rodovia MS-349 e terras do lote Baus Perdido - Secção A; daí, segue com o rumo de 39°56'08"SE, com uma distância de 4.750,00m (quatro mil e setecentos e cinquenta metros), confrontando com terras do lote Baus Perdido - Secção A; daí, segue com o rumo de 40°53'12"SW, com uma distância de 306,20m (trezentos e seis metros e vinte centímetros), confrontando com terras de Teotônio Camargo; daí, segue com o rumo de 74°11'55"NW, com uma distância de 4.793,50m (quatro mil, setecentos e noventa e três metros e cinquenta centímetros), confrontando com terras da Fazenda São João; daí, segue com o rumo de 20°21'39"NW, com uma distância de 980,00m (novecentos e oitenta metros), confrontando com terras do Hugo Massi e Anselmo Massi; daí, segue margeando a Rodovia MS-349 no sentido Camapuã a Paraíso, com o rumo de 51°40'NE, com uma distância de 2.680,00m (dois mil e seiscentos e oitenta metros), até encontrar o ponto inicial deste levantamento."

**CADASTRADO NO INCRA:** sob n. **912.018.007.668-7**, área total: 1.011,4000ha, módulo rural: 14,8762ha; número de módulos rurais: 66,67; módulo fiscal: 35,0000ha, número de módulos fiscais: 28,8900; FMP 2,0000ha, Denominação: Fazenda Izidoro; localização: Rodovia BR 060, KM 94, em nome de Iraci Gasparetto; nacionalidade: brasileira, conforme CCIR 2006/2007/2008/2009. **NIRF 2.988.367-9.**

**PROPRIETÁRIA:** **IRACI GASPARETTO**, brasileira, viúva, agricultora, portadora da cédula de identidade n. 1011485842-SSP/RS e do CPF n. 452.711.000-49, residente e domiciliada na Avenida Ângelo Antonio Gasparetto, n. 457, na cidade de Jacutinga - RS

**NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:** Livro 02, matrícula n. 262, de 13.09.2006 da Serventia Registral de Água Clara - MS, passando este imóvel a pertencer a esta circunscrição desde nove de setembro de 2014 (09.09.2014), conforme Lei 1.511/94.

**EMOLUMENTOS:** R\$ 23,00. Funjecc 10%. R\$ 2,30. Funadep 6%: R\$ 1,38. Funde-PGE 4%. R\$ 0,92. Funjecc 3%: R\$ 0,69. (JD). Dou fê.

**PROTOCOLO:** 22442 de 24 de outubro de 2014.

Chapadão do Sul-MS, 28 de outubro de 2014.

(Andreia Prado, substituta).

**AV.01 - HIPOTECA:** Conforme averbação efetuada na AV.1/262 da Serventia Registral de Imóveis de Água Clara - MS, pela Escritura Pública de Fiança com Garantia Hipotecária, lavrada a fls. 207, Livro E-03, do Tabelaionato desta cidade de Chapadão do Sul-MS, procedo a presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula está **HIPOTECADO EM PRIMEIRO GRAU** à **CEVAL ALIMENTOS S/A**, CNPJ: 84.046.101/0001-93, com sede na Rodovia Jorge Lacerda, Km 20, no município de Gaspar/SC. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$1.565.000,00 (um milhão e quinhentos e sessenta e cinco mil reais). **VENCIMENTO:** 29 de julho de 2003. Emolumentos: Nihil. Dou fê. Chapadão do Sul-MS, 28 de outubro de 2014. (Andreia Prado, substituta).

Continua no verso



Valide aqui  
este documento

CNM: 063123.2.0008658-64

Matrícula	Ficha
8658	-1-
	Verso

**AV.02 - PENHORA:** Conforme registro efetuado no R.4/262 da Serventia Registral de Imóveis de Água Clara - MS, nos termos do requerimento firmado pela exequente, datado de 04.09.2013, acompanhado da Certidão para Registro de Penhora expedida em 28.08.2013, por Ederson de Melo, Auxiliar Judiciário I, extraído dos autos do processo n. 0000316-02.1999.8.12.0046, da 1ª Vara Civil desta Comarca de Chapadão do Sul-MS, o imóvel objeto da presente matrícula foi **PENHORADO**, para garantia de uma dívida no valor de R\$5.806.534,42 (cinco milhões, oitocentos e seis mil, quinhentos e trinta e quatro reais e quarenta e dois centavos), em Ação de Execução de Título Extrajudicial que **BUNGE FERTILIZANTES S/A** move contra **IRMÃOS GASPARETTO & CIA LTDA e outros**. Emolumentos: Nihil. Dou fé. Chapadão do Sul - MS, 28 de outubro de 2014. *Andreia Prado* (Andreia Prado, substituta).

**R.03 - PENHORA: Prenotada em 21 de maio de 2021, sob n. 46493 do Livro 1-O**

Conforme Termo de Redução de Bens à Penhora, extraído dos Autos n. 0000350-49-2014.8.12.0046, datado de 18 de maio de 2021, da 2ª Vara de Chapadão do Sul - MS, fica registrada a **PENHORA DE 45,9927 %**, correspondente a **400,00 ha** do imóvel objeto desta matrícula, conforme determinação da MM. Juíza de Direito Dra. Bruna Tafarelo, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.858.738,88 (três milhões, oitocentos e cinquenta e oito mil setecentos e trinta e oito reais e oitenta e oito centavos), decidida nos autos da ação de Cumprimento de Sentença/Honorários Advocatícios promovida por **WILSON PINHEIRO E OUTROS** em face de **GASPARETTO COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA e outros**. De acordo com o artigo 9º §3 do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro foi efetuado em 21/05/2021. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 2a77.ab12.f82a.38dc.55c2.3303. 27d0.68e8.cbb9.9af4. Emolumentos: R\$ 156,00. Funjecc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 15,60. Funadep 6%: R\$ 9,36. Funde-PGE 4%: R\$ 6,24; FEADMP/MS 10%: R\$ 15,60; Funjecc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 7,80. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 1,50 (Lei n. 5.154/17), n. AEY12205-913-NOR. Consulte: [www.tjms.jus.br](http://www.tjms.jus.br). (KP). Dou fé. Ato corrigido por Talita Hampel Sant'Anna e Mariana Soares. Chapadão do Sul-MS, 31 de maio de 2021. *Talita Hampel Sant'Anna* (Talita Hampel Sant'Anna, substituta).

**AV.04 - CANCELAMENTO: Prenotado em 12 de abril de 2022, sob n. 50377 do Livro 1-P**

Pelo Mandado Judicial n. 046.2022/001153-7, datado de 21/03/2022 e Sentença datada de 25/11/2021, assinados digitalmente pela M.M Juíza de Direito Dra. Bruna Tafarelo, da 2ª Vara desta Comarca de Chapadão do Sul - MS, referente aos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Duplicata n. 0000316-02.1999.8.12.0046, que **ADILSON DE SIQUEIRA LIMA E OUTROS**, promove contra **IRMÃOS GASPARETTO E CIA LTDA e outros**, fica cancelada a **PENHORA** averbada no **AV.02**. De acordo com o artigo 9º §3 do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro foi efetuado em 12/04/2022. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 09d8.3d13.c8dd.d669.880e.6817.c21e.e3ea.d058.d50a. Emolumentos: R\$ 44,00. Funjecc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 4,40. Funadep 6%: R\$ 2,64. Funde-PGE 4%: R\$ 1,76; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40; Funjecc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 2,20. Selo de Autenticidade Digital R\$ 1,50 (Lei n. 5.154/17), n. AGK45245-547-NOR. Consulte: [www.tjms.jus.br](http://www.tjms.jus.br). (KP). Dou fé. Ato corrigido por Lilian Pessoa. Chapadão do Sul-MS, 22 de abril de 2022. *Talita Hampel Sant'Anna* (Talita Hampel Sant'Anna, substituta).

**AV.05 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA: Prenotada em 01 de dezembro de 2022, sob n. 53183 do Livro 1-Q, com reentrada em 23 de dezembro de 2022**

Pelo requerimento do interessado, datado de 19 de dezembro de 2022 instruído com certidão do Cartório Distribuidor desta Comarca de Chapadão do Sul - MS, procede-se a esta averbação, nos

Continua na ficha nº 02

Página: 0002/0004

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MY4MJ-YY5FY-AX2Q5-ZYN36>

Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros do Início



Valide aqui este documento



## SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS DE CHAPADÃO DO SUL - MS

Rua Nove, 750 - Centro - CEP.: 79560-000 - Tel/Fax (67) 4042-7277  
E-mail: imoveis3@cartoriochapadao.com.br - WhatsApp: (67) 99839-9292  
PAULA PRADO - Registradora

CNM: 063123.2.0008658-64



### Registro de Imóveis

Chapadão do Sul - Mato Grosso do Sul

Matrícula	Ficha
8658	-2-

**Paula Prado**  
Registradora

**Livro Nº 2**  
**Registro Geral**

termos do art. 828 do Código de Processo Civil de 16/03/2015, para constar que foi distribuída para a 2ª Vara a Ação de Execução de Título Extrajudicial/Liquidação/Cumprimento/Execução, autos n. 0000302-18.1999.8.12.0046, em que figura como exequente **BANCO BAMERINDUS DO BRASIL S/A e BANCO SISTEMA S.A** e executados **GASPARETTO ARMAZÉNS GERAIS LTDA, IRACI GASPARETTO e ESPÓLIO DE AUGUSTINHO JOÃO GASPARETTO**, tendo como valor atribuído à causa, a quantia de R\$ 654.170,85 (seiscentos e cinquenta e quatro mil cento e setenta reais e oitenta e cinco centavos). De acordo com o artigo 9º §3 do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 01/12/2022. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 81e8.776b.6712.9b39.81d4.818f.026c.0934.f8c5.138d. Emolumentos: R\$ 44,00. Funjccc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 4,40. Funadep 6%: R\$ 2,64. Funde-PGE 4%: R\$ 1,76; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40; Funjccc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 2,20. Selo de Autenticidade Digital R\$ 1,50 (Lei n. 5.154/17), n. AIIR60250-910-NOR. Consulta: www.tjms.jus.br. (ML). Dou fé. Ato corrigido por Mayra R. Barbosa. Chapadão do Sul-MS, 26 de dezembro de 2022. *Paula B. Sant'Anna* (Talita Hampel Sant'Anna, substituta).

**AV.06 – AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Prenotada em 01 de dezembro de 2022, sob n. 53185 do Livro 1-Q, com reentrada em 23 de dezembro de 2022.

Pelo requerimento do interessado, datado de 19 de dezembro de 2022 instruído com certidão do Cartório Distribuidor desta Comarca de Chapadão do Sul – MS, procede-se a esta averbação, nos termos do art. 828 do Código de Processo Civil de 16/03/2015, para constar que foi distribuída para a 2ª Vara a Ação de Execução de Título Extrajudicial/Liquidação/Cumprimento/Execução, autos n. 0000947-43.1999.8.12.0046, em que figura como exequente **BANCO SISTEMA S.A** e executados **IRMÃOS GASPARETTO & CIA LTDA, IRACI GASPARETTO, AUGUSTINHO JOÃO GASPARETTO e GASPARETTO COMÉRCIO DE CEREAIS LTDA**, tendo como valor atribuído à causa, a quantia de R\$ 89.430.042,81 (oitenta e nove milhões quatrocentos e trinta mil quarenta e dois reais e oitenta e um centavos). De acordo com o artigo 9º §3 do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 01/12/2022. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 81e8.776b.6712.9b39.81d4.818f.026c.0934.f8c5.138d. Emolumentos: R\$ 44,00. Funjccc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 4,40. Funadep 6%: R\$ 2,64. Funde-PGE 4%: R\$ 1,76; FEADMP/MS 10%: R\$ 4,40; Funjccc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 2,20. Selo de Autenticidade Digital R\$ 1,50 (Lei n. 5.154/17), n. AIIR60251-274-NOR. Consulta: www.tjms.jus.br. (ML). Dou fé. Ato corrigido por Mayra R. Barbosa. Chapadão do Sul-MS, 26 de dezembro de 2022. *Paula B. Sant'Anna* (Talita Hampel Sant'Anna, substituta).

**R.07 - PENHORA:** Prenotada em 28 de junho de 2023, sob n. 55361 do Livro 1-Q, com reentrada em 06 de julho de 2023

Conforme Termo de Redução de Bens à Penhora, datado de 27 de junho de 2023, encaminhado pelo Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado – SAEC protocolo n. AC002579667, referente aos Autos n. 0000947-43.1999.8.12.0046, da 2ª Vara desta Comarca de Chapadão do Sul - MS, assinado digitalmente pelo Analista Judiciário, Sr. Bruno Rodrigues de Oliveira, fica registrada a **PENHORA** do imóvel objeto desta matrícula, conforme determinação da MM. Juíza de Direito Dra. Lídia Geanne Ferreira e Cândido, tendo como valor atribuído à causa, a quantia de R\$ 89.430.042,81 (oitenta e nove milhões quatrocentos e trinta mil quarenta e dois reais e oitenta e um centavos), na ação de Execução de Título Extrajudicial/Liquidação/Cumprimento/Execução em que figura como exequente **BANCO SISTEMA S.A** e como executados **IRACI GASPARETTO E OUTROS**. De acordo com o artigo 9º §3 do Provimento n. 88/2019 fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MY4MJ-YY5FY-AX2Q5-ZYN36>

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR DIVINO DE ARAÚJO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 24/03/2026 às 16:52, sob o número WCHS26070055543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000350-49.2014.8.12.0046 e código mN1GY5rg.



Valide aqui este documento

CNM: 063123.2.0008658-64

Matrícula	Ficha
8658	-2-
	Verso

28/06/2023. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 506c.25c8.d8f8.d3b2.37d6.e07a.df79.e950.c243.9540. Emolumentos: R\$ 156,00. Funjecc 10% (Lei 3.003/05): R\$ 15,60. Funadep 6%: R\$ 9,36. Funde-PGE 4%: R\$ 6,24; FEADMP/MS 10%: R\$ 15,60; Funjecc 5% (Lei 1.071/90): R\$ 7,80. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 1,50 (Lei n. 5.154/17), n. AIN50782-104-NOR. Consulte: www.tjms.jus.br. (MR). Dou fé. Ato corrigido por Maiara Lourenço. Chapadão do Sul – MS, 10 de julho de 2023. Lilian Pessoa (Lilian Pessoa dos Santos, substituta).

**AV.08 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO: Prenotado em 25 de abril de 2024, sob n. 62906 do Livro 1-S, com reentrada em 16 de maio de 2025.**

Pelo requerimento do interessado, datado de 18 de janeiro de 2022, encaminhado pelo RI Digital, protocolo n. AC005526579, instruído pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 29/09/2000, registrada na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina em 05/10/2000, sob n. 20001015237, fica averbada a **MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO** da credora constante no **AV.01** desta matrícula, para BUNGE ALIMENTOS S/A. De acordo com o artigo 145, §3º do Provimento n. 149/2023, fica consignado que o cadastro dos envolvidos foi efetuado em 25/04/2025. Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, não foi encontrada nenhuma ocorrência em nome da proprietária, código (hash) gerado: 4syoxpn8m. Emolumentos do ato: R\$ 60,82. Funjecc 10%: R\$ 6,08. Funadep 6%: R\$ 3,65. Funde-PGE 4%: R\$ 2,43. FEADMP/MS 10%: R\$ 6,08. ISSQN 3% R\$ 1,82. Selo de Autenticidade Digital: R\$ 2,09, n. ALC66415-160-NOR. Consulte: www.tjms.jus.br. (DF). Dou fé. Ato corrigido por. Chapadão do Sul – MS, 19 de maio de 2025. (Ariadne Viana Vieira, substituta).

*Assinado digitalmente pela substituta, Ariadne Viana Vieira.*

Hash: 8658-862906-7DE5AE53-C65A-4A93-82A8-136C9B411452

EMOLUMENTOS...	R\$	41,03
FUNJECC 10%...	R\$	4,10
FUNADEP 6%...	R\$	2,46
FUND-PGE 4%...	R\$	1,64
FEADMP 10%...	R\$	4,10
SELOS.....	R\$	2,18
ISS.....	R\$	1,23
Total.....	R\$	56,74

Certifico e dou fé que a presente cópia, reprodução autêntica da ficha a que se refere, é extraída como certidão, nos termos do artigo 19, § 11º da Lei 6.015/73 que dispõe: "No âmbito do registro de imóveis, a certidão de inteiro teor da matrícula conterà a reprodução de todo seu conteúdo e será suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial". Na lavratura do instrumento público constitui condição necessária a observância do art. 32, §2º da Lei Estadual n. 6.183/2023. Chapadão do sul, 16 de março de 2026, 11:41:42. Selo Digital Numero: ALY62113-156-NOR.

ARIADNE VIANA VIEIRA - SUBSTITUTA



Continua na ficha nº



Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MY4MJ-YY5FY-AX2Q5-ZYN36>

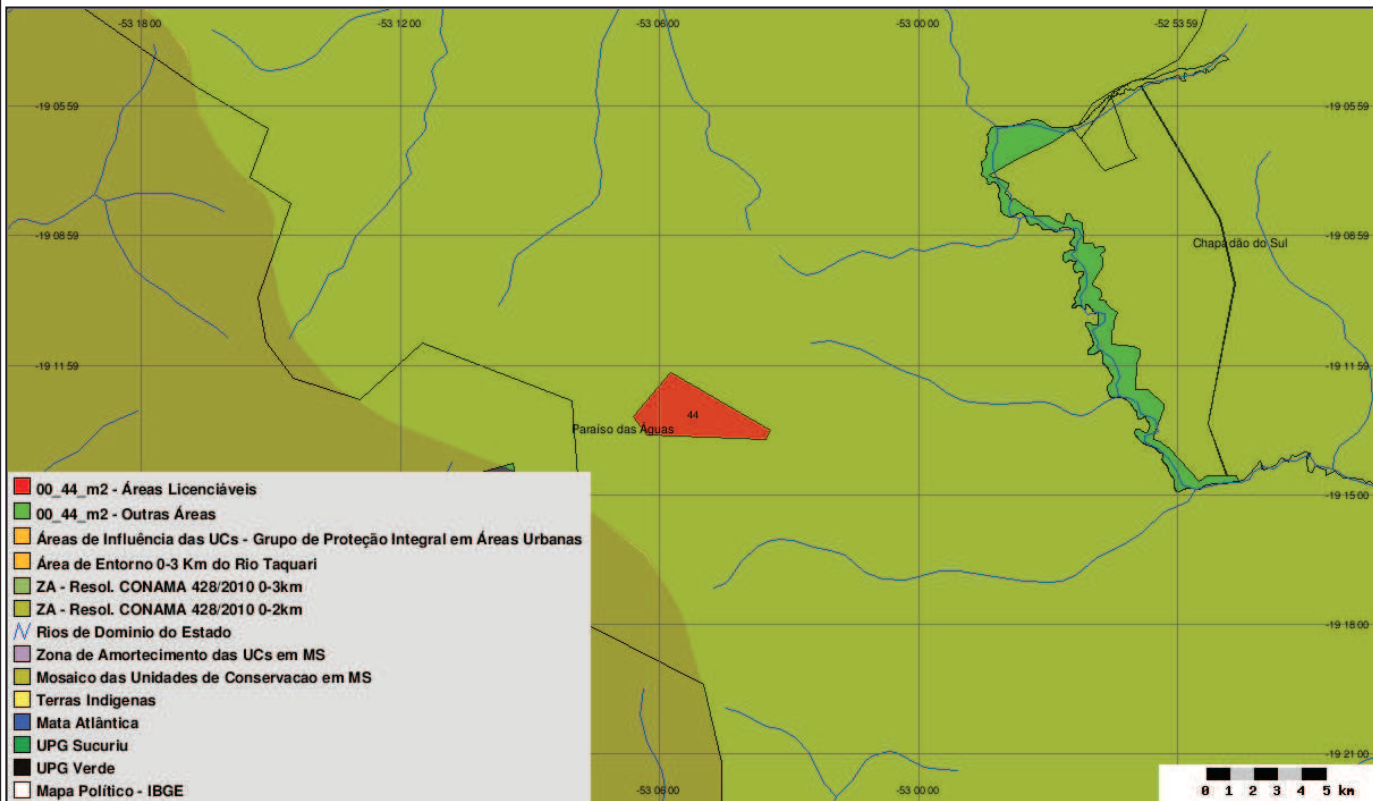
Documento gerado oficialmente pelo

Todos os Registros de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR DIVINO DE ARAUJO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 24/03/2026 às 16:52, sob o número WCHS26070055543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000350-49.2014.8.12.0046 e código mn11GY.Srg.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR DIVINO DE ARAUJO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 24/03/2026 às 16:52, sob o número WCHS26070055543. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000350-49.2014.8.12.0046 e código mN1GY5rg.

Processo:  
 Requerente: MARTINHO GASPARETTO  
 Imóvel: LOTE BAUS PERDIDO I - SEÇÃO B  
 Município: PARAÍSO DAS ÁGUAS - MS  
 Atividade: (44) - OUTRAS ATIVIDADES  
 Projeção: SIRGAS 2000 / UTM zone 22K



**Observações**

**COORDENADAS GEOGRÁFICAS:**  
 LAT.: 19° 13' 08.62" S  
 LONG.: 53° 05' 12.25" W

**Porcentagem da Atividade que Intercepta Áreas Embargadas**

Áreas embargadas	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-

**Porcentagem da Atividade que avança em Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)**

Unidade de Conservação	Classe	Interseção
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Sucuriu-Paraiso	44	100,000%
Terra Indígena	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
Zona de Amortecimento	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-2km)	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-

**Porcentagem das Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km) que avançam na Atividade**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR DIVINO DE ARAUJO e TRIBUNAL DE JUSTICA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 24/03/2026 às 16:52, sob o número WCHS26070055543. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0000350-49.2014.8.12.0046 e código mn11GY.Srg.

Unidade de Conservação	Classe	Interseção
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Sucuriu-Paraiso	44	0,281%
Terra Indígena	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
Zona de Amortecimento	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-2km)	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-

**Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km) internas à Atividade**

Unidade de Conservação	Classe	Contido
Nada Encontrado	-	-
Terra Indígena	Classe	Contido
Nada Encontrado	-	-
Zona de Amortecimento	Classe	Contido
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-2km)	Classe	Contido
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)	Classe	Contido
Nada Encontrado	-	-

**Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km) que contém totalmente a Atividade**

Unidade de Conservação	Classe	Contém
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Sucuriu-Paraiso	44	Contém
Terra Indígena	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
Zona de Amortecimento	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-2km)	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-
ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)	Classe	Contém
Nada Encontrado	-	-

**Unidades de Conservação, Terras Indígenas, Zonas de Amortecimento, ZAs (Resol. Conama 428 0-2km) e ZAs (Resol. Conama 428 0-3km) próximas até 15Km da Atividade**

Unidade de Conservação	Classe	Distância
Área de Proteção Ambiental Municipal das Bacias do Rio Apore e Rio Sucuriu	44	13,801Km
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Verde	44	2,439Km
Área de Proteção Ambiental Municipal do Rio Sucuriu-Paraiso	44	0,000Km

Tecnico:

IRENO GOLIN:14725037915

Assinado de forma digital por IRENO  
GOLIN:14725037915  
Dados: 2026.03.16 11:36:33 -04'00'

Campo Grande, 16 de Março de 2026 09:57:16



Terra Indígena	Classe	Distância
Nada Encontrado	-	-

Zona de Amortecimento	Classe	Distância
Nada Encontrado	-	-

ZAs (Resol. Conama 428 0-2km)	Classe	Distância
Nada Encontrado	-	-

ZAs (Resol. Conama 428 0-3km)	Classe	Distância
Nada Encontrado	-	-

**Biomias presentes na Atividade**

Bioma	Classe	Presente
BIOMA CERRADO	44	Presente

**Interseção da Atividade com o Bioma Mata Atlântica segundo a Lei 11.428 de Dez. de 2006**

Bioma	Classe	Presente
Nada Encontrado	-	-

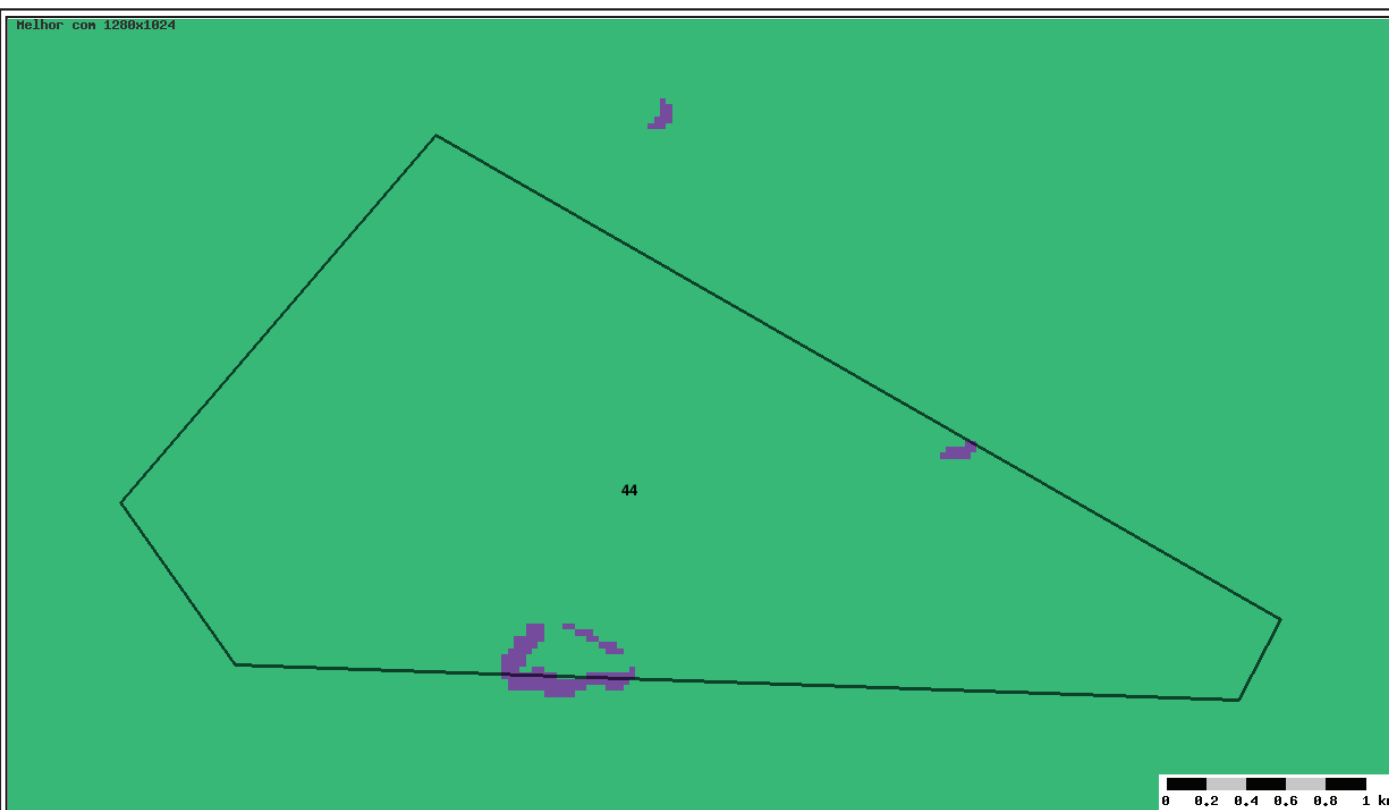
**Porcentagem da Atividade que Intercepta Áreas Restritas**

Áreas Restritas	Classe	Interseção
Nada Encontrado	-	-

**Interseção da Atividade com as Área de Uso Restrito – Decreto Normativo 15.661 de 04 de maio de 2021**

Dados encontrados	Classe	Presente
Nada Encontrado	-	-

**Análise de Declividade**



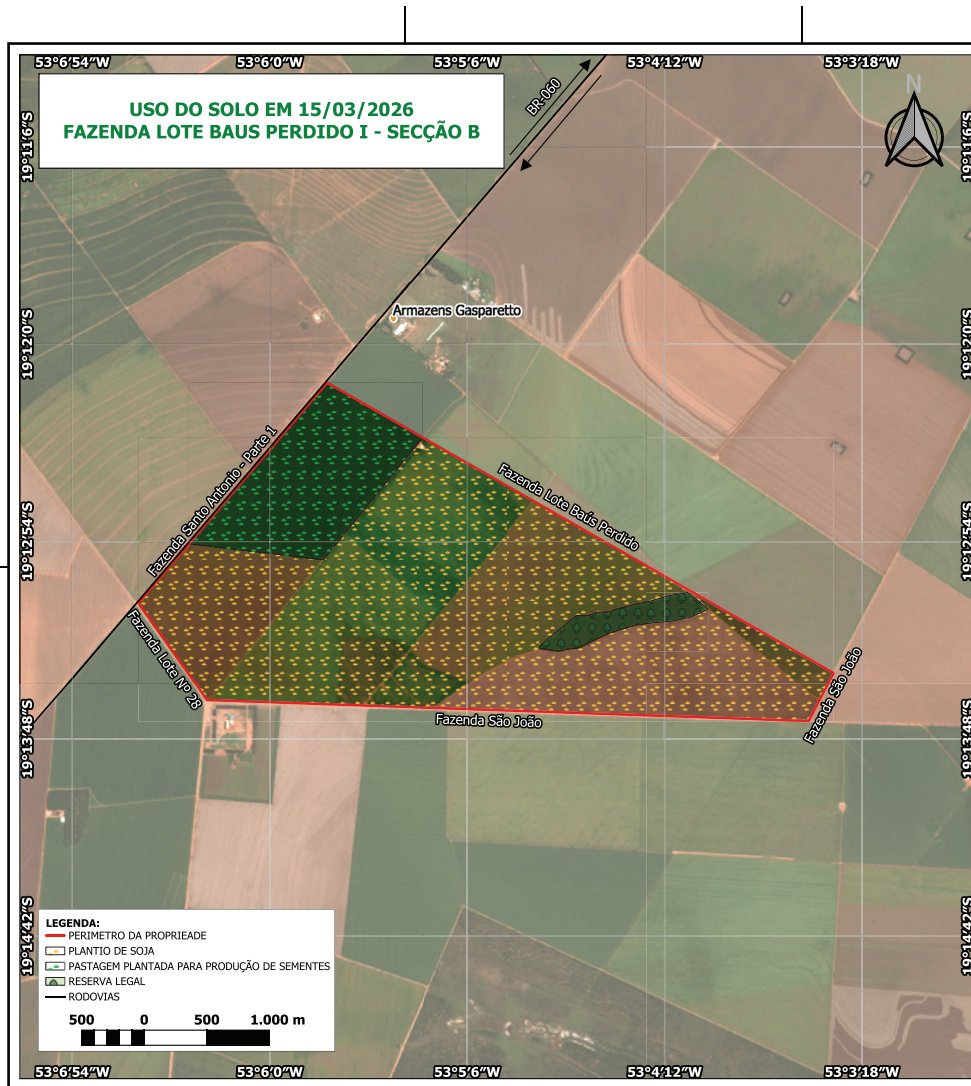
- N 00\_44\_m2 - Áreas Licenciáveis
- N 00\_44\_m2 - Outras Áreas
- N Rios de Domínio do Estado
- [0°, 5°[ -> [0%, 8.75%[
- [5°, 16.6992[ -> [8.75%, 30%[
- [16.6992°, 25°[ -> [30%, 46.63%[
- [25°, 45°[ -> [46.63%, 100%[
- >=45° -> (>=100%)

Nome	Área de Interesse	Graus(°)	% da Área em Classes de Declividade				
			Porcentagem(%)	0 - 5	5 - 16.7	16.7 - 25	25 - 45
44			99.45%	0.55%	0.00%	0.00%	0.00%
Total			99.45%	0.55%	0.00%	0.00%	0.00%

Tecnico:

Campo Grande, 16 de Março de 2026 09:57:10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SALVADOR DIVINO DE ARAUJO e TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL, protocolado em 24/03/2026 às 16:52, sob o número WCHS26070055543. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjms.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000350-49.2014.8.12.0046 e código mN1GYsrg.



**USO DO SOLO EM 15/03/2026**  
**FAZENDA LOTE BAUS PERDIDO I - SECÇÃO B**

QUADRO DE ÁREAS			
CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA
104	707,1034	16060,89	SOJA
104	137,5402	5017,68	PASTO PARA SEMENTES
140	24,5792	2950,95	RESERVA LEGAL
Total: 869,223 ha			

ÁREA DA PROPRIEIDADE			
CLASSE	ÁREA (ha)	PERÍMETRO (m)	TOPONÍMIA
101	869,2228	13366,43	PERÍMETRO DA PROPRIEIDADE



**ARATER CONSULTORIA E PROJETOS LTDA**  
Travessa Torres, 60, Monte Castelo - Campo Grande / MS  
www.arater.com.br

**CONVENÇÕES:**  
Datum: SIRGAS 2000  
Projeção Cartográfica: Universal Transversa Geocêntrica  
Escala: UTM  
EPSG: 4674

**ATIVIDADE:** USO DO SOLO EM 15/03/2026  
**ÁREA:** 869,2228 ha  
**PERÍMETRO:** 13.366,43 m

**CERT. INCRA:**  
9120180076687

**PROPRIEDADE:** FAZENDA LOTE BAUS PERDIDO I - SECÇÃO B  
**MATRICULA:** 8858  
**PROPRIETÁRIO:** IRACI GASPARETTO  
**DATA:** 17/03/2026

**FONTE (RESPONSABILIDADES):**  
Perímetro: Proprietário / JKRA  
Classificação: CARIMOD01459  
Imagens: SENTINEL 2A  
TILE: 172460  
DATA: 15/03/2026

**MUNICÍPIO/UF:** PARAISO DAS AGUAS / MS  
**ESCALA:** 1:25.000  
**FOLHA:** A3

**RESP. TÉCNICO:**  
Eng. Agrônomo: Ivone Galati  
CREA 3.318-6/VTD 537 MS

**ELABORAÇÃO:**  
Geógrafo: Paulo Neves  
CREA-MS: 65682



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar  
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária  
Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT**  
**MATO GROSSO DO SUL**  
**ANO BASE 2024**

**Elaboração**

Cristiano Correia dos Reis

**Revisão**

Antônio Claret de Oliveira Júnior

**Equipe Técnica (Pesquisa de Campo) – Peritos Federais Territoriais**

André Vieira Azambuja  
Antônio Claret de Oliveira Júnior  
Augusto Pinedo Zottos  
Cristiano Correia dos Reis  
Francisco Sérgio de Lima  
Ismael Sandoval Abrahão  
Jurandir Vieira Góis  
Luiz Augusto Vila Labigalini  
Leandro Ramão Paim  
Marcial Cano da Mota  
Renivaldo Aparecido dos Santos  
Roone Maicon Gonçalves Martins

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO
2. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS EM MATO GROSSO DO SUL
  - 2.1. SOJA
  - 2.2. MILHO
  - 2.3. MANDIOCA
  - 2.4. CANA-DE-AÇÚCAR
  - 2.5. SILVICULTURA
  - 2.6. BOVINOCULTURA DE CORTE
  - 2.7. SUINOCULTURA
  - 2.8. AVICULTURA
  - 2.9. OUTRAS CULTURAS
3. ÁREAS SOB LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
  - 3.1. UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
  - 3.2. TERRAS INDÍGENAS
  - 3.3. ASSENTAMENTOS DA REFORMA AGRÁRIA
  - 3.4. COMUNIDADES QUILOMBOLAS
4. BIOMAS
  - 4.1. CERRADO
  - 4.2. MATA ATLÂNTICA
  - 4.3. PANTANAL
5. METODOLOGIA
  - 5.1. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS
  - 5.2. PESQUISAS NOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS
  - 5.3. VALOR PRESENTE LÍQUIDO
  - 5.4. FATOR ELASTICIDADE
  - 5.5. INDEXADORES DO PREÇO DA TERRA
  - 5.6. DEFINIÇÃO DO VALOR DE BENFEITORIAS
  - 5.7. DETERMINAÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS
  - 5.8. MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO
  - 5.9. CÁLCULO DO VALOR MÉDIO E DO CAMPO DE ARBÍTRIO
  - 5.10. CUSTO POR FAMÍLIA
  - 5.11. NOTA AGRONÔMICA

6. DADOS DA PESQUISA
- 6.1. VALORES DE CADA MERCADO REGIONAL DE TERRA
- 6.2. MERCADO DE TERRAS NÃO DEFINIDO
7. LITERATURA CONSULTADA

## 1. INTRODUÇÃO

A Planilha de Preços Referenciais (PPR) foi instituída no Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA) como um instrumento integrante de um conjunto maior de medidas, adotadas após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997, atualmente Medida Provisória nº 2183-56/2001, através da qual a metodologia de avaliar imóveis rurais destinados à incorporação ao Programa Nacional de Reforma Agrária foi reformulada.

Posteriormente, a Instrução Normativa nº 116, de 19 de abril de 2022, estabeleceu as diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras (RAMT) e respectivas Planilhas de Preços Referenciais.

Destarte, o RAMT se tornou um instrumento institucional de diagnóstico, estudo e análise dos mercados de terras, documento no qual são inseridas as PPR's, que são a matriz de dados que relaciona atributos de uso dos imóveis rurais com os seus respectivos preços, praticados em determinado mercado de terras considerado homogêneo.

As zonas homogêneas são definidas através do emprego de critérios estatísticos específicos e contribuições empíricas. Desta forma, são extraídos os Mercados Regionais de Terras (MRT's), que representam os atributos uniformes que definem o preço da terra rural.

Institucionalmente, suas principais funções são de auxiliar no planejamento das políticas públicas atinentes à Reforma Agrária, tal como os processos de obtenção de imóveis rurais empreendidos pelo INCRA, definição quanto aos valores dos títulos de propriedade a serem pagos por assentados e nos processos de regularização fundiária.

Contudo, a cada ano, dados pesquisados e condensados contidos nas PPR's têm sido cada vez mais demandados, tanto por instituições públicas quanto privadas.

Neste documento, adota-se como pressuposto que uma PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique. Ela é resultado de uma ação ampla e deve fazer parte de um documento de análise, e, não pode ser entendida como uma mera planilha. Assim, na elaboração deste documento, ampliou-se o conceito para um efetivo "Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT", cuja entrega, deve envolver esforços e olhares sobre os diferentes fatores que compõem o preço de um imóvel.

Para o Grupo de Mercado de Terras da Regional de Mato Grosso do Sul, sempre é motivo de satisfação trazer à Sociedade um produto de elevado valor público como este. Mas, sempre gostamos de frisar: suas elaborações somente são possíveis, porque contamos outros tantos profissionais, espalhados por todo o Estado, os quais, cientes da importância social das suas atividades, generosamente nos repassam as informações, a fim de que possamos sistematizá-las. Tratam-se de Corretores de Imóveis, e demais informantes de preços de terras, aos quais externamos nossos sinceros agradecimentos.

## 2. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS EM MATO GROSSO DO SUL

Limítrofe a grandes centros produtores e consumidores do Brasil, Mato Grosso do Sul dispõe de localização estratégica. Além de fazer fronteira com Paraguai e Bolívia, o Estado se comunica ainda com a Argentina, por meio da Bacia do Rio da Prata, e, com grande potencial de interligação ao Oceano Pacífico, por meio do corredor rodoviário bioceânico, projeto que visa a conectar, por ligação rodoviária e outros modais, os oceanos Pacífico e Atlântico.

Historicamente, a pecuária de corte extensiva e as monoculturas da soja e do milho são as principais atividades agropecuárias praticadas no Estado. Contudo, significativas transformações estão ocorrendo na matriz econômica, posicionando o Estado como grande produtor de proteínas de origem animal, aves e suínos, de excelente qualidade, matérias primas para as pujantes indústrias de papel e celulose, açúcar e etanol.

Portanto, não é demais afirmar que o agronegócio é força motriz da economia estadual, alavancando investimentos na indústria, comércio e serviços, trazendo emprego e renda para a população sul-mato-grossense.

## 2.1. SOJA

A sojicultura é um dos pilares da agropecuária do Mato Grosso do Sul, tendo a cultura da soja uma expansão a partir da década de 80, resultado da inserção cultivares adaptadas às condições edafoclimáticas da região Centro-Oeste, e a utilização de práticas agrícolas que se modernizaram progressivamente, como o plantio direto, a correção das condições adversas dos solos e o emprego e a modernização de máquinas agrícolas.

É na esteira da expansão desta cultura para além das fronteiras do Sul do Brasil, que Mato Grosso do Sul entrou no cenário nacional de produção do grão. Cidades como Dourados, Ponta Porã, Rio Brillante, Maracaju, Chapadão do Sul, São Gabriel do Oeste, entre outras, surgiram e/ou se desenvolveram a partir da evolução da sojicultura.

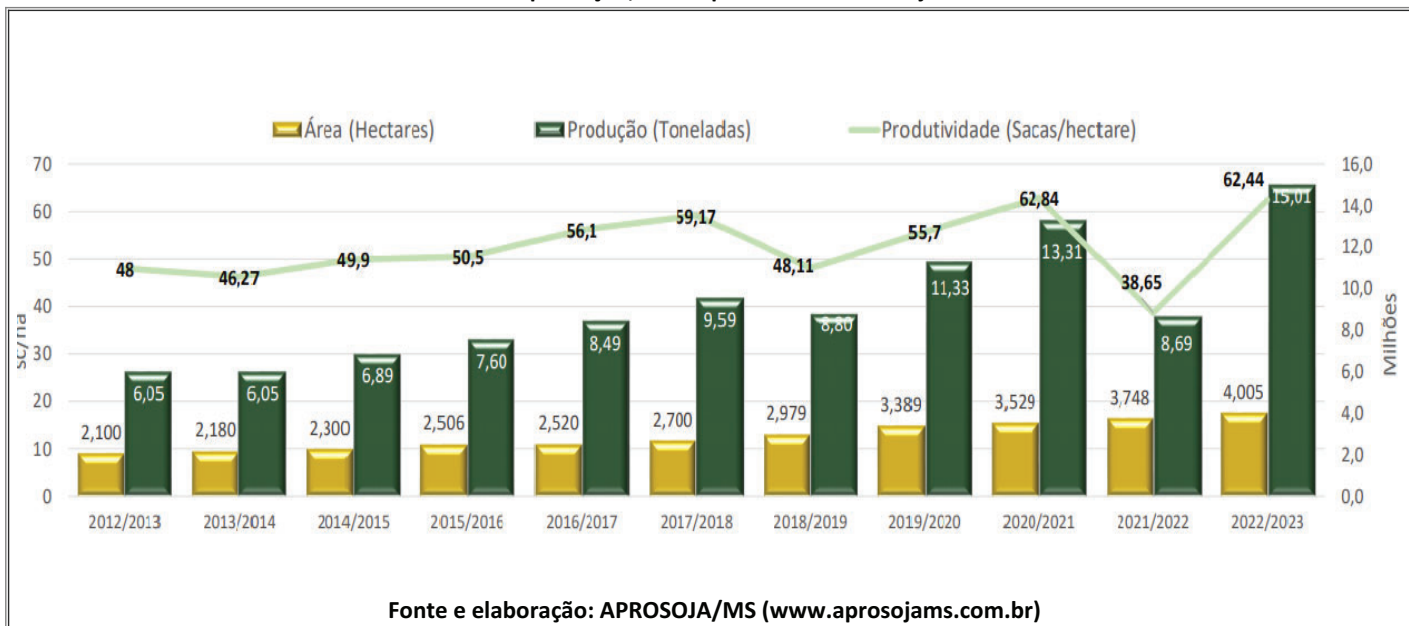
Segundo o Sistema de Informação Geográfica do Agronegócio (Siga-MS), da Associação dos Produtores de Soja de Mato Grosso do Sul – Aprosoja/MS, área dessa cultura na safra 2022/2023 em Mato Grosso do Sul alcançou a marca de 4.005.399,11 hectares, resultando em uma produção bruta total de 15.006.667,81 toneladas, atingindo a produtividade média de 62,44 sc/ha.

Neste período, de acordo com o Siga/MS, a região sul correspondeu a 62,4% da área plantada do Estado, sendo a maior região produtora deste grão, seguido pela região central, que alcançou 21,7% e a parte norte, que representou 14,3% da área cultivada com soja em Mato Grosso do Sul.

Os municípios produtores de soja do estado, Maracaju, Ponta Porã, Sidrolândia, Dourados e Rio Brillante, quando somados possuem o peso de 32,7% da produção estadual, apresentando médias entre 54,43 e 70,44 sc/ha. Também tiveram municípios da região norte que influenciaram positivamente, como Alcínópolis, São Gabriel do Oeste, Chapadão do Sul e Costa Rica.

O histórico de produção, área e produtividade de soja no estado de Mato Grosso do Sul, no período compreendido entre as safras 2012/2021 a 2022/2023, é descrito no gráfico a seguir:

**Gráfico 1: Série histórica de produção, área e produtividade da soja em Mato Grosso do Sul**



Para a safra 2023/2024, a Aprosoja/MS estimou um produção 6,5% maior em relação ao ciclo anterior, atingindo a área de 4,265 milhões de hectares, obtendo uma produtividade estimada de 54 sc/ha, cerca de 15% menor que a da safra anterior.

## 2.2. MILHO

Com uma evolução marcante ao longo dos anos, a cultura do milho tem se destacado como uma fonte importante na renda dos agricultores sul-mato-grossenses. Seu cultivo estratégico, conhecido por aproveitar a janela de plantio após a colheita da soja, segunda safra (ou safrinha), oferece oportunidades para aumentar a produção e maximizar os rendimentos.

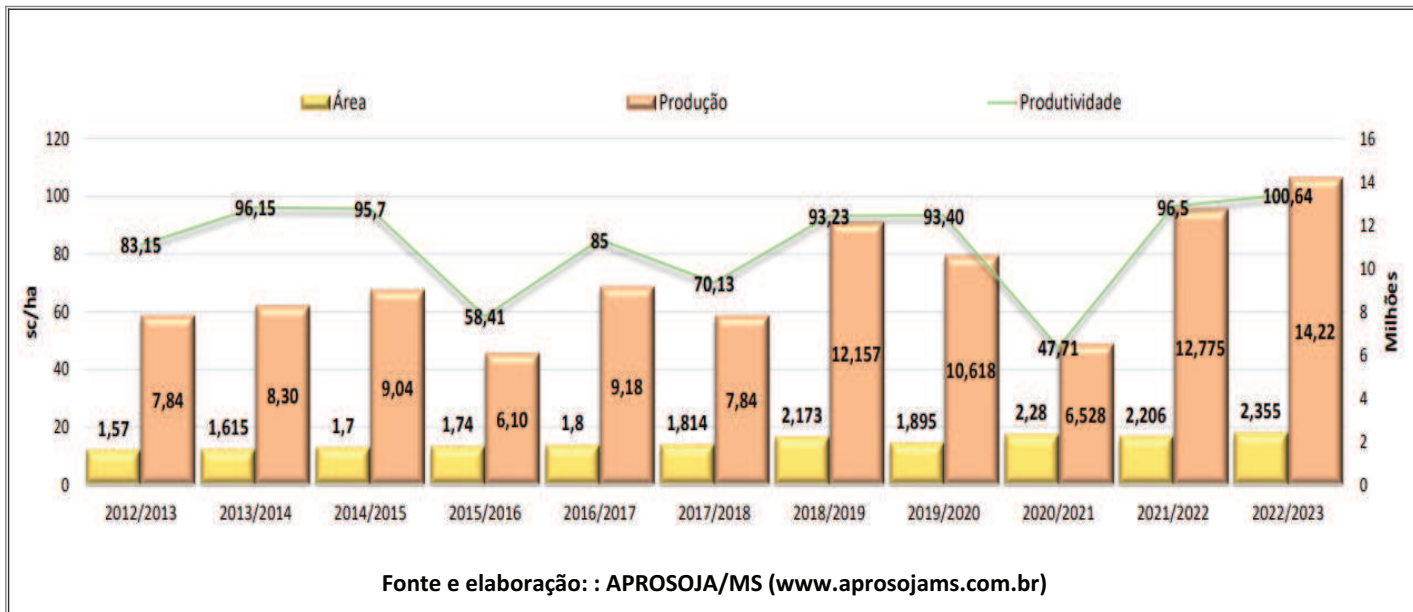
Presumivelmente, como o plantio do milho é realizado nas mesmas áreas do plantio de soja, os maiores

rendimentos também se concentram nas regiões que apresentam as maiores produções da oleaginosa.

Segundo a Aprosoja-MS, a área de milho plantado na segunda safra de 2022/2023 em Mato Grosso do Sul, produziu 14.220.532,37 toneladas em uma área de 2.355.016,62 hectares, alcançando uma produtividade média 100,64 sc/ha.

Ainda de acordo com a associação de produtores, entre as safra 2021/2022 e 2022/2023, a produção aumentou em 11,31 %, a área plantada teve um incremento de 6,75% e a produtividade obteve um acréscimo de 4,29%, conforme pode ser observado no gráfico 2:

**Gráfico 2: Série histórica de produção, área e produtividade do milho em Mato Grosso do Sul**



Um fator relevante que possui grande potencial de fomentar a atividade é a instalação de usinas de etanol de milho no Estado. Atualmente, segundo a Federação de Agricultura e Pecuária de Mato Grosso do Sul, existe 01 usina de destilaria de etanol e 02 plantas industriais em processo de instalação, o que leva a se inferir que em breve a demanda por este grão aumentará, potencializando ainda mais a produção estadual.

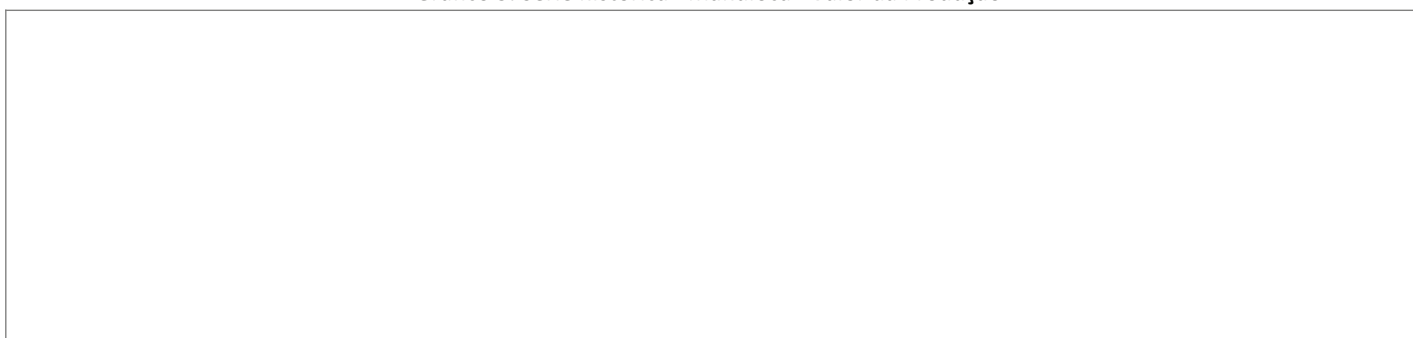
### 2.3. MANDIOCA

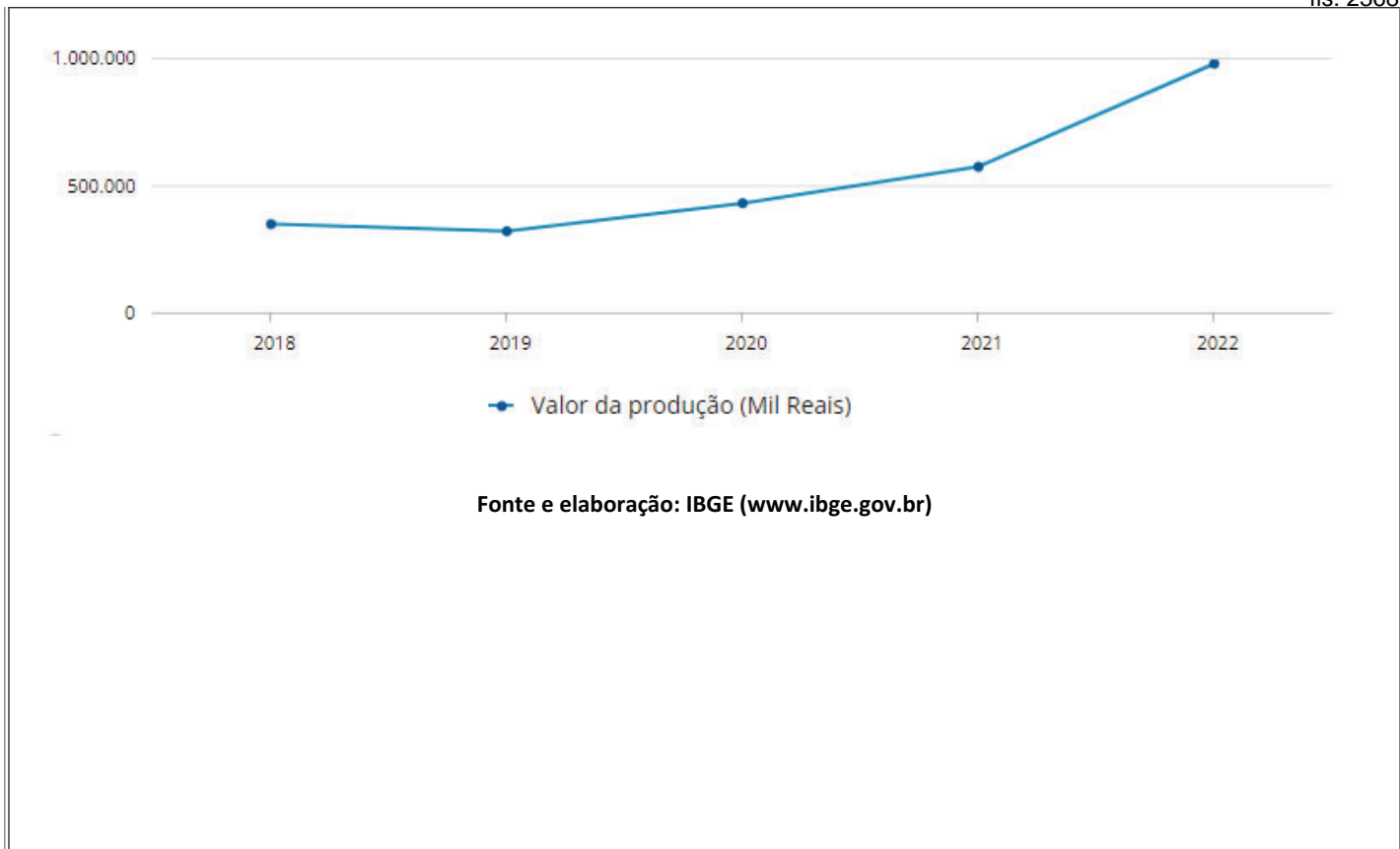
A cultura da mandioca é reconhecida pela importância social que desempenha no setor agrícola familiar, sobretudo nos assentamentos rurais, sendo uma importante fonte de receitas para as comunidades produtoras. Entretanto, em Mato Grosso do Sul, esse perfil tem sido modificado, atingindo uma abrangência mais ampla, a partir da implantação de indústrias processadoras, sobretudo de fécula.

Dados obtidos e divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) indicam que as maiores produções do Estado se concentraram nos municípios de Itaquiraiá, Ivinhema, Naviraí, Japorã, Batayporã, Eldorado, Nova Andradina, Juti, Glória de Dourados, Angélica, Deodópolis e Iguatemi.

Segundo ainda aquele Instituto, o valor da produção de mandioca alcançou as cifras 982 milhões de reais, obtidas a partir de uma área de 43.070 ha e gerando uma produtividade média de 22,23 toneladas/ha, conforme descrito a seguir:

**Gráfico 3: Série histórica - Mandioca - Valor da Produção**





Observa-se, portanto, que os números fornecidos pelo IBGE indicam o avanço dessa cultura em Mato Grosso do Sul, na medida que entre a safra de 2018 e 2022, houve um aumento de cerca de R\$ 630 milhões no valor da produção, o que equivale a um acréscimo de 278%

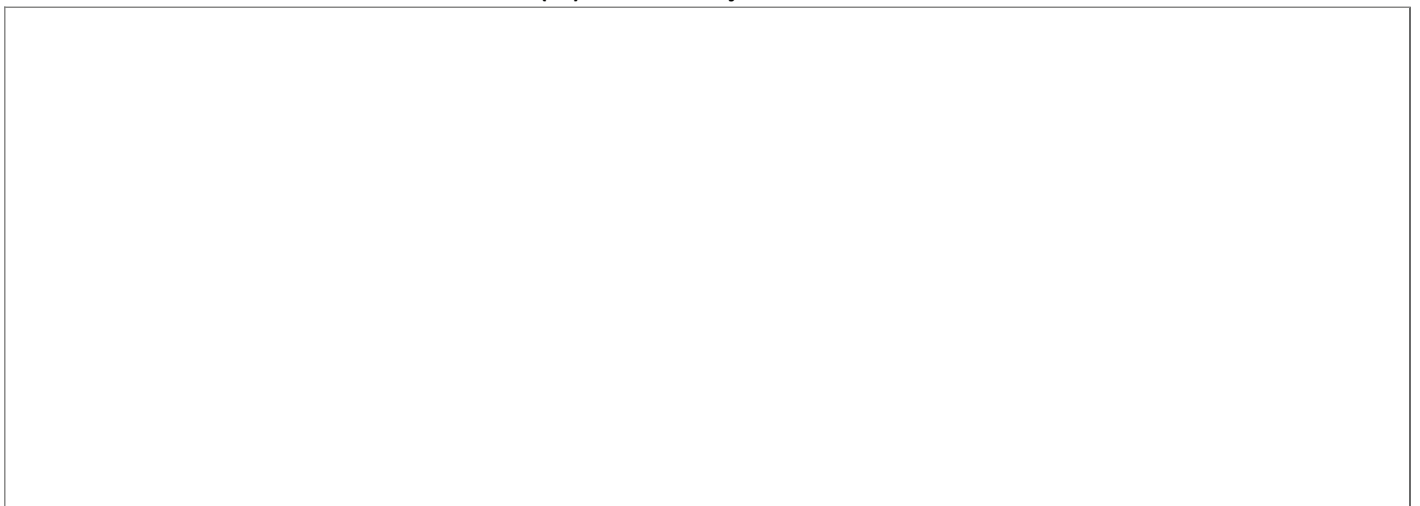
#### 2.4. CANA-DE-AÇÚCAR

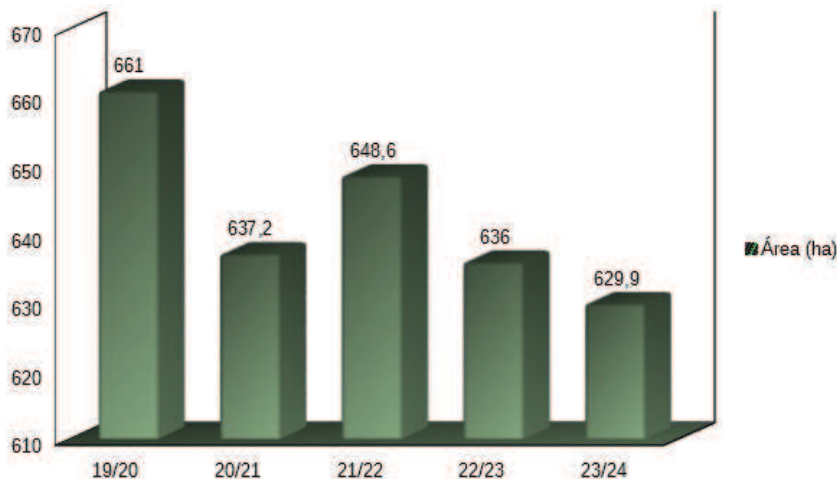
De acordo com a Associação dos Produtores de Bioenergia de Mato Grosso do Sul (Biosul), a indústria sucroenergética estadual é formada por 17 unidades em operação, totalizando 39 municípios beneficiados, direto ou indiretamente, por esse setor.

Os municípios sul-mato-grossenses que possuem o maior destaque na produção de cana-de-açúcar são Nova Alvorada do Sul, Rio Brilhante e Costa Rica.

A atual área de cultivo de cana-de-açúcar destinados à safra 2023/2024 sofreu um decréscimo de 2,97%, quando comparado à colheita anterior, passando 648 mil hectares atuais 629,9 mil hectares, das quais 78% das lavouras se concentram na região Cone Sul do Estado.

**Gráfico 04: : Série histórica - Área (ha) de cana- de-açúcar destinada a usinas em Mato Grosso do Sul**

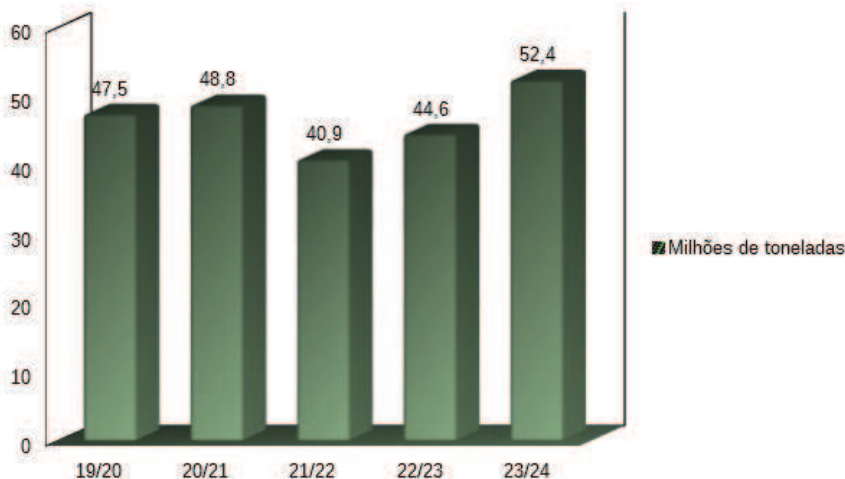




Fonte: FAMASUL ([www.portalsistemafamasul.com.br](http://www.portalsistemafamasul.com.br)) - Elaboração: Incra/MS

No primeiro trimestre de 2024, segundo a publicação realizada pelo Biosul para o período, o fechamento da produção de cana-de-açúcar atingiu 52,4 milhões de toneladas, produzindo 2,2 milhões de toneladas de açúcar e 2,2 bilhões de litros de etanol. O desempenho é 17% superior ao ciclo passado, fato que coloca o Estado como o 4º maior produtor de cana-de-açúcar do Brasil, 4º maior produtor de etanol, 5º maior produtor de açúcar e 4º maior exportador de bioeletricidade para o Sistema Interligado Nacional de Energia Elétrica (SIN).

Gráfico 05: Série histórica - Produção (toneladas) de cana-de-açúcar destinada a usinas em Mato Grosso do Sul



Fonte e elaboração: Sistema FAMASUL ([www.portalsistemafamasul.com.br](http://www.portalsistemafamasul.com.br)) - Elaboração: Incra/MS

## 2.5. SILVICULTURA

Mato Grosso do Sul tem se destacado no cenário nacional de florestas plantadas, superando importantes estados produtores, e se tornando em 2023 o segundo maior produtor de eucalipto do Brasil, ficando atrás apenas de Minas Gerais.

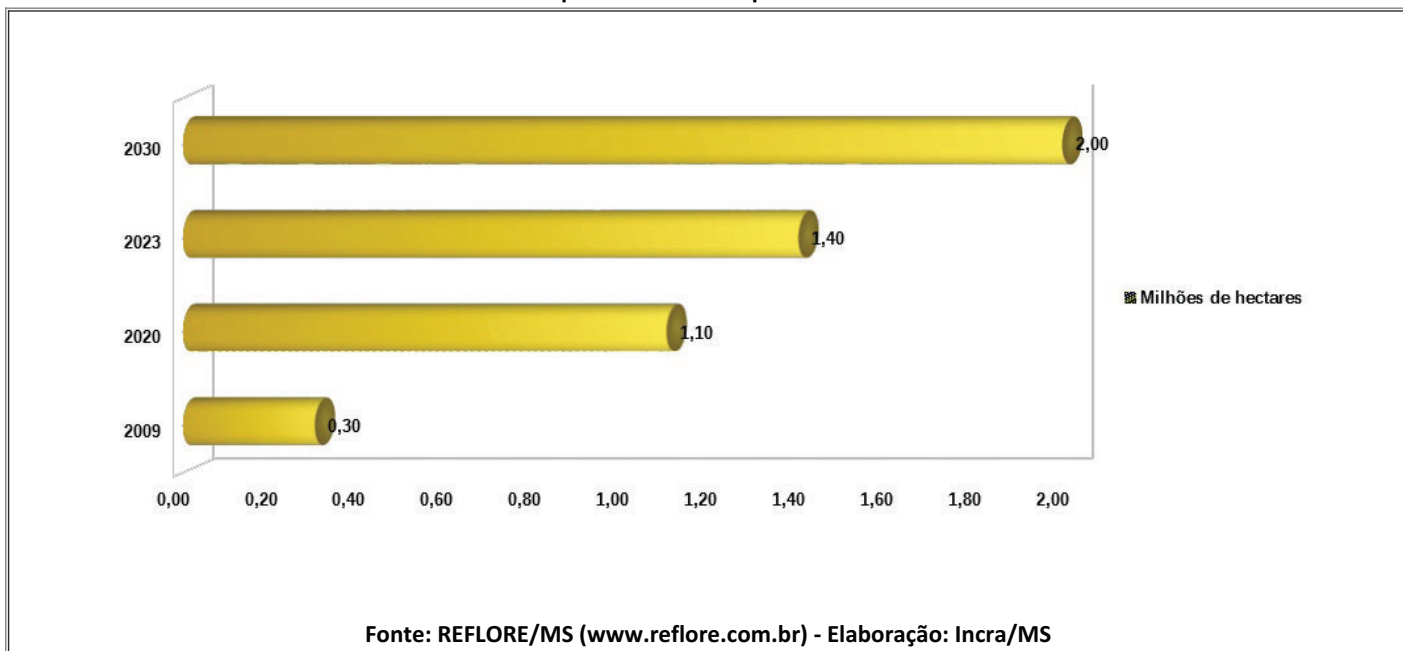
Segundo a Associação dos Produtores e Consumidores de Florestas Plantadas de Mato Grosso do Sul (Reflore-MS), dentro de seis anos o Estado alcançará a liderança isolada na produção de celulose no Brasil, se consolidando como um dos maiores fabricantes mundiais.

Conforme ainda a Associação que reúne o setor, a projeção é que, em 2030, o Estado atingirá a marca de 2 milhões de hectares de floresta plantadas: crescimento estimado de 42%.

Eucalipto e Pinus formam a cobertura total das áreas cultivadas em florestas plantadas para fins comerciais de MS, sendo o primeiro o grande destaque da silvicultura sul-mato-grossense atingindo, em 2022, 1,40 milhão de hectares.

A área plantada com eucalipto em Mato Grosso do Sul teve em expressivo crescimento entre os anos de 2009 e 2023, saltando de 300 mil hectares para 1,4 milhões de hectares, representando um crescimento de 466% em 14 anos, conforme gráfico que se segue:

**Gráfico 06: Área plantada de eucalipto em Mato Grosso do Sul**



A evolução da silvicultura sul-mato-grossense está diretamente associada à operação das fábricas de celulose instaladas em Três Lagoas e Ribas do Rio Pardo. O crescimento da atividade é vinculado também ao atendimento da demanda futura das fábricas de celulose que previstas para Inocência e Água Clara e de indústrias localizadas no estado de São Paulo e no Paraguai.

Em consequência, segundo a Federação da Agricultura e Pecuária de Mato Grosso do Sul (Famasul), a maior concentração de áreas plantadas com eucalipto está na Costa Leste estadual, sendo Três Lagoas o município que apresenta maior área plantada, respondendo por 22,2%, seguido de Ribas do Rio Pardo e Brasilândia, com 21,7% e 11% respectivamente.

Dados do IBGE indicam que entre os os cinco municípios com as maiores áreas de florestas plantadas do Brasil, quatro estão em Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, Ribas do Rio Pardo, Brasilândia e Água Clara. Ainda, o município de Selvíria aparece em 7º lugar nesse ranking.

Um das consequências do franco desenvolvimento da atividade, foi que rapidamente propriedades rurais que eram destinadas à exploração de bovinocultura de corte, passaram a ser grandes fornecedoras de eucalipto para as indústrias.

Infere-se, portanto, que cerca de 1 milhão de hectares que outrora eram destinados, majoritariamente à pecuária, atualmente estão sendo utilizados para a silvicultura.

Mudanças que forçaram a migração da pecuária de corte para outras regiões do Estado, sobretudo as regiões pantaneiras, resultando em uma maior pressão sobre as áreas não antropizadas desse bioma, devido a abertura de novas áreas e o plantio de pastagens exóticas.

**2.6. BOVINOCULTURA DE CORTE**

O desenvolvimento da pecuária bovina em Mato Grosso do Sul, está estreitamente ligado à natureza de sua vegetação nativa. Inicialmente a pecuária prosperou nas áreas de campos limpos e no pantanal, favorecendo o surgimento do método extensivo de criação de bovinos, dado o baixo custo de exploração da pastagem nativa. Posteriormente, as florestas, cujos os solos eram de boa fertilidade, foram sendo derrubadas para a implantação de pastagem cultivada.

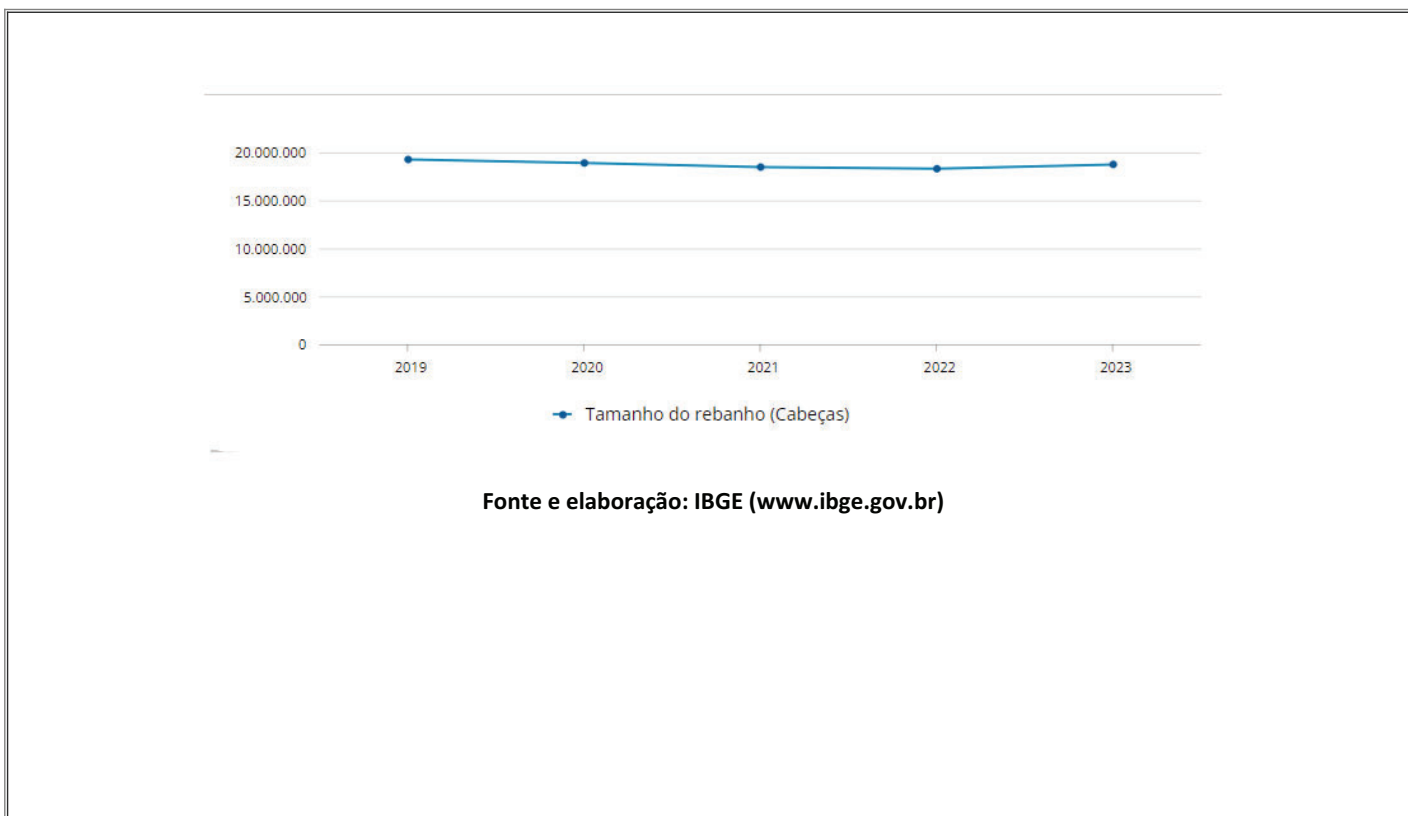
As técnicas de correção, a melhoria da genética do gado bovino, a fertilização dos solos de cerrado e o surgimento do capim braquiária, alavancaram a entrada e expansão da pecuária de corte no Estado. Contudo, nas regiões pantaneiras, a pecuária se caracteriza ainda pelo predomínio de pastagens nativas em áreas sujeitas à inundação no período chuvoso e, queima no período seco, o que implica a baixa produtividade dos rebanhos.

De acordo com o IBGE, Mato Grosso do Sul detinha detinha em 2022 o 5  maior rebanho de bovinos do Brasil, com números que alcançavam 18,4 milhões de cabeças. Ainda segundo o Instituto, o município de Corumbá se destacava como sendo o maior produtor do Estado, seguido por Ribas do Rio Pardo. Também se apresentavam, naquele ano, com bastante relevância, os municípios de Santa Rita do Pardo, Aquidauana, Porto Murtinho, Rio Verde de Mato Grosso, Três Lagoas, Coxim e Paranaíba.

O ano de 2022 representou uma leve redução no tamanho de rebanho bovino sul-mato-grossense, na ordem de 200 mil cabeças, quando se comparado a 2021. Entretanto, considerando um recorte de tempo maior, sistematicamente vem ocorrendo um decréscimo nos números da pecuária do Estado. O pico de bovinos ocorreu no ano de 2016, alcançando 21 milhões e oitocentas mil cabeças. A partir desse ano, iniciou-se uma redução no número de animais produzidos, com diminuição de 1,5 % em 2017, e deste, para o ano de 2018, outros 2,7% foram reduzidos. Considerando o período compreendido entre o anos de 2016 e 2022, o rebanho de Mato Grosso do Sul decresceu cerca de 15,6%.

No entanto, em 2023, o Estado apresentou uma ligeira evolução no tamanho do rebanho bovino, saindo 18.433.000 em 2022, para 18.891.000, um crescimento na ordem de 2,48%.

**Gráfico 07: Série histórica - Tamanho do rebanho bovino de Mato Grosso do Sul**



A redução do efetivo bovino, ocorrida entre 2016 e 2022, pode ser explicada, em parte, devido ao descarte de matrizes, aumento da área plantada de grãos, cana-de-açúcar e eucalipto e a conseqüente redução de áreas de pastagens, e ao deslocamento da atividade para regiões do Estado, cujos solos possuem menor capacidade de suporte, como ocorreu com a migração da bovinocultura de corte das regiões Sul e Leste para a região Oeste do Estado.

**2.7. SUINOCULTURA**

O desenvolvimento e o profissionalismo na produção de suínos em Mato Grosso do Sul está estreitamente ligada à instalação de grandes indústrias processadoras desse tipo de proteína no Estado.

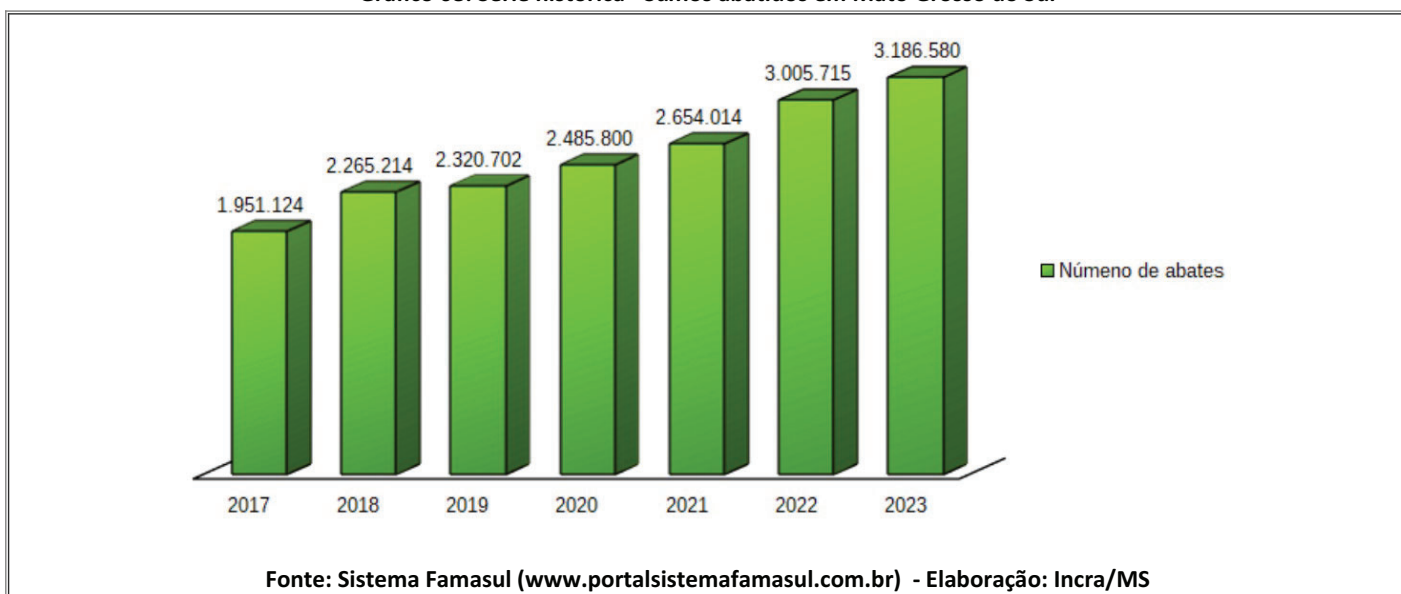
Segundo a Associação Sul-Mato-Grossense de Suinocultores (Asumas), a atividade no Estado é predominantemente realizada por produtores integrados a empreendimentos do gênero, representando cerca de 88% de toda a produção estadual.

No sistema integrado a indústria normalmente é proprietária de grande parte dos fatores da cadeia produtiva, sendo o suinocultor o fornecedor de serviços especializados em alguma fase da cadeia produtiva..

Desta forma, para atender a demanda de grandes empresas, e o exigente mercado internacional, a suinocultura estadual se consolidou de forma moderna, produtiva e de qualidade, ocupando recentemente a quinta maior produção do país, com mais de 110 mil matrizes suínas.

Conforme os dados publicados e divulgados pela Famasul, no ano de 2023, o Estado alcançou seu melhor desempenho, onde o número de suínos destinados ao abate atingiu a marca de 3,18 milhões cabeças. Entre os anos de 2017 e 2023, a produção suína em Mato Grosso do Sul, obteve um expressivo crescimento de 63,3%:

**Gráfico 08: Série histórica - Suínos abatidos em Mato Grosso do Sul**



A movimentação de animais para abate no 1º semestre de 2024 foi de 1,63 milhões de animais, ainda de acordo com a Famasul, o melhor resultado dos últimos 7 anos. Neste período, os três principais municípios, como maior número de abates foram, Glória de Dourados com 316.599 animais (19,39%), Dourados com 223.508 animais (13,69%) e Itaporã com 193.548 animais (11,85%).

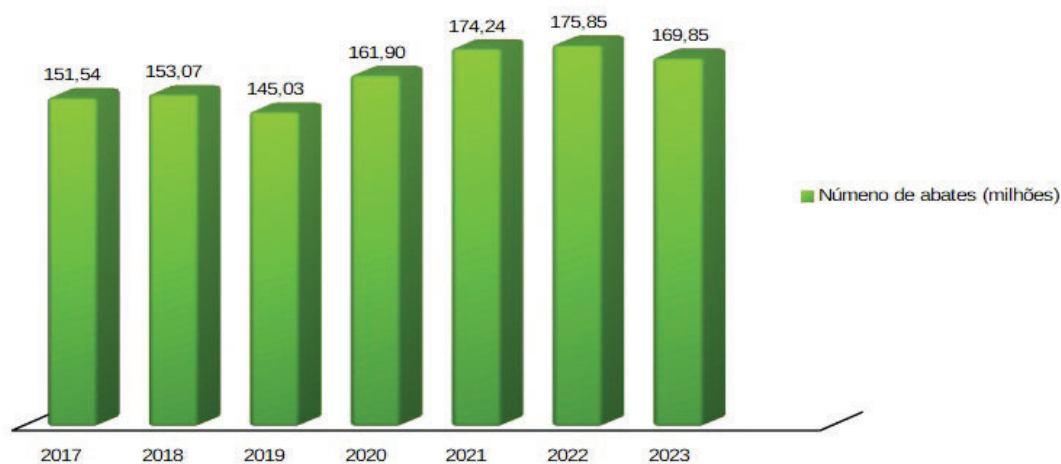
Outros municípios também se destacam na suinocultura, como é o caso de Jateí, Bandeirantes, Jaraguari e São Gabriel do Oeste, tendo neste último um grande incremento na produção de suínos, também devido a ação de produtores instalados no Projeto de Assentamento Campanário.

## 2.8. AVICULTURA DE CORTE

A exemplo de como ocorreu na suinocultura, a avicultura estadual se desenvolveu na esteira da instalação de grandes indústrias processadoras dessa proteína. Deste modo, a atividade também está alicerçada no sistema de integração, onde se destacam os municípios de Dourados e Sidrolândia.

Segundo a Agência Estadual de Defesa Sanitária Animal e Vegetal (Iagro), a movimentação dos 6 últimos anos apresentou uma média de 161,64 milhões de aves abatidas, e entre os anos de 2017 e 2023 houve uma evolução de 12,08% neste número, saindo de 151,54 milhões em 2017 para 169,85 milhões em 2023.

**Gráfico 09: Série histórica - Aves abatidas em Mato Grosso do Sul**



Fonte: IAGRO ([www.iagro.ms.gov.br](http://www.iagro.ms.gov.br)) - Elaboração: Incra/MS

Verifica-se que no ano de 2022, a avicultura de corte sul-mato-grossense apresentou o melhor desempenho na série histórica de 2017 a 2023, com 175,85 milhões de aves abatidas. Porém, no ano 2023 houve um leve recuo na movimentação, na casa de 3,4%, quando comparado a 2022.

## 2.9. OUTRAS CULTURAS

O agronegócio de Mato Grosso do Sul, em menor escala, tem apostado gradativamente na diversificação de culturas em detrimento à atividades agrícolas tradicionalmente aplicadas e bem sucedidas nos campos do Estado.

Na criação de animais há um grande destaque na piscicultura estadual, segundo o Anuário da Piscicultura 2023 da Associação Brasileira de Piscicultura (Peixe BR), o Estado foi o oitavo maior produtor de pescados do Brasil, produzindo 34,45 mil toneladas.

Dados da lagro indicam que a movimentação do pescado com a finalidade de abate foi de 10,50 milhões de unidades de peixes entre janeiro e março de 2024, número 75,37% maior que o mesmo período do ano anterior, com destaque absoluto na Tilápia. Porém outras espécies também são produzidas comercialmente no Estado, como Pintado, Pacu e Tambaqui.

Grande parte da produção de peixes, segundo a Confederação Nacional de Agricultura (CNA), se concentra em cinco municípios: Aparecida do Taboado, Selvíria, Brasilândia, Mundo Novo e Itaporã.

Nos campos, a diversificação de culturas agrícolas sul-mato-grossenses também evolui de forma significativa, produtos como amendoim, arroz, feijão e algodão ganham espaço nas lavouras estaduais.

Recentemente um cenário alternativo de produção agrícola começa a se expandir em terras sul-mato-grossenses. Com o aumento dos índices das doenças que atacam os laranjais paulistas, produtores desse Estado têm apostado na implantação da citricultura em MS.

De acordo com a Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação (Semadesc), Mato Grosso do Sul deve quadruplicar o número de área destinada ao cultivo de citros nos próximos anos: dos atuais 2 mil para 10,3 mil hectares.

Na contramão do cenário de prosperidade das diversas atividades agrícolas, a cadeia produtiva do leite sofre um decréscimo importante na produção.

Ainda segundo a Semadesc, a produção leiteira sul-mato-grossense sofreu uma redução de 51,4% no volume total do produto no período compreendido entre 2016 e 2023, saindo de 338 para 174 milhões de litros/ano, ocupando a pouco relevante 20ª posição entre os estados produtores, conforme dados do IBGE.

## 3. ÁREAS SOB LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Para este documento, o conceito de terras sob legislação especial engloba as áreas legalmente atribuídas



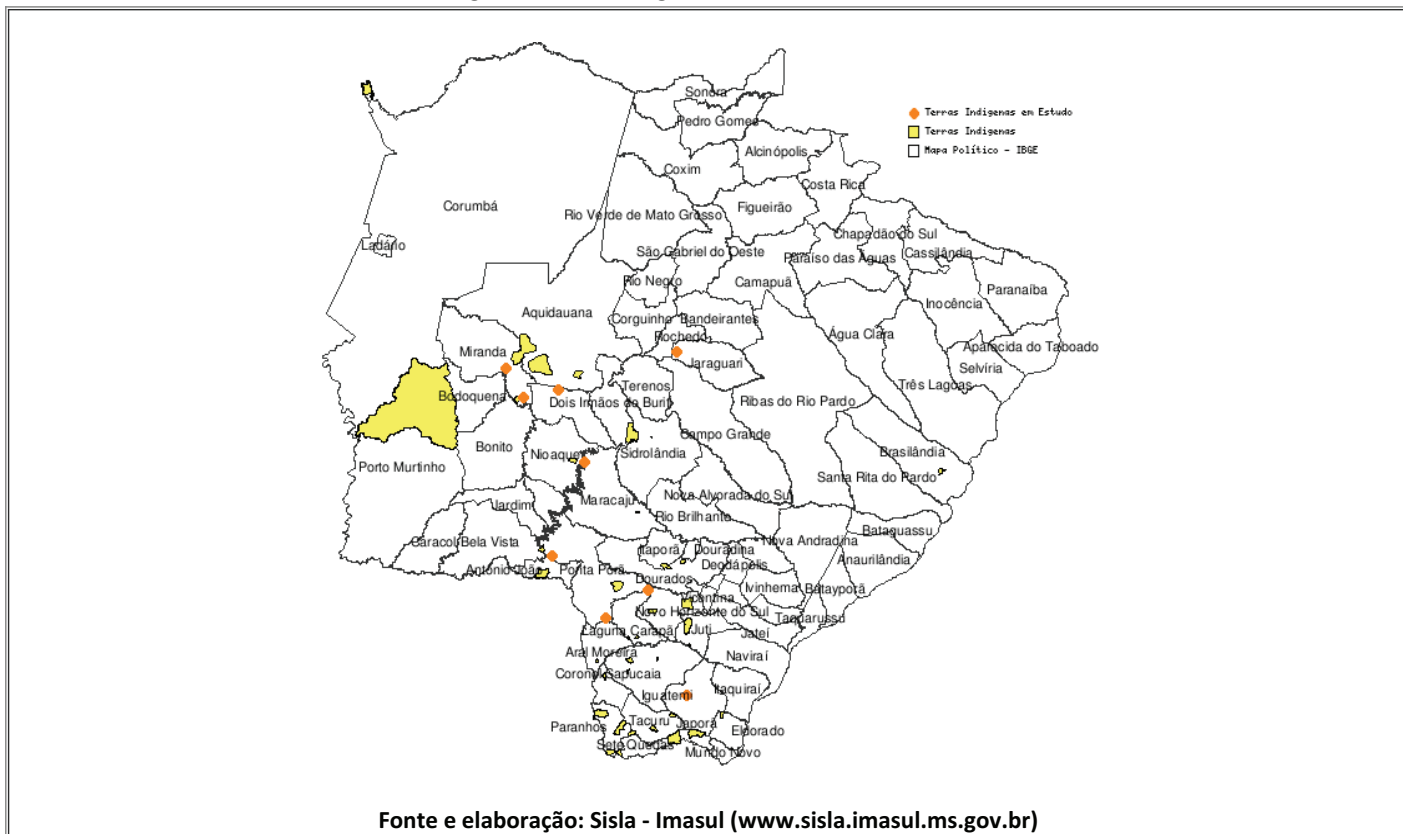
### 3.2. TERRAS INDÍGENAS

Dados divulgados pelo IBGE demonstram que em Mato Grosso do Sul a população indígena aumentou cerca de 50% em 12 anos, saindo de 77 mil pessoas em 2010 para 116,3 mil em 2022.

Conforme a Fundação Nacional dos Povos Indígenas (Funai), Amazonas e Bahia concentram 42,51% da população indígenas do país. Eles são os Estados com maior quantitativo dessa população: 490,9 mil e 229,1 mil, respectivamente. Em seguida, vem Mato Grosso do Sul (116,3 mil), Pernambuco (106,6 mil) e Roraima (97,3 mil).

Em Mato Grosso do Sul, segundo a Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI/MS), a população indígena está presente em 29 municípios, representada por 08 etnias: Guarani, Kaiowá, Terena, Kadwéu, Kinikinaw, Atikun, Ofaié e Guató, sendo ainda, de acordo com o IBGE, os cinco maiores municípios em população indígena Campo Grande, Dourados, Amambai, Aquidauana e Miranda.

**Figura 2: Terras indígenas em Mato Grosso do Sul**



Nos últimos anos, acentuaram-se os conflitos relacionados a disputas pela posse, ocupação e exploração da terra entre proprietários rurais e indígenas em Mato Grosso do Sul, que diretamente influenciaram o mercado das terras objeto de disputa e de todos os outros imóveis que guardam certa proximidade com as regiões dos conflitos. Os imóveis que estão no centro desta disputa muito provavelmente sofreram, ou sofrerão, queda no valor de mercado, uma vez que naturalmente houve uma redução no comércio dessas áreas.

### 3.3. ASSENTAMENTOS DA REFORMA AGRÁRIA

Desde 1984 foram criados pela Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária em Mato Grosso do Sul (Incra/MS), 180 Projetos de Assentamentos (PA's), os quais abrigam, atualmente, cerca de 29.750 famílias em uma área superior a 670 mil hectares.

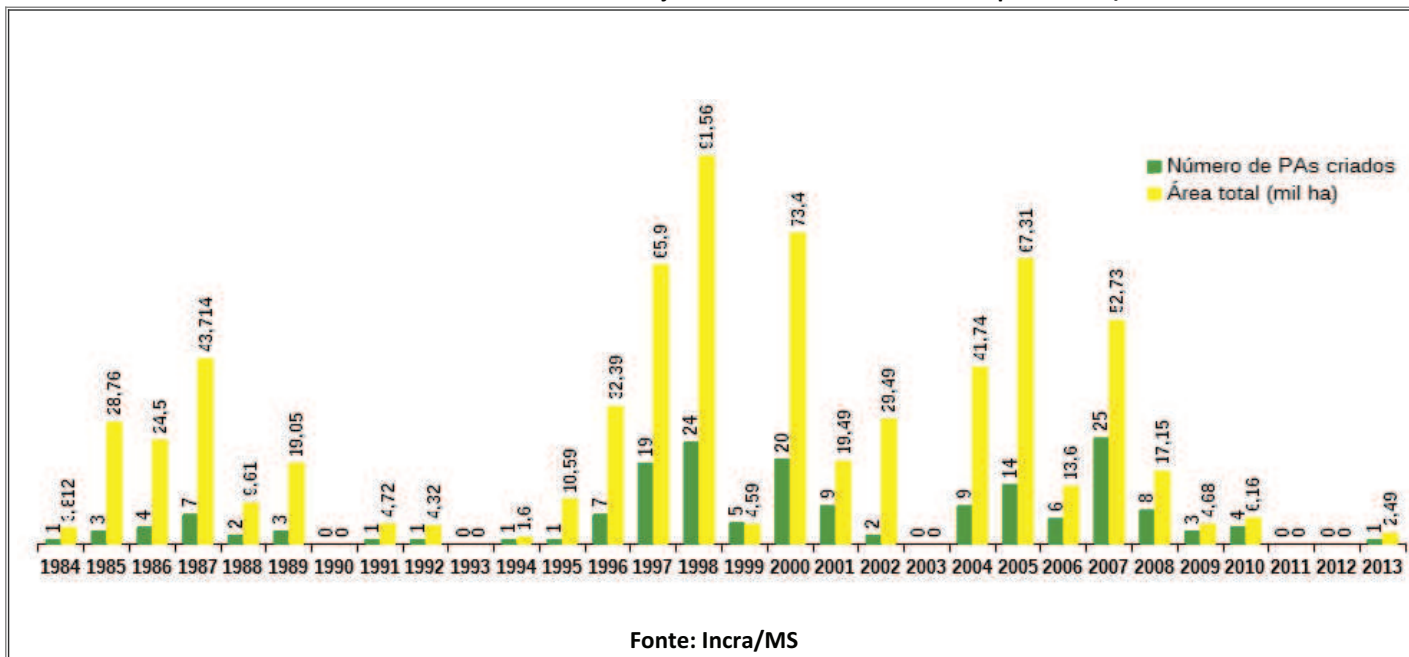
Neste período, o Projeto de Assentamento Tamarineiro foi o primeiro criado no Estado, localizado em Corumbá, possuindo uma área de 3,812 mil hectares, destinados a 126 famílias.

No ano seguinte foram criados os PA's Retirada da Laguna (em Guia Lopes da Laguna), Sucuriú (em Paraíso das Águas) e Nioaque (em Nioaque), totalizando naquele ano, 707 famílias assentadas em 28,765 mil hectares.

Posteriormente, até o ano de 1995 foram criados 20 assentamentos rurais. Porém, a partir de 1996, houve um elevado crescimento no número de projetos, saltando de 21 para os atuais 180 PA's criados, um aumento de 857%

desde então, conforme descrito a seguir:

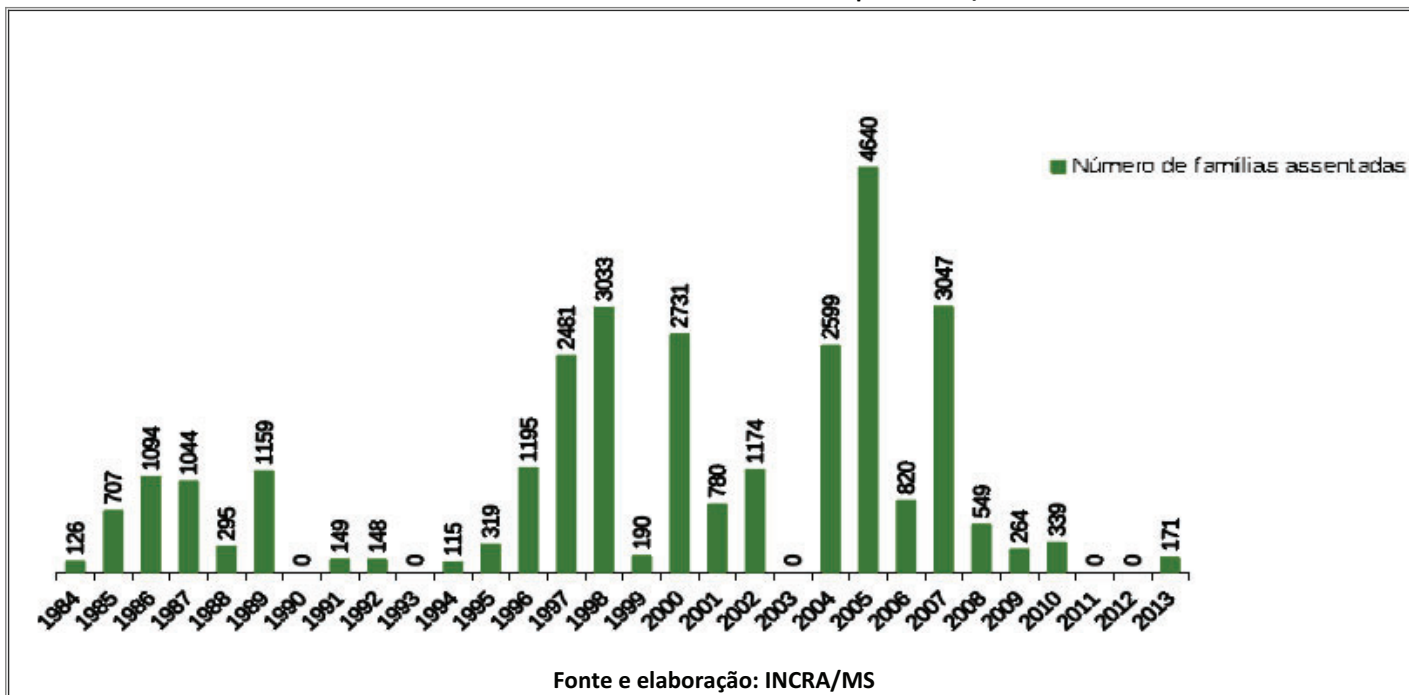
**Gráfico 10: Área total e número de Projetos de Assentamentos criados pelo INCRA/MS**



Em relação ao número de lotes da Reforma Agrária, entre os anos de 1984 e 1995 foram assentadas 5.156 famílias, em uma área de 150,67 mil hectares.

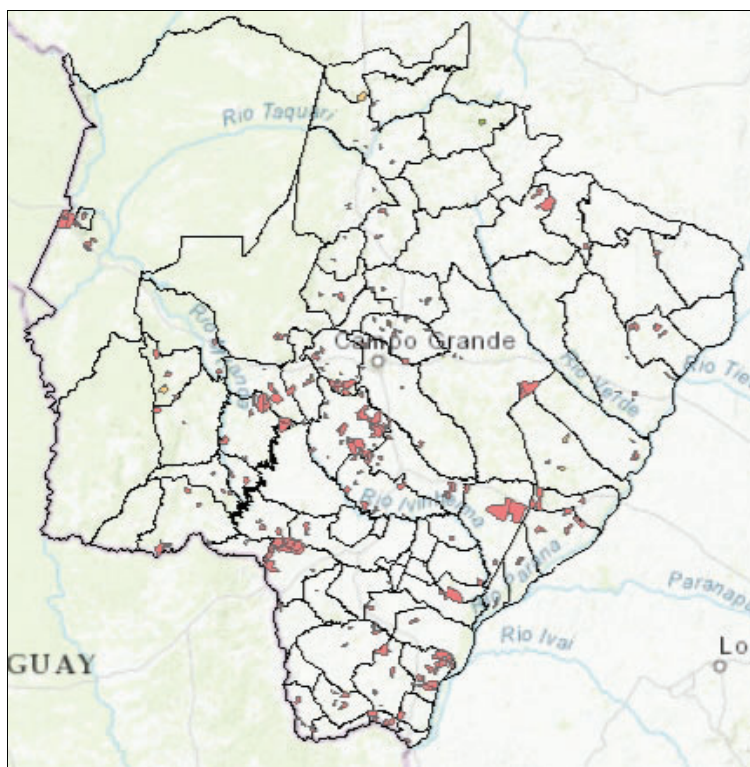
Nos anos que se seguiram, o Incra em Mato Grosso do Sul destinou 522,68 mil hectares para o assentamento de 24.013 famílias. Neste mesmo período, houve um crescimento de 465% no número de lotes destinados à reforma agrária e ocorreu um acréscimo de 346% no número de beneficiários:

**Gráfico 11: Número de famílias assentadas pelo INCRA/MS**



Os assentamentos da Reforma Agrária estão distribuídos em todas as regiões do Estado, sendo que Sidrolândia, Ponta Porã, Itaquiraí, Nova Andradina e Terenos são os que detêm os maiores números de famílias assentadas, conforme demonstra a Figura 3.

Em relação ao tamanho de área e número de famílias assentadas, destacam os Projetos de Assentamentos Itamarati I e Itamarati II, localizados em Ponta Porã, Eldorado I, Eldorado II e Alambari, em Sidrolândia e Casa Verde e Teijin em Nova Andradina.

**Figura 3: Assentamentos Rurais em Mato Grosso do Sul**

Fonte e elaboração: pinms.gov.br

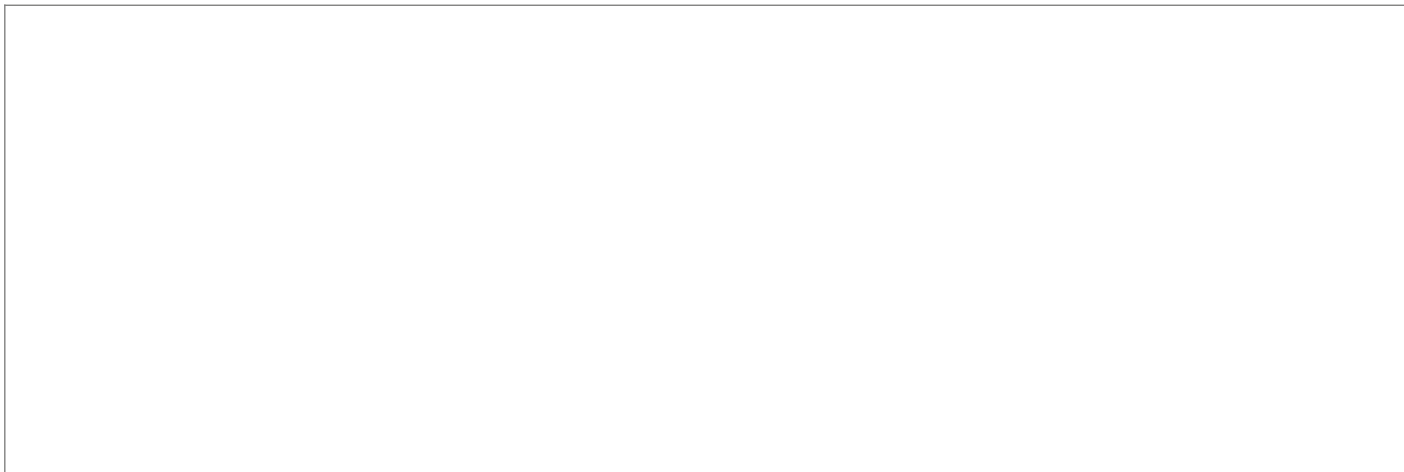
### 3.4. COMUNIDADES QUILOMBOLAS

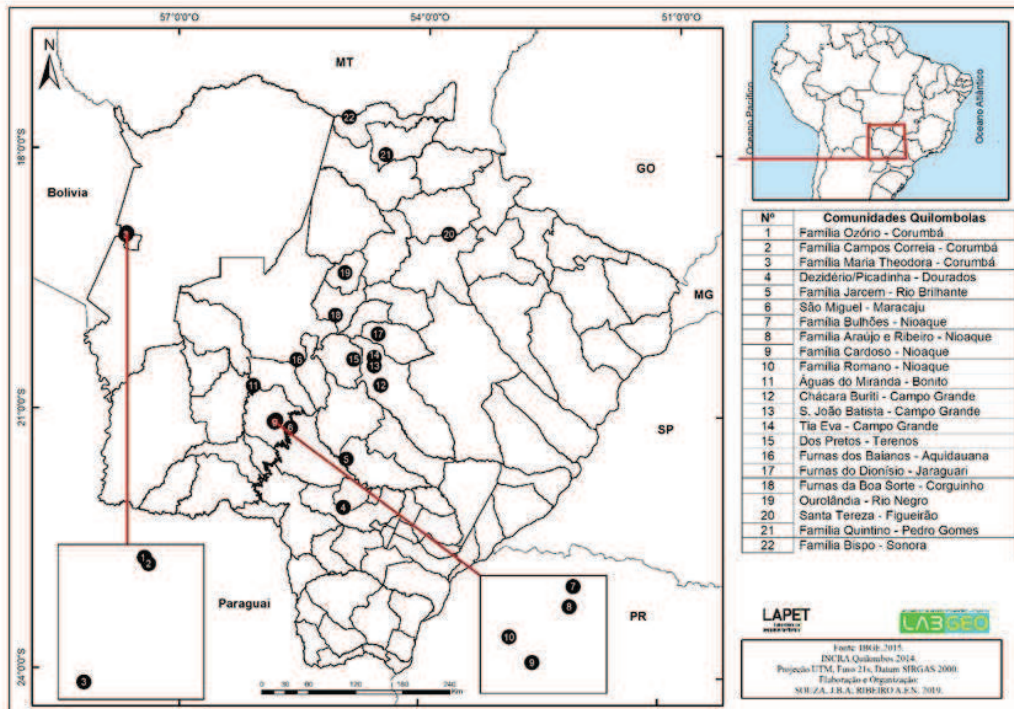
As comunidades remanescentes de quilombos integram os grupos étnicos-raciais que constituem os Povos e Comunidades Tradicionais de Matriz Africana no Brasil.

De acordo com o Decreto nº 4.887/2003, são consideradas remanescentes de quilombos as comunidades que mantêm uma trajetória histórica própria, dotados de relações territoriais específicas, com presunção de ancestralidade negra relacionada com a resistência à opressão histórica sofrida.

Segundo os dados do Censo Demográfico de 2022, Mato Grosso do Sul possui a segunda menor população de remanescentes de quilombos do Brasil. Em números absolutos são 2.546 pessoas quilombolas, das quais 1.401 vivem fora de seus territórios.

Atualmente, a Fundação Cultural Palmares (FCP) reconhece 22 comunidades quilombolas em Mato Grosso do Sul, das quais 17 se encontram na zona rural, enquanto 5 estão localizadas em áreas urbanas, conforme descrito na Figura a seguir:

**Figura 4: Comunidades Quilombolas em Mato Grosso do Sul**

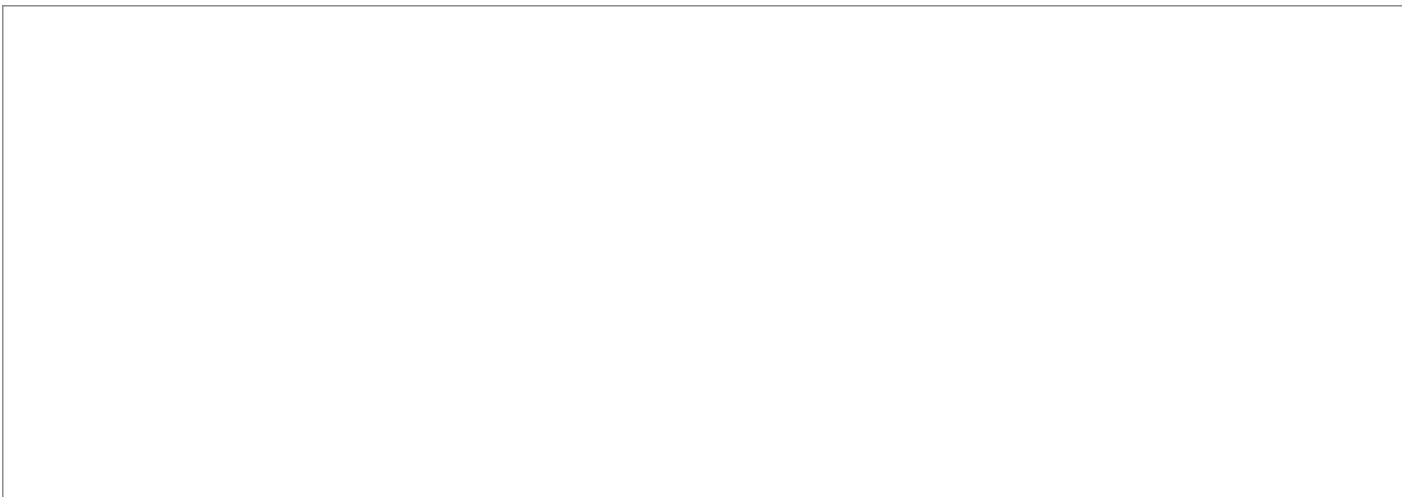


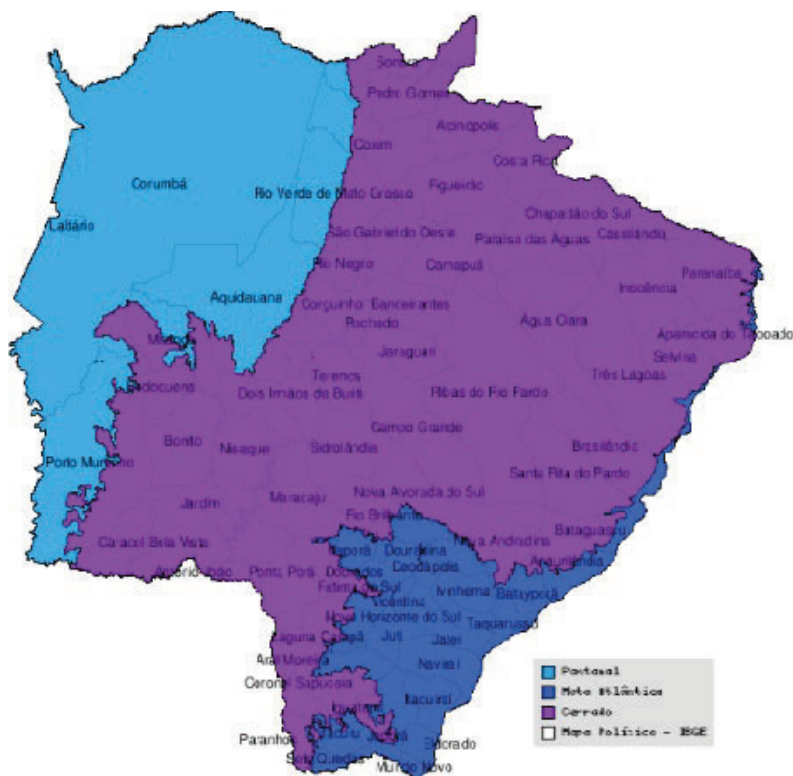
Fonte: INCRA (2014) - Elaborado e organizado por SOUZA, J.B. A; RIBEIRO, A.F.F., 2019

#### 4. BIOMAS

A cobertura vegetal de Mato Grosso do Sul é composta por feições características de três biomas, Cerrado, Pantanal e Mata Atlântica, cada qual caracterizado pela sua biodiversidade e estações climáticas bem definidas.

Figura 5: Biomas de Mato Grosso do Sul





Fonte e elaboração: Sisle - Imasul ([www.sisle.imasul.ms.gov.br](http://www.sisle.imasul.ms.gov.br))

#### 4.1. CERRADO

O Cerrado é um dos cinco grandes biomas do Brasil, cobrindo cerca de 25% do território nacional e perfazendo uma área entre 1,8 e 2 milhões de km<sup>2</sup>. Este bioma é encontrado principalmente nos estados de Goiás, Tocantins, Mato Grosso do Sul, sul do Mato Grosso, oeste de Minas Gerais, Distrito Federal, oeste da Bahia, sul do Maranhão, oeste do Piauí e porções do Estado de São Paulo

É a segunda maior formação vegetal do país, após a Floresta Amazônica, concentrando-se principalmente no Planalto Central Brasileiro.

Fisionomicamente, estes tipos de cerrados variam muito, ora aparecem com árvores de 8 a 12 metros de altura, adensados e com aspecto de floresta, ora com arbustos de 2 a 3 metros esparsamente distribuídos, havendo intermediários entre estes dois extremos.

Normalmente, os solos do Cerrado, em sua maioria, são profundos, bem drenados na maior parte do ano, apresenta acidez, toxidez de alumínio e são pobres em nutrientes essenciais.

As áreas antropizadas de cerrados em Mato Grosso do Sul são exploradas majoritariamente por pecuária de corte e silvicultura. Entretanto, em algumas regiões, com a aplicação de práticas modernas de cultivo tem-se obtido alguma produtividade com o plantio de soja e milho.

Uma das consequências práticas do histórico desenvolvimento da atividade agropecuária em Mato Grosso do Sul, foi a constatare abertura de novas fronteiras agrícolas, através da qual parte das áreas compostas por este tipo de vegetação nativa, gradativamente foram substituídas por campos de produção agrícola.

De acordo com a plataforma Terra Brasilis do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), a área de Cerrado desmatada no ano 2023 em Mato Grosso do Sul atingiu 358,79 km<sup>2</sup>, um aumento de 13,59% em relação ao ano de 2022, onde se desmatou 315,02 km<sup>2</sup>.

Habitat de um grande número de espécies animais e vegetais e abrigo de importantes nascentes de rios e aquíferos, o Cerrado é atualmente um dos biomas mais devastados de Mato Grosso do Sul. A continuidade do desmatamento tem tido graves consequências para o meio ambiente, como a perda da biodiversidade, a degradação dos solos e o esgotamento dos recursos hídricos, devido ao assoreamento dos rios e a extinção de nascentes.

#### 4.2. MATA ATLÂNTICA

Dados publicados pelo Imasul indicam que Mato Grosso do Sul abriga a maior área contínua preservada de Mata Atlântica no interior do Brasil. São mais de 1 milhão de hectares que compõem um mosaico de unidades de conservação no entorno do rio Paraná, com destaques para o Parque Estadual das Várzeas do Rio Ivinhema (PEVRI) e da Área de Proteção Ambiental das Ilhas e Várzeas do Rio Paraná, além de reservas particulares e parques municipais.

Os solos deste bioma possuem boa fertilidade e teores de argila que garantem aos agricultores os melhores índices de produtividade de soja, milho e cana-de-açúcar do Estado. Os principais municípios concentrados neste bioma são Dourados, Naviraí e Ponta Porã.

Outra porção importante deste bioma protege a Serra da Bodoquena, onde destacam-se grande parte dos atrativos naturais de Bonito, Jardim e Bodoquena, região que abriga um dos maiores destinos de ecoturismo do planeta.

Essa região cênica estadual também sofre com a crise hídrica e as consequências do manejo inadequado dos solos. O avanço das culturas de grãos nas propriedades rurais situadas ou que circundam a Serra da Bodoquena pode estar causando o assoreamento dos rios da região, que, em alguns pontos, a seca chega a ser completa, impactando diretamente a fauna local.

### 4.3. PANTANAL

O Pantanal é uma das maiores extensões úmidas contínuas do planeta e está localizado na Bacia Hidrográfica do Rio Paraguai, com área total de 138.183 km<sup>2</sup>, da qual 65% se encontra em Mato Grosso do Sul, correspondendo a 27% do território estadual.

Estes ecossistemas são caracterizados por cerrados e cerradões sem alagamento periódico, campos inundáveis e ambientes aquáticos, como lagoas de água doce ou salobra, rios, vazantes e corixos.

A pecuária de corte é a principal atividade econômica desenvolvida na região pantaneira, representando em 2021, 20% do rebanho do MS, com aproximadamente 3,6 milhões de cabeças.

Essa região enfrenta nos últimos anos uma crise hídrica severa, e como consequência imediata foi o aumento significativo dos incêndios florestais.

Segundo o Laboratório de Aplicações de Satélites Ambientais (LASA) da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), as áreas queimadas nos 5 primeiros meses de 2024 somaram 332 mil hectares, 39% mais que a registrada em igual período de 2020, quando a região sofreu a pior destruição de sua história. De acordo com a LASA, o município de Corumbá é o que mais sofre com os incêndios, representando 68,2% dos focos no primeiro semestre de 2024, seguida por Cáceres e Poconé em Mato Grosso, Porto Murtinho e Aquidauana.

Ainda, somado aos danos causados pelos incêndios, o Pantanal sul-mato-grossense também sofre com o avanço do desmatamento. Dados do INPE, informam que a área desmatada nesse bioma no Estado alcançou 554,17 km<sup>2</sup> em 2023, uma redução de 11,07 % se comparado a 2022.

A remoção da vegetação nativa nos planaltos para implementação de lavouras e de pastagens, sem considerar a aptidão das terras, e a adoção de práticas inadequadas de manejo e conservação dos solos, caracterizados por sua elevada erodibilidade, também têm ocasionado sérios danos ambientais à região, como a redução considerável de espécies nativas da flora e fauna e o assoreamento dos rios.

O assoreamento do rio Taquari constitui atualmente um dos principais desastres ambientais do Pantanal, com inundações quase permanentes de uma área aproximada de 11.000 km<sup>2</sup> nas sub-regiões da Nhecolândia e Paiaguás. Essa região, onde outrora existiam pastagens nativas produtivas, hoje perece em razão da ação dos constantes alagamentos. A degradação comprometeu a biodiversidade aquática, a navegabilidade do rio e a vida dos ribeirinhos. Bancos de areia acumularam-se por todo o trajeto do fluxo de água, bloqueando a antiga hidrovia, impedindo o transporte de pessoas, dos insumos e da produção.

## 5. METODOLOGIA

### 5.1. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS

Considera-se a premissa de que em um Mercado Regional de Terras os imóveis transacionados ou em oferta podem ser classificados por segmentos de tipos de uso (ou tipologia de uso).

Para os trabalhos de diagnóstico, estudo e análise, adota-se o conceito de Mercados Regionais de Terras

(MRT's) como uma área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais.

Um MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea (ZH) de características e atributos sócio-econômicos que exercem influência na definição do preço da terra, principalmente a classe de capacidade dos solos, a pluviosidade média e a distância às principais vias de escoamento da produção.

Por meio dos resultados do Censo Agropecuário de 2017 (IBGE, 2017), foram levantados os dados relativos às áreas de todos os municípios de MS e, dentro de cada um deles, as áreas ocupadas por Lavoura Temporária, Lavoura Permanente e Pecuária (Pastagem).

Para o agrupamento definitivo dos Mercados regionais de Terras, partiu-se das microrregiões geográficas do IBGE, estabelecendo, para cada município, o Índice de Homogeneização (IH), determinado conforme equação a seguir:

$$IH = \frac{\text{Lavoura Temporária (ha)} \times \text{Área município (km}^2\text{)}}{\text{Área Agropecuária (ha)} \times \text{Área estadual (km}^2\text{)}} \times 1000$$

Partindo-se do pressuposto de que quanto maior a área ocupada pela Lavoura Temporária, em relação à área ocupada pela área agropecuária (Lav. Temporária + Lav. Permanente + Pastagem) de um município, melhor a qualidade de suas terras e, por consequência, maiores os seus preços, chegou-se ao seguinte Índice de Homogeneização (IH), cujos valores estão expressos na Tabela 1.

**Tabela 1. Dados de áreas Total (km<sup>2</sup>), Lavoura Temporária (ha) e Agropecuária (Lav. Temp. + Lav. Permanente + Pastagem; ha) e Índice de Homogeneização (IH) para os municípios de MS.**

Município	Área			IH
	Total (Km <sup>2</sup> )	Lavoura temporária (ha)	Agropecuária (ha)	
Água Clara	7.782	3.140	486.752	0,1406
Alcinópolis	4.398	9.093	273.487	0,4095
Amambai	4.194	67.452	290.279	2,7289
Anastácio	2.913	4.925	209.861	0,1914
Anaurilândia	3.416	14.236	218.080	0,6244
Angélica	1.284	55.181	93.494	2,1220
Antônio João	1.143	33.731	72.937	1,4802
Aparecida do Taboado	2.751	36.479	179.981	1,5613
Aquidauana	17.087	1.037	902.834	0,0550
Aral Moreira	1.654	113.109	129.720	4,0384
Bandeirantes	3.358	61.062	214.392	2,6781
Bataguassu	2.392	12.186	153.927	0,5303
Batayporã	1.827	25.488	122.154	1,0674
Bela Vista	4.899	24.965	369.113	0,9278
Bodoquena	2.592	5.841	166.188	0,2551
Bonito	5.373	46.257	305.372	2,2790
Brasilândia	5.804	7.363	327.270	0,3656
Caarapó	2.116	107.825	156.250	4,0888
Camapuã	6.238	12.875	434.985	0,5170
Campo Grande	8.083	61.479	545.437	2,5511
Caracol	2.943	1.782	197.667	0,0743
Cassilândia	3.658	10.937	282.686	0,3963
Chapadão do Sul	3.252	124.831	240.171	4,7330
Corguinho	2.640	1.107	211.497	0,0387
Coronel Sapucaia	1.024	20.313	74.654	0,7802
Corumbá	64.438	4.151	3.204.513	0,2337
Costa Rica	4.159	160.569	295.533	6,3274
Coxim	6.391	13.252	411.749	0,5760
Deodápolis	829	18.298	67.863	0,6259
Dois Irmãos do Buriti	2.432	6.706	140.565	0,3249
Douradina	280	17.261	22.770	0,5943

Dourados	4.062	211.853	282.738	8,5226
Eldorado	1.013	31.577	79.369	1,1285
Fátima do Sul	315	12.127	19.200	0,5571
Figueirão	4.880	3.422	302.711	0,1545
Glória de Dourados	493	3.019	37.466	0,1112
Guia Lopes da Laguna	1.225	12.858	87.877	0,5019
Iguatemi	2.957	23.177	222.855	0,8611
Inocência	5.761	482	404.190	0,0192
Itaporã	1.343	77.796	97.451	3,0021
Itaquiraí	2.064	65.064	142.839	2,6326
Ivinhema	2.003	78.022	167.481	2,6128
Japorã	417	4.389	25.742	0,1991
Jaraguari	2.913	15.460	179.442	0,7028
Jardim	2.126	14.373	157.443	0,5435
Jateí	1.983	45.590	120.551	2,0999
Juti	1.659	39.377	110.764	1,6615
Ladário	354	72	9.896	0,0072
Laguna Carapã	1.726	117.622	140.062	4,0587
Maracaju	5.397	286.682	394.589	10,9796
Miranda	5.471	20.728	319.682	0,9933
Mundo Novo	478	11.144	25.910	0,5757
Naviraí	3.190	101.692	213.402	4,2566
Nioaque	3.909	1.989	281.591	0,0773
Nova Alvorada do Sul	4.025	139.419	280.340	5,6051
Nova Andradina	4.771	78.347	356.564	2,9354
Novo Horizonte do Sul	849	16.867	58.476	0,6857
Paraíso das Águas	5.061	89.269	384.823	3,2874
Paranaíba	5.405	6.583	397.230	0,2508
Paranhos	1.307	8.844	85.046	0,3806
Pedro Gomes	3.554	7.649	219.245	0,3472
Ponta Porã	5.359	252.811	332.204	11,4197
Porto Murtinho	17.505	2.802	788.871	0,1741
Ribas do Rio Pardo	17.315	12.135	1.050.396	0,5601
Rio Brilhante	3.984	228.078	296.970	8,5678
Rio Negro	1.829	4.042	108.290	0,1912
Rio Verde de Mato Grosso	8.174	18.733	543.195	0,7893
Rochedo	1.310	5.316	119.840	0,1627
Santa Rita do Pardo	6.142	1.429	434.338	0,0566
São Gabriel do Oeste	3.850	104.421	255.642	4,4035
Sete Quedas	839	25.963	66.405	0,9185
Selvíria	3.255	1.497	190.199	0,0717
Sidrolândia	5.266	192.183	364.765	7,7690
Sonora	4.186	68.457	217.221	3,6940
Tacuru	1.784	14.866	127.248	0,5836
Taquarussu	1.052	13.862	51.159	0,7982
Terenos	2.846	20.334	207.817	0,7798
Três Lagoas	10.217	634	490.161	0,0370
Vicentina	312	10.633	20.727	0,4482

Fonte: Áreas compiladas do IBGE (2021) e Censo Agropecuário (2017).

O expurgo dos municípios foi efetuado da seguinte maneira: calculou-se a média dos índices (dentro das microrregiões do IBGE) e seu desvio padrão (s). Os municípios cujos índices estavam acima de  $IH_{\text{médio}} + s$  e abaixo de  $IH_{\text{médio}} - s$  foram realocados em outra microrregião, recalculando-se os parâmetros e dando origem, assim, aos Mercados Regionais de Terras, cujos resultados estão sumarizados na Tabela 2 e na Figura 6.

**Tabela 2. Distribuição dos 79 municípios de Mato Grosso do Sul nas 15 Microrregiões Geoeconômicas estabelecidas pelo Incra/MS.**

<b>Mercado Regional de Terras</b>	<b>Municípios</b>
<b>MRT-1 – Dourados</b>	Itaporã, Douradina e Dourados
<b>MRT-2 – Três Lagoas</b>	Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo, Santa Rita do Pardo e Três Lagoas.
<b>MRT-3 – Campo Grande</b>	Bandeirantes, Campo Grande, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos.
<b>MRT-4 – Coxim</b>	Alcinópolis, Camapuã, Coxim, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora.
<b>MRT-5 – Chapadão do Sul</b>	Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas
<b>MRT-6 – Paranaíba</b>	Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência, Paranaíba e Selvíria.
<b>MRT-7 – Sidrolândia</b>	Angélica, Nova Alvorada do Sul e Sidrolândia.
<b>MRT-8 – Maracaju</b>	Maracaju, Ponta Porã e Rio Brilhante.
<b>MRT-9 – Corumbá</b>	Caracol, Corumbá, Ladário e Porto Murtinho.
<b>MRT-10 – Naviraí</b>	Amambaí, Aral Moreira, Caarapó, Juti, Laguna Carapã e Naviraí.
<b>MRT-11 – Nova Andradina</b>	Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu, Nova Andradina e Taquarussu.
<b>MRT-12 – Ivinhema</b>	Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Ivinhema, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina.
<b>MRT-13 – Aquidauana</b>	Aquidauana e Miranda.
<b>MRT-14 – Jardim</b>	Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna, Jardim e Nioaque.
<b>MRT-15 – Iguatemi</b>	Coronel Sapucaia, Eldorado, Iguatemi, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru.

**Fonte e elaboração: Incra/MS**

Uma grande vantagem da aplicação deste método é a característica dinâmica dos IH, permitindo alterar os Mercados de acordo com a evolução das áreas de Lavoura e Pastagem identificadas a cada censo agropecuário.

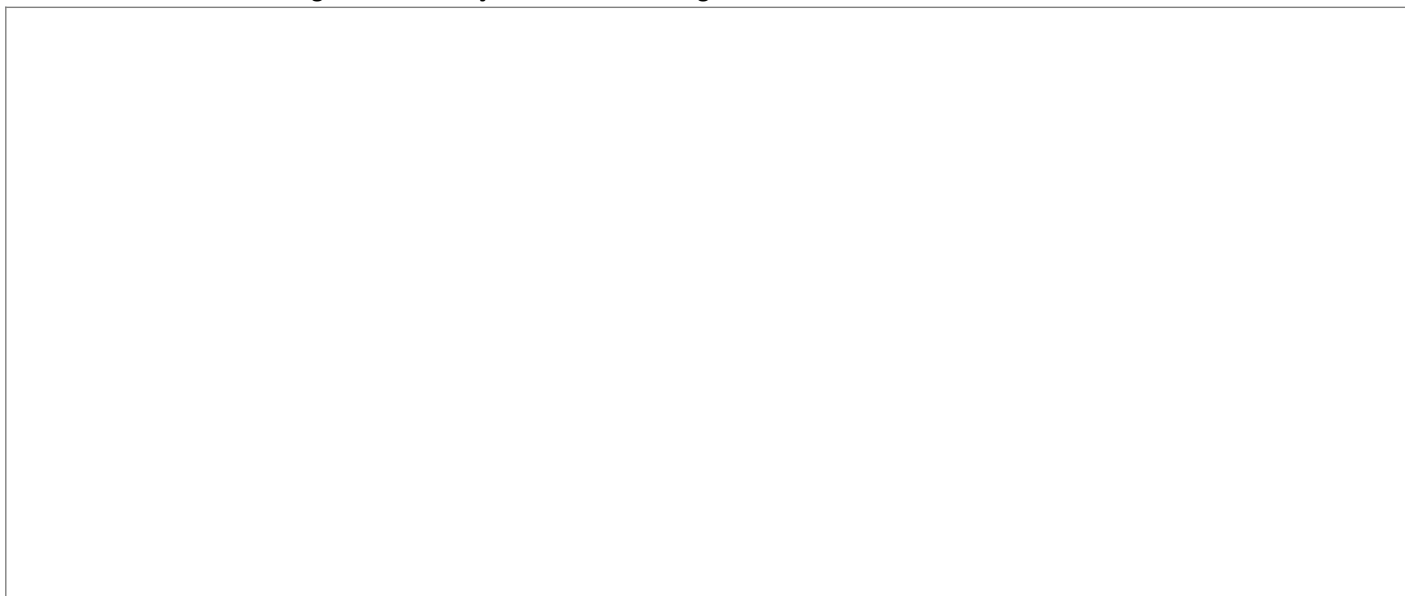
Pela aplicação deste método verificaram-se duas exceções, que são os municípios de São Gabriel do Oeste e Sonora, os quais deveriam ficar isolados dos demais municípios vizinhos, uma vez que possuem grande parte de sua área ocupada por lavouras, enquanto nos demais ainda prevalece a pecuária.

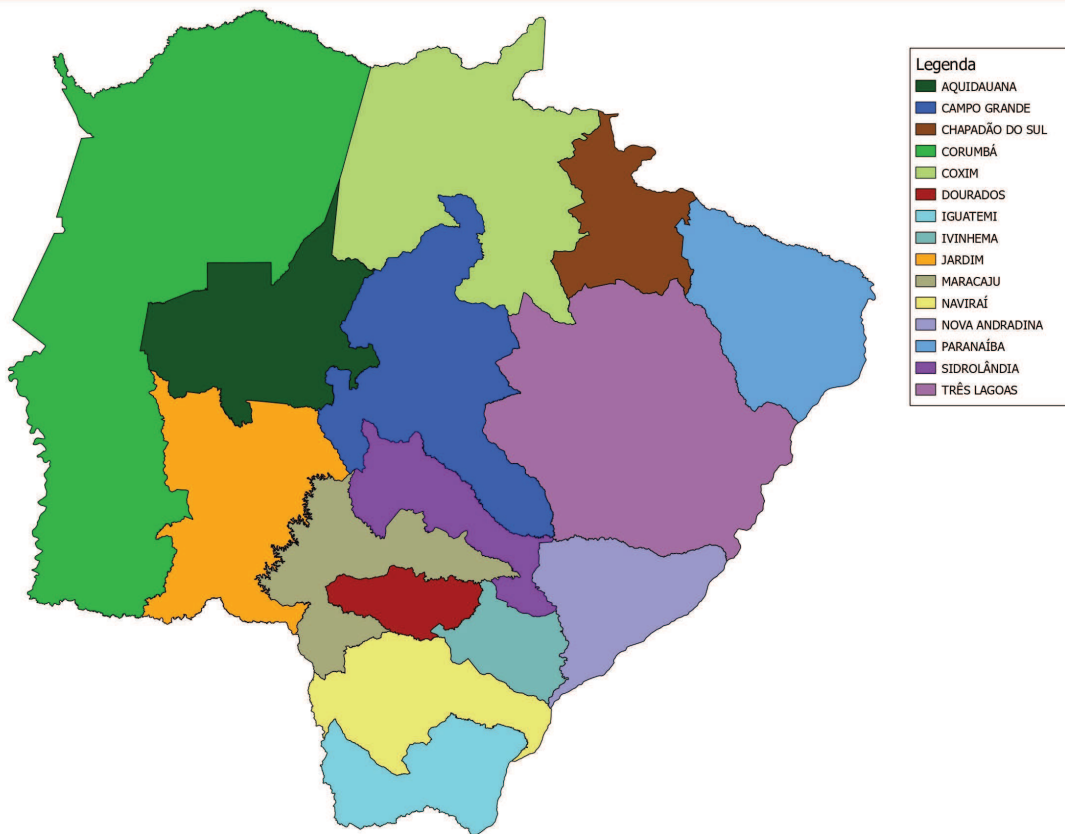
São Gabriel do Oeste tem grande concentração de áreas destinadas ao plantio de culturas anuais. Contudo, seu isolamento acarretaria na criação de um Mercado com um único município e em uma possível quantidade de imóveis insuficiente para uma amostragem confiável. Assim, arbitrou-se em agrupá-lo na MRT-3 – Campo Grande.

O município de Sonora concentra grande quantidade de áreas cultivadas com cana-de-açúcar (de propriedade da usina, ou para ela arrendadas), o que faz com que as ofertas e negócios realizados sejam mais comuns de imóveis voltados à pecuária. Tal fato permite que esse município seja agrupado no MRT-4 – Coxim, sem grandes complicações.

Quanto ao município de Paraíso das Águas, até que se disponham de dados de produção suficientes para se determinar em qual MRT o mesmo se encaixa, arbitrou-se em agrupá-lo junto a Chapadão do Sul e Costa Rica, devido, dentre outros fatores, ao fato de que a sede municipal de Paraíso das Águas ter pertencido a Costa Rica.

**Figura 6: Distribuição dos Mercados Regionais de Terras de Mato Grosso do Sul.**





Fonte e elaboração: Incra/MS

## 5.2. PESQUISAS NOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS

Foram pesquisados imóveis rurais ofertados (à venda) e efetivamente negociados e, nos casos de eventual escassez desses tipos de pesquisa, dentro de determinados MRT's, lançou-se mão de elementos amostrais do tipo Opinião.

A amostragem foi realizada junto aos agentes do mercado imobiliário (preferencialmente corretores de imóveis) encontrados nos municípios e nos meios de divulgação em massa, levantando-se todas as informações capazes de influenciar no valor do imóvel.

A pesquisa foi efetuada no período de setembro de 2024 a dezembro de 2024, através de técnicos habilitados, especialmente designados para esse fim.

Via de regra, imóveis negociados há cerca de um ano antes da pesquisa foram considerados contemporâneos e os porventura anteriores a esse período, foram coletados para fins de arquivo.

### 5.3. VALOR PRESENTE LÍQUIDO

Os dados de mercado ofertas e negócios realizados obtidos nos levantamentos a campo que apresentavam em seu modelo de negócio pagamentos a prazo, tiveram seus valores corrigidos para o valor presente.

Nesse procedimento, os preços daqueles imóveis nos quais o pagamento não foram à vista, são corrigidos (deságio) em função do prazo para pagamento e da taxa de juros.

O cálculo desse parâmetro é descrito pela fórmula abaixo:

$$VP = FC0 + FC1 \cdot (1+i)^{-1} + FC2 \cdot (1+i)^{-2} + \dots + FCn \cdot (1+i)^{-n}$$

Onde:

VP: Valor Presente;

FC0: Valor dado em entrada;

FC1, FC2 e FCn: Valores das parcelas

i: Taxa de correção aplicada

n: Número de períodos (parcelas)

Para os imóveis amostrados neste trabalho a taxa adotada foi de 10,50 % ao ano, fator que representa a taxa de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa Selic) no dia que ocorreram as primeiras amostragens.

### 5.4. FATOR ELASTICIDADE

Além do valor presente líquido, para se calcular o valor de um imóvel ofertado, utiliza-se o fator de oferta, também conhecido como fator fonte (Deslandes, 2002) ou fator de elasticidade (Inkra, 2007), cuja função visa a estimar em quanto o valor de um imóvel ofertado (“pedida”) será efetivamente negociado.

Tal fator (de multiplicação) nos Negócios Realizados e nas Opiniões é sempre igual a 1,0 e, via de regra, menor que este para os imóveis ofertados. Para o presente trabalho, nos imóveis ofertados, este fator foi estipulado, de acordo com cada caso, em 0,8 ou 0,9, valores estes em consonância com o citado por Lima (2005).

### 5.5. INDEXADORES DO PREÇO DA TERRA

Conforme explicitado anteriormente, o preço da terra em Mato Grosso do Sul, à semelhança do que ocorre em nível nacional, costuma estar fortemente atrelado ao valor dos produtos agropecuários nela produzidos. No Estado, os principais indexadores são os valores da arroba do boi gordo e da saca de soja.

No entanto, cabe ressaltar que o fato de se adotar essas duas *commodities* como indexadoras do mercado imobiliário, não obstante seu uso já estar consagrado, torna o mercado de terras de certa forma volátil, em razão da possibilidade de alterações atípicas e bruscas nas suas respectivas cotações.

No caso do presente levantamento, adotou-se o valor médio de R\$ 131,00 para a saca da soja, praticado nas principais praças comercializadoras de soja no Estado no dia 03 de setembro de 2024; ao passo que o preço da arroba do boi gordo foi arbitrado em 235,00, também tendo como referência a data adotada para a oleaginosa.

### 5.6. DEFINIÇÃO DO VALOR DE BENFEITORIAS

Para o Inkra, é importante o cálculo do Valor da Terra Nua (VTN) separado do Valor das Benfeitorias (VB), cujo somatório leva ao Valor Total do Imóvel (VTI=VTN+VB).

No caso dos elementos amostrados, o VB foi informado no ato da pesquisa, na forma de percentual do VTI, ou seja, o critério foi a estimativa da própria fonte.

### 5.7. DETERMINAÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Para a classificação das tipologias de uso foram observados três níveis categóricos adotando termos e denominações regionais, divididos da seguinte forma:

I - **Primeiro Nível Categórico:** Engloba o uso do solo predominante nos imóveis em qualquer das suas denominações regionais.

II - **Segundo Nível Categórico:** Características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas.

III - **Terceiro Nível Categórico:** Determinado pela localização dentro do MRT, podendo ser município ou região.

Seguindo a normatização de se estabelecerem usos regionais da terra, preconizados pelo conceito de Tipologia de Uso, temos que, para os 15 Mercados Regionais de Terras estabelecidos para Mato Grosso do Sul, dentro dos respectivos Níveis Categóricos:

**Tabela 3: Tipologias de Uso por Mercado de Terras Regional**

Mercado Regional de Terras	Primeiro Nível Categórico	Segundo Nível Categórico	Terceiro Nível Categórico
Dourados	Agrícola: Grãos Diversos		
Três Lagoas	Exploração Mista: Pecuária e Floresta Plantada		
	Floresta Plantada: Silvicultura		
	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	
		Média Capacidade	
Floresta Plantada: Silvicultura	Alta Capacidade		
Campo Grande	Agrícola: Grãos Diversos	Média Capacidade	São Gabriel do Oeste
		Alta Capacidade	
	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	
		Média Capacidade	
	Alta Capacidade		
Coxim	Agrícola: Grãos Diversos		
	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	
		Média Capacidade	
	Alta Capacidade		
Chapadão do Sul	Agrícola: Grãos Diversos	Média Capacidade	Chapadão do Sul e Região do Baús
		Alta Capacidade	
	Agrícola: Cana-de-açúcar		
	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	
Média Capacidade			
	Alta Capacidade		
Paranaíba	Pecuária: Pastagem Formada	Média Capacidade	
		Alta Capacidade	
Sidrolândia	Agrícola: Grãos Diversos		
	Pecuária: Pastagem Formada	Alta Capacidade	
Maracaju	Agrícola: Grãos Diversos	Média Capacidade	
		Alta Capacidade	
	Pecuária: Pastagem Formada	Alta Capacidade	
Corumbá	Pecuária: Pastagem Formada/Nativa	Baixa Capacidade	
		Média Capacidade	
		Pantanal	
Naviraí	Agrícola: Grãos Diversos	Média Capacidade	
		Alta Capacidade	

	Pecuária: Pastagem Formada		
Nova Andradina	Agrícola: Grãos Diversos		
	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	Nova Andradina, Bataguassu e Anaurilândia Bataguassu e Taquarussu
		Média Capacidade	
Alta Capacidade			
Ivinhema	Agrícola: Grãos Diversos		
	Agrícola: Cana-de-açúcar		
	Pecuária: Pastagem Formada	Média Capacidade	
Alta Capacidade			
Aquidauana	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	
		Média Capacidade	
	Pecuária: Pastagem Nativa		
Jardim	Agrícola: Grãos Diversos		
	Pecuária: Pastagem Formada	Baixa Capacidade	
		Média Capacidade	
	Alta Capacidade		
Iguatemi	Agrícola: Grãos Diversos		
	Pecuária: Pastagem Formada		

## 5.8. MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO

A partir da lista com todas as tipologias encontradas no MRT foi realizado saneamento para caracterizar se as tipologias representam mercados definidos, ou não. Uma determinada tipologia caracterizou-se com um “mercado definido” quando apresentaram pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento -  $n \geq 3$ ) no primeiro nível categórico. Os níveis categóricos subsequentes, quando existiram, também foram estabelecidos nas situações onde as amostras apresentaram pelo menos três elementos válidos em cada um deles.

A Planilha de Preços Referenciais – PPR de cada Mercado é composta pelas tipologias com mercado definido, suas médias e campos de arbítrio, bem como a média e o campo de arbítrio gerais do MRT.

No cálculo da média geral e do campo de arbítrio do MRT foram utilizados os valores de todas as tipologias.

As tipologias sem mercado definido comporão o RAMT, integrarão o cálculo da média geral, porém não serão listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio específico.

## 5.9. CÁLCULO DO VALOR MÉDIO E DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Para cada MRT foram calculados o valor médio (VTI/ha) e o campo de arbítrio para a amostra geral. Quando as tipologias apresentaram número suficiente para caracterizar mercado definido ou consolidado, foram também calculados valor médio e campo de arbítrio para cada uma delas.

O valor médio geral do MRT e das tipologias com mercado definido/consolidado em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento das amostras pelo desvio padrão. O saneamento é obtido pelo método da média  $\pm$  um desvio padrão. Os elementos com valores acima do limite superior (média mais um desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos um desvio padrão) foram expurgadas da composição amostral.

Novos saneamentos foram realizados, tanto quanto foram necessários, até que o coeficiente de variação (CV) seja  $\leq 30\%$ .

O campo de arbítrio foi definido para uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT: 15% abaixo e 15% acima.

## 5.10. CUSTO POR FAMÍLIA

Os atuais normativos do Incra rezam que a PPR deve estabelecer um custo médio para família a ser assentada (R\$/Lote). Com isso, até que a forma de atendimento dessa exigência seja regulamentada através de metodologia específica, decidiu-se que, neste trabalho, será utilizada a área média de todas as parcelas já criadas pelo Incra/MS (no caso, 22,4 ha), multiplicada pelo valor mediano calculado para cada MRT.

Tratam-se de valores meramente teóricos, utilizados unicamente para definição de ações administrativas internas da Autarquia, não significando, **EM HIPÓTESE ALGUMA** que os lotes de reforma agrária criados pelo Incra/MS costum efetivamente tais cifras.

## 5.11. NOTA AGRÔNOMICA

A nota agrônômica é uma variável composta que indica as potencialidades de uma propriedade rural, de maneira que, quanto mais próxima do número um, maiores são as potencialidades produtivas do imóvel, bem como melhor é sua localização e o acesso.

Para obtenção deste índice foi aplicado o método consagrado pelo Incra de se utilizar a correlação da situação de trafegabilidade com o percentual estimado de cada Classe de Capacidade de Uso das Terras presumidas para os imóveis.

Mediante a impossibilidade da visitação às fazendas amostradas, quer seja pelo alto número de elementos amostrais, quer seja questões legais, as classes de capacidade de uso foram inferidas por meio de apontados dos técnicos pesquisadores, como também o uso de imagens de satélite, cartas de solos, e outras ferramentas que disponíveis.

As notas agrônômicas obtidas refletem o valor médio estimado dos imóveis que compõem cada MRT, significando, portanto, que um determinado imóvel possa obter notas inferiores ou superiores àquelas apresentadas na Tabela 5.

## 6. RESULTADOS DA PESQUISA

A pesquisa foi realizada em todos os municípios de Mato Grosso do Sul durante os meses de setembro de 2024 a dezembro de 2024, dos quais 164 foram negócios realizados, 346 ofertas e 72 opiniões, distribuídos conforme a Tabela 4. Em valores totais, a amostragem atual foi superior em cerca de 14% se comparado à anterior, saltando 510 para 582 elementos.

Nesta versão a área total amostrada obteve um leve acréscimo de aproximadamente 3,35%, ou seja, de 601.138,27 ha (RAMT/2022) para os atuais 621.391,36 ha.

Ainda em comparação a versão anterior, observou-se uma estabilidade no número de Negócios Realizados (NR), uma evolução 7,5% no total de Ofertas (OF), e um aumento considerável no número de Opiniões (OP) de Imóveis Paradigmas, na ordem de 400%.

A pesquisa de preços na microrregião de Corumbá, ocorreu no início de setembro, auge de uma das estiagens mais severas que assolou a região pantaneira. Como consequência, conforme descrito anteriormente neste documento, grandes áreas de pastagens foram destruídas pelos incêndios, causando prejuízos milionários aos produtores locais. Este cenário negativo refletiu diretamente no mercado de terras regionais, que por sua vez nenhum elemento do tipo negócio realizado foi identificado pelos técnicos, indicando que pode ter havido uma estagnação quanto ao volume de negócios de terras neste MRT.

Tabela 4. Resultados gerais.

Mercado Regional	Área Amostrada (ha)	Quantidade / Tipo de Elemento			Área (ha)/Tipo		
		NR	OF	OP	NR	OF	OP
Dourados	2.577,14	03	08	-	101,64	2.475,50	-
Três Lagoas	61.124,00	21	22	13	26.092,00	23.838,00	11.194,00
Campo Grande	48.815,09	15	56	10	7.565,33	31.749,76	9.500,00
Coxim	73.394,00	09	26	-	22.571,00	50.823,00	-
Chapadão do Sul	37.582,00	05	09	21	14.067,00	7.165,00	16.350,00
Paranaíba	49.660,00	16	24	-	20.004,00	29.656,00	-

Sidrolândia	17.137,34	08	12	10	2.940,50	7.961,84	6.235,00
Maracaju	17.933,20	01	16	02	480,00	15.453,20	2000,00
Corumbá	155.901,00	-	40	03	-	152.901,00	3.000,00
Naviraí	12.772,44	13	18	-	4.687,35	8.085,09	-
Nova Andradina	34.488,87	15	25	06	9.754,73	20.257,14	4.477,00
Ivinhema	3.867,05	21	22	-	923,04	2.944,01	-
Aquidauana	66.815,83	03	27	02	1.652,00	61.163,83	4.000,00
Jardim	26.533,52	10	31	05	5.179,50	19.804,02	2.270,00
Iguatemi	12.789,88	24	15	-	3.476,40	9.313,48	-
<b>Total</b>	<b>621.391,36</b>	<b>164</b>	<b>351</b>	<b>72</b>	<b>119.494,49</b>	<b>442.870,87</b>	<b>59.026,00</b>

Os resultados dos valores médios, quando inclusas todas as tipologias de uso e procedidos os devidos expurgos dos elementos estatisticamente diferentes, apresentaram o MRT de Dourados com o maior valor: R\$ 113.529,00, seguido por Maracaju (R\$ 85.800,00/ha, Naviraí (R\$ 60.073,00/ha) e Sidrolândia (59.995,00/ha).

Os menores, foram foram obtidos nos MRT's de Corumbá, Aquidauana e Coxim, obtendo R\$ 12.795,00/ha, 18.900,00/ha e 20.219,00/ha, respectivamente.

**Tabela 5. Preços Médios Referenciais de Terras para o Mato Grosso do Sul em geral.**

Mercado Regional	Nota Agronômica	Valor Imóvel (R\$/ha) <sup>(1)</sup>		Custo/Família - (R\$) <sup>(2)</sup>
		Total	Terra Nua	
Dourados	0,5000	113.529,00	91.948,00	2.543.049,60
Três Lagoas	0,4045	27.146,00	25.879,00	608.070,40
Campo Grande	0,5260	39.452,16	35.777,19	883.728,38
Coxim	0,4483	20.219,00	18.297,00	452.905,60
Chapadão do Sul	0,5111	35.840,00	34.138,00	802.816,00
Paranaíba	0,5111	31.126,00	28.169,00	697.222,40
Sidrolândia	0,6244	59.995,42	57.549,43	1.343.897,41
Maracaju	0,6035	85.800,00	84.017,00	1.921.920,00
Corumbá	0,2979	12.795,83	12.345,59	286.626,59
Naviraí	0,4923	60.073,00	57.981,00	1.345.635,20
Nova Andradina	0,4679	40.657,00	37.900,00	910.716,80
Ivinhema	0,4888	50.391,00	46.621,00	1.128.758,40
Aquidauana	0,3811	18.900,00	18.063,00	423.360,00
Jardim	0,5238	32.828,00	30.727,00	735.347,20
Iguatemi	0,4818	53.568,00	47.676,00	1.199.923,20

<sup>(1)</sup> Valores calculados para preço à vista, em Reais (R\$);

<sup>(2)</sup> Considera a dimensão média de todos os lotes de Reforma Agrária criados pelo Incra em todo o Mato Grosso do Sul.

## 6.1. VALORES DA TERRA EM CADA MERCADO REGIONAL DE TERRAS

Inicialmente, importa enfatizar que a não ocorrência de um determinado uso agropecuário em um Mercado de Terras, não significa que este não seja praticado na microrregião. Em algumas ocasiões os negócios imobiliários podem ter sido escassos no período em que ocorreu a pesquisa de preços, a ponto de não terem sido identificados na amostragem, ou, se afigurados, não o foram suficientemente para compor um mercado consolidado.

Como exemplo, os MRT's de Dourados e Maracaju foram os únicos que não obtiveram elementos amostrais suficientes para definir valores da tipologia "Pecuária – Pastagem Formada", tendo sido constituído, nesta versão, somente para o 1º Nível Categórico: "Agrícola – Grãos Diversos" e isto não significa que nessas microrregiões não se pratique essa atividade.

As áreas pertencentes ao Nível Categórico "Agrícola – Grãos Diversos", não estão presentes nos Mercados Regionais de Três Lagoas, Paranaíba, Corumbá e Aquidauana. Porém, naqueles onde foram verificados, os valores decrescem na seguinte ordem: Dourados (R\$ 101.315,00/ha), Chapadão do Sul (R\$ 100.097,00/ha), Naviraí (R\$ 87.007,00/ha), Maracaju (R\$ 85.800,00/ha), Sidrolândia (R\$ 65.945,00/ha), Iguatemi (R\$ 55.301,00/ha), Nova Andradina (R\$ 53.007,00/ha), Coxim (R\$ 50.135,00/ha), Jardim (R\$ 49.201,00/ha), Ivinhema (R\$ 47.338,00/ha) e Campo Grande (R\$ 47.008,00/ha).

Quanto ao Nível Categórico “Pecuária – Pastagem Formada”, se destacam com maiores valores os MRT’s de Iguatemi (R\$ 54.364,00/ha) Sidrolândia (R\$ 51.036,00/ha) e Ivinhema (R\$ 50.881,00/ha). No outro extremo, os menores valores para as terras destinadas à pecuária, foram encontradas nos Mercados de Aquidauana (R\$ 18.900,00/ha) e Corumbá (R\$ 12.795,00/ha).

Mercado consolidado em nossas amostragens no MRT de Três Lagoas, as terras destinadas à Florestas Plantadas têm obtido valores até mesmo superiores àquelas utilizadas com a pecuária, alcançando valores médios de R\$ 27.868,00/ha para a Terra Nua, contra R\$ 25.480,00/ha nas áreas de Pastagens Formadas. Também, exclusivamente neste MRT, foi obtido o 1º Nível Categórico "Exploração Mista: Pecuária e Floresta Plantada", alcançando o valor mediano de R\$ 27.249,00.

Embora tenha apresentado quantidade insuficiente de elementos amostrais para se obter um valor médio calculado, um sinal claro da plena expansão da silvicultura na região Leste do Estado, além do MRT de Três Lagoas, foi a detecção dos elementos do tipo " Exploração mista - Silvicultura e Pecuária " e " Floresta Plantada: Silvicultura" no MRT de Paranaíba, fato que pode ser um indicativo de que este Mercado se torne consolidado nos próximos levantamentos.

A Exploração Mista (Grãos Diversos e Pecuária), como mercado metodologicamente definido, somente foi encontrada no 1º Nível Categórico, no MRT de Campo Grande, alcançando valores médios de R\$ 41.118,00/ha.

As áreas destinadas ao plantio de cana-de-açúcar formaram mercado definido nos MRT's de Chapadão do Sul e Ivinhema, observando-se valores médios de R\$ 47.723,00/ha e R\$ 50.663,00/ha, respectivamente. Ainda, como mercado não definido, esta atividade foi observada nos MRT's de Naviraí e Iguatemi. Sabidamente, esta atividade é explorada com excelência também em outros MRT's, como, por exemplo, Sidrolândia e Maracaju, porém não foram identificados elementos nas amostragens.

Quanto ao 2º Nível Categórico, nas áreas Agrícolas de Alta Capacidade, destacaram-se os MRT's de Campo Grande (R\$ 126.750,00/ha), Chapadão do Sul (R\$ 113.629,00/ha), Naviraí (R\$ 103.626,00/ha) e Maracaju (R\$ 99.951,00/ha). Nestes casos, os altos valores obtidos no MRT de Naviraí foram impulsionados pelos preços das terras praticados nos municípios de Laguna Carapã, Aral Moreira e Caarapó. Por sua vez, o Mercado Regional de Campo Grande, foi alavancado, notadamente, pelos valores praticados nas áreas de lavoura de alta produtividade do município de São Gabriel do Oeste.

Ainda no 2º Nível Categórico, as áreas de Pecuária de Alta Capacidade destacam-se as MRT's de Iguatemi (R\$ 63.347,00), Campo Grande (R\$ 57.852,00), Sidrolândia (R\$ 56.990,00/ha) e Nova Andradina (R\$ 46.457,00/ha). Por outro lado, as áreas de Pecuária de Baixa Capacidade menos valorizadas são encontradas nos MRT's de Coxim (R\$ 12.975,00/ha), Corumbá (R\$ 16.150,00/ha), e Aquidauana (R\$ 14.475,00/ha).

No âmbito geral, os menores valores de terras encontrados no Estado, continuam sendo detectados nas regiões pantaneiras, onde o custo médio de um hectare no Pantanal de Corumbá é de R\$ 4.124,00/ha.

Observa-se, portanto, que, devido a diversidade dos solos sul-mato-grossenses, os valores das terras no Estado possuem uma grande amplitude, na qual há uma variação de R\$ 4.124,00/ha no Pantanal de Corumbá a R\$ 126.750,00 /ha em São Gabriel do Oeste.

**Tabela 6. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Dourados (MRT-1)**

Dourados, Douradina e Itaporã						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	86.118,00	101.315,00	116.513,00	83.606,00	98.360,00	113.113,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 7. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Três Lagoas (MRT-02)**

Três Lagoas, Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo e Santa Rita do Pardo						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Exploração Mista: Pecuária e Floresta Plantada	23.162,00	27.249,00	31.337,00	20.542,00	24.167,00	27.793,00

Floresta Plantada: Silvicultura	23.688,00	27.868,00	32.049,00	23.688,00	27.868,00	32.049,00
Pecuária: Pastagem Formada	23.503,00	27.651,00	31.800,00	21.658,00	25.480,00	29.302,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	20.410,00	24.012,00	27.614,00	19.712,00	23.191,00	26.670,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	24.007,00	28.243,00	32.480,00	22.488,00	26.456,00	30.245,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	29.592,00	34.814,00	40.036,00	27.098,00	31.880,00	36.662,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 8. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Campo Grande (MRT-03)**

Campo Grande, Bandeirantes, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	39.957,00	47.008,00	54.060,00	37.300,00	43.883,00	50.465,00
Pecuária: Pastagem Formada	31.362,00	36.896,00	42.431,00	41.352,00	48.650,00	55.947,00
Exploração Mista: Grãos Diversos e Pecuária	34.950,00	41.118,00	47.286,00	33.457,00	39.362,00	45.266,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Baixa Capacidade	22.695,00	26.700,00	30.705,00	21.183,00	24.921,00	28.695,00
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	43.617,00	51.314,00	59.011,00	41.786,00	49.160,00	56.534,00
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	107.737,00	126.750,00	145.762,00	103.689,00	121.987,00	140.286,00
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	26.000,00	30.589,00	35.177,00	22.527,00	26.503,00	30.478,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	30.567,00	35.962,00	41.356,00	27.455,00	32.300,00	37.145,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	49.175,00	57.852,00	66.530,00	41.798,00	49.175,00	56.551,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 9. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Coxim (MRT-04)**

Coxim, Alcinoópolis, Camapuã, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	42.615,00	50.135,00	57.656,00	36.987,00	43.514,00	50.042,00
Pecuária: Pastagem Formada	17.283,00	20.333,00	23.383,00	15.641,00	18.400,00	21.160,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	14.733,00	17.333,00	19.933,00	13.492,00	15.827,00	18.254,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	18.472,00	21.731,00	24.990,00	16.552,00	19.473,00	22.394,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 10. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MRT - 05)**

Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	85.083,00	100.097,00	115.112,00	80.357,00	94.538,00	108.718,00
Agrícola: Cana-de-açúcar	36.315,00	42.723,00	49.131,00	35.480,00	41.472,00	48.003,00
Pecuária: Pastagem Formada	26.201,00	30.825,00	35.449,00	24.337,00	28.632,00	32.927,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	55.836,00	65.689,00	75.542,00	54.337,00	63.926,00	73.515,00
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	96.584,00	113.629,00	130.673,00	91.995,00	108.230,00	124.464,00
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	20.035,00	23.570,00	27.105,00	18.769,00	22.081,00	25.393,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	26.317,00	30.961,00	35.605,00	24.517,00	28.844,00	33.170,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	33.000,00	37.763,00	43.428,00	29.485,00	34.689,00	39.892,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade em Chapadão do Sul e Região do Baús	97.331,00	114.507,00	131.683,00	92.744,00	109.111,00	125.477,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 11. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Paranaíba (MRT - 06)**

Paranaíba, Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência e Selvíria						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada	26.116,00	30.725,00	35.333,00	23.419,00	27.552,00	31.685,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	23.568,00	27.727,00	31.886,00	21.348,00	25.115,00	28.882,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	29.939,00	35.222,00	40.506,00	26.527,00	31.208,00	35.890,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 12. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Sidrolândia (MRT-07)**

Sidrolândia, Angélica e Nova Alvorada do Sul						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>

<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	56.053,00	65.945,00	75.838,00	55.137,00	64.867,00	74.598,00
Pecuária: Pastagem Formada	43.381,00	51.036,00	58.692,41	39.806,00	46.831,00	53.855,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	67.947,00	79.937,00	91.927,00	61.170,00	71.965,00	82.760,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	29.885,00	35.159,00	40.433,00	28.715,00	33.782,00	38.850,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	48.442,00	56.990,00	65.539,00	43.965,00	51.724,00	59.483,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 13. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Maracaju (MRT-08)**

Maracaju, Ponta Porã e Rio Brilhante						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	72.929,00	85.800,00	98.668,00	71.414,00	84.017,00	96.619,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	84.619,00	99.551,00	114.485,00	83.566,00	98.313,00	113.060,00
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	59.778,00	70.327,00	80.876,00	57.744,00	67.934,00	78.124,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 14. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Corumbá (MRT-09)**

Corumbá, Caracol, Ladário e Porto Murinho						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada/Nativa	10.876,00	12.795,00	14.715,00	10.493,00	12.345,00	14.197,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	13.727,00	16.150,00	18.573,00	13.216,00	15.548,00	17.881,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	20.673,00	24.321,00	27.969,00	23.157,00	19.683,00	26.630,00
Pecuária: Pastagem Formada/Nativa - Pantanal	3.505,00	4.124,00	4.743,00	3.971,00	3.375,00	4.566,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 15. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Naviraí (MRT-10)**

Naviraí, Amambaí, Aral Moreira, Caarapó, Juti e Laguna Carapã

Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	73.956,00	87.007,00	100.058,00	72.665,00	85.488,00	98.312,00
Pecuária: Pastagem Formada	30.514,00	35.900,00	41.284,00	26.193,00	30.815,00	35.437,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	35.033,00	41.215,00	47.398,00	34.084,00	40.098,00	46.113,00
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	88.082,00	103.626,00	119.169,00	85.444,00	100.523,00	115.602,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 16. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Nova Andradina (MRT-11)**

Nova Andradina, Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu e Taquarussu

Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	45.056,00	53.007,00	60.958,00	43.206,00	50.831,00	58.455,00
Pecuária: Pastagem Formada	32.000,00	37.647,00	43.294,00	29.600,00	34.824,00	40.047,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	22.641,00	26.636,00	30.632,00	21.443,00	25.228,00	29.012,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	34.433,00	40.510,00	46.585,00	31.755,00	37.359,00	42.963,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	39.488,00	46.457,00	53.426,00	36.015,00	42.370,00	48.726,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade em Anaurilândia/Bataguassu e Nova Andradina	34.865,00	41.017,00	47.170,00	32.000,00	37.646,00	43.292,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade em Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina	38.955,00	45.830,00	52.704,00	35.039,00	41.223,00	47.407,00
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade em Taquarussu e Batayporã	21.600,00	25.412,00	29.224,00	20.167,00	23.726,00	17.285,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade em Taquarussu e Batayporã	32.705,00	38.476,00	44.274,00	30.800,00	36.211,00	41.642,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 17. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Ivinhema (MRT-12)**

Ivinhema, Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina

Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	40.237,00	47.338,00	54.440,00	39.635,00	46.635,00	53.630,00

Agrícola: Cana-de-açúcar	43.064,00	50.663,00	58.262,00	42.458,00	49.951,00	57.443,00
Pecuária: Pastagem Formada	43.249,00	50.881,00	58.513,00	37.902,00	44.591,00	51.280,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	36.380,00	42.800,00	49.220,00	35.611,00	41.895,00	48.180,00
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	68.562,00	80.661,00	92.760,00	68.110,00	80.130,00	92.150,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	42.765,00	50.312,00	57.858,00	37.617,00	44.256,00	50.895,00

- (1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;
- (2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;
- (3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 18. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Aquidauana (MRT-13)**

Aquidauana e Miranda						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada/Nativa	16.064,00	18.900,00	21.734,00	15.323,00	18.027,00	20.731,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	12.304,00	14.475,00	16.647,00	11.841,00	13.930,00	16.020,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	18.953,00	22.298,00	25.642,00	17.950,00	21.117,00	24.284,00

- (1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;
- (2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;
- (3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 19. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Jardim (MRT-14)**

Jardim, Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna e Nioaque						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	41.821,00	49.201,00	56.851,00	40.433,00	47.568,00	54.703,00
Pecuária: Pastagem Formada	24.869,00	29.258,00	33.647,00	23.634,00	27.487,00	31.610,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade	15.289,00	17.987,00	20.685,00	14.802,00	17.415,00	20.028,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	28.393,00	33.392,00	38.400,00	14.803,00	17.415,00	20.027,00

- (1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;
- (2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;
- (3) Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 20. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Iguatemi (MRT-15)**

Iguatemi, Coronel Sapucaia, Eldorado, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>

<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos	47.006,00	55.301,00	63.597,00	46.107,00	54.244,00	62.380,00
Pecuária: Pastagem Formada	46.209,00	54.364,00	62.518,00	40.090,00	47.165,00	54.240,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade	43.412,00	51.073,00	58.733,00	42.333,00	49.804,00	57.274,00
Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade	103.765,00	122.076,00	140.385,00	101.603,00	119.533,00	137.463,00
Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade	45.854,00	53.946,00	62.038,00	39.447,00	46.408,00	53.369,00
Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade	59.828,00	63.347,00	80.943,00	53.845,00	63.347,00	72.849,00

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

## 6.2. MERCADOS DE TERRAS NÃO DEFINIDOS

Seguindo a metodologia preconizada, os Mercados Regionais e seus respectivos Níveis Categóricos que tiveram quantidade insuficiente de elementos amostrais ( $n < 3$ ), após saneamento e agrupamento, para se ter um valor médio calculado, foram considerados Mercados de Terras Não Definidos, os quais estão sumarizados a seguir:

**Tabela 21.** Mercado de Terras Não Consolidados.

Mercado Regional de Terras	Nível Categórico			Número de elementos
	Primeiro	Segundo	Terceiro	
MRT 1 - Dourados	Pecuária: Pastagem Formada			02
MRT 2 - Campo Grande	Pecuária: Pastagem Formada/Nativa			01
		Exploração mista de Média Capacidade		02
		Exploração mista de Média Capacidade		01
MRT 4 - Coxim		Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade		02
MRT 5 - Chapadão do Sul		Agrícola: Grãos Diversos de Baixa Capacidade		01
			Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade em Chapadão do Sul e Região do Baús	01
MRT 6 - Paranaíba	Exploração mista			01
	Floresta Plantada: Silvicultura			01
	Agrícola: Grãos Diversos			02
MRT 7 - Sidrolândia	Exploração mista			01
MRT 10 - Naviraí	Agrícola: Mandioca			02
	Agrícola: Cana-de-açúcar			01
MRT 11 - Nova Andradina	Exploração mista			01
			Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade em Taquarussu e Batayporã	01
MRT 12 - Ivinhema		Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade		02
MRT 13 - Aquidauana		Pecuária: Pastagem Formada/Nativa - Pantanal		02

MRT 14 - Jardim		Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade		01
		Agrícola: Grãos Diversos de Baixa Capacidade		01
MRT 15 - Iguatemi		Agrícola: Mandioca		01
		Agrícola: Cana-de-açúcar		01
		Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade		01

## 7. LITERATURA CONSULTADA

Deslandes, C. A. Avaliação de Imóveis Rurais. Editora Aprenda Fácil: Viçosa, 2002. 282 p.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. Incra: Brasília, 2007. 137 p.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Norma de Execução Incra nº 112: Aprova o Módulo V do Manual de Obtenção de Terras. Incra: Brasília, 2014.

LEPSCH, R.; BELLINAZZI Jr.; BERTOLINI, D.; ESPÍNOLA, C.R. Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. 4ª aproximação, 2ª imp. ver. Campinas, Sociedade Brasileira de Ciência do Solo. 1991.

LOUREIRO, R.L. de; LIMA, J.P. de S.; FONZAR, B.C. As regiões fitoecológicas, sua natureza e seus recursos econômicos. Estudo fitogeográfico. In: Projeto RADAMBRASIL, Folha SE.21 – Corumbá e parte da folha SE.20 - Rio de Janeiro, 1982. (Levantamento de Recursos Naturais, 27).

Atlas Multirreferencial do Estado do Mato Grosso do Sul. 1990.

Lima, M. R. C. Avaliação de Propriedades Rurais. Leud: São Paulo, 2005. 287p.

BCB. Taxas de juros básicas – Histórico. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em 02 de setembro de 2024.

TERRA BRASILIS, Acesso aos Serviços Interativos. Disponível em: <https://terrabrasilis.dpi.inpe.br>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

ALARMES UFRJ, Alerta de área queimada com monitoramento estimado por satélite. Disponível em: <https://alarmes.lasa.ufrj.br>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

MAP BIOMAS, Dados anuais de supressão de florestas. Disponível em: <https://brasil.mapbiomas.org>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

ICM BIO, Unidades de Conservação Federais. Disponível em: <https://www.gov.br/icmbio/pt-br/assuntos/unidades-de-conservacao>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

FUNDAÇÃO CULTURAL PALMARES, Disponível em: <https://www.gov.br/palmares/pt-br>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

FUNDAÇÃO NACIONAL DOS POVOS INDÍGENAS, Terras Indígenas, Disponível em: <https://www.gov.br/funai/pt-br/atuacao/terras-indigenas>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

INCRA, Quilombolas, Disponível em: <https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/quilombolas>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

IMASUL, Conservação Ambiental, Disponível em <https://www.imasul.ms.gov.br/conservacao-ambiental>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

CNA BRASIL, Confederação Nacional de Agricultura. Disponível em <https://cnabrasil.org.br>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

PEIXE BR, Associação Brasileira de Piscicultura. Disponível em: <https://www.peixebr.com.br/anuario-2024>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

ASSUMAS, Associação Sul-Mato-Grossense de Suinocultores. Disponível em: <https://asumas.com.br>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

IAGRO, Agência Estadual da Defesas e Sanitária Animal e Vegetal. Disponível em: <https://www.iagro.ms.gov.br>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

SEMADESC, Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação. Disponível em: <https://www.semadesc.ms.gov.br/a-semagro>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

REFLORE MS, Associação Sul-Mato-Grossense de Produtores e Consumidores de Florestas Plantadas. Disponível em <https://reflore.com.br>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

FAMASUL, Boletim (diversos). Disponível em: <https://portal.sistemafamasul.com.br/boletins>. Acesso em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024 e 28/01 de 2025.

CONAB, Boletim (diversos). Disponível em: <https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/graos/boletim-da-safra-de-graos>. Acessos em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024 e 28/01 de 2025.

APROSOJA, Boletim (diversos). Disponível em: <https://aprosojams.org.br/boletins>. Acessos em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024 e 28/01 de 2025.

BIOSUL, Associação de Produtores de Bioenergia de Mato Grosso do Sul, <https://biosulms.com.br>. Acessos em 16 de outubro de 2024.

IBGE, Produção Agropecuária, Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/producao-agropecuaria>. Acessos em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Correia dos Reis, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 15:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Augusto Pinedo Zottos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 15:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Claret de Oliveira Junior, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 15:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Sergio de Lima, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 16:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Augusto Vila Labigalini, Chefe de Divisão**, em 10/02/2025, às 16:55, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Jurandir Vieira Gois, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 17:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Roone Maicon Gonçalves Martins, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 17:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Marcial Cano da Mota, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 20:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Leandro Ramão Paim, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 13:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Renivaldo Aparecido dos Santos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 14:20, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Andre Vieira Azambuja, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 15:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ismael Sandoval Abrahao, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 18:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **23190014** e o código CRC **15306C91**.

Referência: Processo nº 54000.099407/2024-91

SEI nº 23190014



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR  
 INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
 Comitê de Decisão Regional - CDR - SR(16)MS-CDR  
 Campo Grande/MS, Rua Jornalista Belizário Lima, Nº 263,  
 CEP 79004-270 <https://www.gov.br/incra>

## RESOLUÇÃO DO COMITÊ DE DECISÃO REGIONAL - CDR Nº 3, DE 12 DE MAIO DE 2025

DELIBERAÇÃO DO COMITÊ DE DECISÃO REGIONAL DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA EM MATO GROSSO DO SUL - SR(16)MS APROVANDO O RELATÓRIO DE ANÁLISE DO MERCADO DE TERRAS (RAMT) 2024 E A RESPECTIVA PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS DE TERRAS – PPR 2024, NOS TERMOS DA IN IN CRA Nº 116, DE 19 DE ABRIL DE 2022, OBJETO DO PROCESSO Nº 54000.099407/2024-91

### O COMITÊ DE DECISÃO REGIONAL (CDR) DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA NO ESTADO

**MATO GROSSO DO SUL – SR(16)MS**órgão colegiado criado de acordo com os artigos 2º e 20 da Estrutura Regimental do Incra, aprovada pelo Decreto nº 11.232, de 10 de outubro de 2022, alterado pelo Decreto nº 12.171, de 9 de setembro de 2024, publicado no DOU de 10 de setembro de 2024, por seu Coordenador, no uso das atribuições previstas no Art.153 , inciso VI, do Regimento Interno, aprovado pela Portaria nº 925, de 30 de dezembro de 2024, publicada no DOU em 31 de dezembro de 2024, publicada no Diário Oficial da União em 31 de dezembro de 2024, tendo em vista a decisão adotada na sua 442ª reunião, realizada em 07 de abril de 2025;

**CONSIDERANDO** o disposto na Instrução Normativa INCRA Nº 116/2022 - RAMT e PPR INCRA (SEI nº 24078043);

**CONSIDERANDO** a Portaria/INCRA/N. 392 (8505967);

**CONSIDERANDO** o Grupo de Mercado de Terras (GMT), no âmbito da Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul (SR-16), instituído pela Ordem de Serviço 1745 (SEI nº 21424512) com base na Portaria/INCRA/N. 392 (8505967), é responsável por planejar, coordenar e executar as atividades relativas à coleta de informações dos mercado de terras, com o apoio de demais servidores da Superintendência Regional;

**CONSIDERANDO** deliberação tomada em sua 442ª Reunião da SR(16)MS-CDR, realizada em 07 de abril de 2025, nos termos do **Voto/Incra/CDR/Nº02/2025/SR(MS)/Despacho (SEI nº 23737805)**, constante na Ata de Reunião 442ª CDR SR(16)MS 07.04.2025 (SEI nº 24070147) e demais informações juntadas aos autos do processo administrativo nº 54000.099407/2024-91;

RESOLVE:

Art. 1º **APROVAR** o Relatório de Análise do Mercado de Terras (RAMT) 2024 e a respectiva Planilha de Preços Referenciais de Terras (PPR) 2024 da Superintendência Regional do Incra no Estado do Mato Grosso do Sul – SR(16)MS;

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Roberto da Silva, Superintendente**, em 12/05/2025, às 11:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **24077618** e o código CRC **C7E01C2E**.

Referência: Processo nº 54000.051410/2025-12

SEI nº 24077618