

AO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS LAGOAS / MS.

AUTOS: 0800034-53.2020.8.12.0026
AÇÃO: RECUPERAÇÃO JUDICIAL
REQTE: FRANCISCO ELIAS ABRÃO AGROPECUÁRIA E OUTROS

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA, primeira empresa com certificação ISO 9001/2015, especializada em perícia, avaliação e administração judicial, sito a Rua Treze de maio, 2500, sala 1307, 13º andar, Centro, Campo Grande/MS, fone (67) 3389-3000, com endereço eletrônico específico para intimações "intimacao@vcpericia.com.br", devidamente inscrita no **CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE MATO GROSSO DO SUL, CREA/MS nº 3078, CONSELHO REGIONAL DE CONTABILIDADE DE MATO GROSSO DO SUL, CRC/MS nº 000292/O**, nomeada como Administradora Judicial pelo Douto Juízo, vem respeitosamente, apresentar o **Relatório de Atividade do devedor** nos termos do Art. 22, inciso II, alínea "c" da Lei 11.101/2005

Nestes Termos,
Requer Juntada.

Campo Grande/MS, 13 de dezembro de 2024.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/O





RELATÓRIO

AO JUÍZO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TRÊS LAGOAS/MS

AUTOS: 0800034-53.2020.8.12.0026

CLASSE: RECUPERAÇÃO JUDICIAL

REQTE: FRANCISCO ELIAS ABRÃO AGROPECUÁRIA E OUTRO

Relatório de Atividades do Devedor (Art. 22, inciso II, alínea “c” da Lei 11.101/2005)

Período do 3º trimestre de 2024

Sumário

01. SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	4
02. IAGRO	4
02.01. MOVIMENTAÇÃO EXTRATO IAGRO 3º TRIMESTRE DE 2024.....	4
03. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA	5
04. QUADRO DE COLABORADORES	6
05. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS	7
05.01. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO RELATIVO AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL	8
05.02. CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS – CRF	8
06. ENCERRAMENTO	9

01. SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

As documentações pertinentes as atividades operacionais das Recuperandas foram devidamente apresentadas, portanto, este relatório contempla toda a movimentação financeira e operacional obtida com a atividade agropecuária do período do 3º trimestre de 2024.

Assim sendo, realizam-se as análises com base nas documentações disponíveis até a presente data.

02. IAGRO

A IAGRO tem como objetivo executar políticas públicas de educação, saúde, fiscalização e inspeção com o objetivo de promover, manter e recuperar a sanidade animal e vegetal, bem como a qualidade de seus produtos e subprodutos, através da defesa sanitária, do controle, da fiscalização e da inspeção oriundos da agropecuária, da fiscalização dos insumos e das atividades de biossegurança.

Neste sentido, considerando a atividade operacional da Recuperanda, torna-se obrigatória a transmissão de todas as movimentações realizadas nas propriedades rurais, tais como, transferência, venda, compra, morte e evolução de era.

02.01. MOVIMENTAÇÃO EXTRATO IAGRO 3º TRIMESTRE DE 2024

Inicialmente, cabe ressaltar que a Recuperanda disponibilizou toda a movimentação bovina ocorrida no 3º trimestre de 2024, bem como, encontra-se anexado aos autos em fls.4.908/4.917, referente as seguintes inscrições estaduais:

- ✓ Faz. Novo Horizonte nº 288078187;
- ✓ Faz. Nova Era nº 286227142;
- ✓ Faz. Confinamento Nova Era nº 288076966;
- ✓ Faz. Nova Era nº 286114658;
- ✓ Faz. Alvorada nº 288229428;
- ✓ Faz. Ana e Agda nº 288234740.

Portanto, em conformidade com o extrato IAGRO do período do 3º trimestre de 2024, foi apurado o saldo final de 9.796 (nove mil,

setecentos e noventa e seis) rezes no total, sendo registradas a entrada (compra) de 701 (setecentos e um) e saída de 1.838 (mil oitocentos e trinta e oito) rezes comercializados.

No mais, não foi apurado nenhum nascimento, contudo houve registro de perdas, sendo de 144 (cento e quarenta e quatro) animais nas matrículas nº 286227142, 288234740 e 286114658, conforme extrato IAGRO, demonstrado a seguir:

FAZENDAS PRODUTIVAS	MATRÍCULA	SALDO INICIAL	COMERCIALIZAÇÃO		TRANSFERÊNCIAS		DB - MORTE	TOTAL
			Entrada	Saída	Entrada	Saída	Saída	
FAZENDA NOVA ERA	286227142	1.714		- 140			- 27	1.547
FAZENDA NOVO HORIZONTE	288078187	1.126			725	- 786		1.065
FAZENDA ANA E AGDA	288234740	1.818					- 78	1.740
FAZENDA NOVA ERA	286114658	3.926	701	- 1.698	1.646	- 845	- 39	3.691
FAZENDA CONFINAMENTO NOVA ERA	288076966	-						-
FAZENDA ALVORADA	288229428	2.055			310	- 612		1.753
TOTAL GERAL		10.639	701	- 1.838	2.681	- 2.243	- 144	9.796

Tabela 1: IAGRO - Resumo de entrada, saída e transferência

03. DEMONSTRAÇÃO DE FLUXO DE CAIXA

Em conciliação ao relatório de fluxo de caixa apresentado pela Recuperanda, apurou-se os seguintes resultados:

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA 2024			
EXERCÍCIO 2024	JAN A MAR	ABR A JUN	JUL A SET
	1	2	3
TOTAL DAS ENTRADAS	6.568.165,26	4.199.430,97	9.051.949,76
TOTAL DAS SAÍDAS	4.511.473,46	3.906.797,45	3.075.567,09
1 (ENTRADAS - SAÍDAS)	2.056.691,80	292.633,52	5.976.382,67
2 SALDO ANTERIOR	2.006.944,64	4.063.636,44	4.356.269,96
3 SALDO ACUMULADO (1 + 2)	4.063.636,44	4.356.269,96	10.332.652,63
4 NECESSIDADE EMPRÉSTIMOS	-	-	-
5 SALDO FINAL (3 + 4)	4.063.636,44	4.356.269,96	10.332.652,63

Tabela 2: Resumo DFC

Em conformidade com o relatório financeiro, as entradas foram superiores as saídas, tendo como lucro o montante de R\$10.332.652,63 (dez milhões, trezentos e trinta e dois mil, seiscentos e cinquenta e dois reais e sessenta e três centavos) de 2024.

A seguir, apresenta-se gráfico que mostra uma breve comparação entre o saldo de despesas e receitas no relatório de demonstração de fluxo de caixa no 1º, 2º e 3º trimestre de 2024.

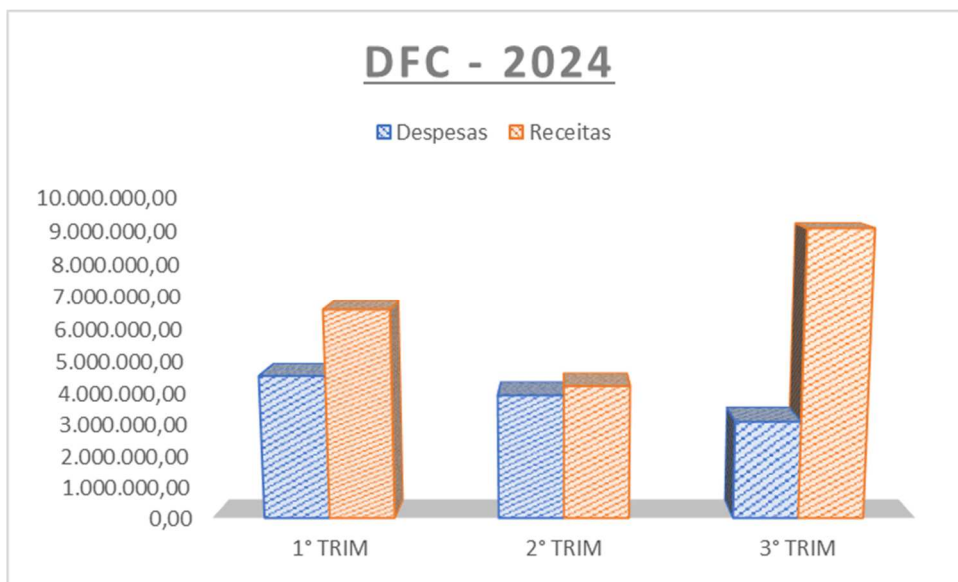


Gráfico 1: DFC - Despesas e Receitas

Ressalta-se, o relatório referente ao 3º trimestre (julho, agosto e setembro) de 2024 segue juntado em fls. 4.863/4.891 dos autos do processo de Recuperação Judicial.

04. QUADRO DE COLABORADORES

Informamos, inicialmente, que o relatório dos colaboradores está juntado em fl.4.896 dos autos.

No rol a seguir, demonstra-se a tabela de resumo atualizado, com base no relatório disponibilizado pela Recuperanda referente a posição de 10/10/2024, sendo mantido 11 (onze) funcionários:

Posição 10/2024				
FRANCISCO ELIAS ABRÃO - CEI 06.126.003.058-9				
Item	Funcionário	Cargo	Sal. Base	Admissão
1	Caroline Fernanda Ribeiro	Caseiro	1.553,00	28/04/2020
2	Hermes de Souza e Silva Neto	Capataz II	5.377,00	01/04/2009
3	Ivanildo Silva de Lima	Capataz I	2.996,00	13/11/2023
4	João Batista Gregorio da Silva	Campeiro III	2.934,00	09/07/2021
5	João Maria Batista	Serviços Gerais	1.553,00	18/05/2021
6	Juvenal Barbosa dos Santos Junior	Op. De maquina agrícola	2.826,00	01/11/2016
7	Kauan da Silva Duarte	Tratorista	2.500,00	24/01/2024
8	Rivaldo Barbosa da Silva	Campeiro	2.500,00	09/07/2021
9	Sidnei Marcio Tasinazzo Carvalho	Escriturario	6.667,00	27/03/2020
10	Leonardo Santos de Sa	Campeiro II	2.500,00	04/04/2024
11	Luiz Vitor de Souza Belone	Campeiro II	2.500,00	04/04/2024

Tabela 3: Quadro de Colaboradores

05. CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS

Cabe salientar, quanto as certidões negativas de débitos discriminadas neste relatório se encontram juntadas a partir das fls. 4.918/4.924 dos autos do Processo de Recuperação Judicial.

✓ Nome: Francisco Elias Abrão, CPF: 058.822.618-13

- Não constam pendências em nome de Francisco Elias Abrão CPF:058.822.618-13, relativo a créditos tributários administrados pela Secretária da Receita Federal do Brasil (RFB).
- Não constam inscrições em dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).
- Certidão emitida em 10/10/2024 com válida de até 08/04/2025.

✓ Nome: Agueda Lucia de Medeiros Abrão, CPF: 120.960.778-69

- Não constam pendências em nome de Agueda Lucia de Medeiros Abrão CPF:120.960.778-69, relativo a créditos tributários administrados pela Secretária da Receita Federal do Brasil (RFB).

- Não constam inscrições em dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).
- Certidão emitida em 10/10/2024 com validade até 08/04/2025.

05.01. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO RELATIVO AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL

✓ **Nome: Francisco Elias Abrão, CPF: 058.822.618-13**

- Não constam pendências para o imóvel **Confinamento Nova Era, NIRF:9.096.816-6**, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);
- Não constam inscrições em dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- Certidão Negativa de Débito, emitida em 11/07/2024 com validade até 07/01/2025.

✓ **Nome: Agueda Lucia de Medeiros Abrão, CPF: 120.960.778-69**

- Não constam pendências para o imóvel **Fazenda Nova Era, NIRF:4.971.302-7**, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB);
- Não constam inscrições em dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN);
- Certidão Negativa de Débito, emitida em 10/10/2024 com validade até 08/04/2025.

05.02. CERTIFICADO DE REGULARIDADE DO FGTS – CRF

Os certificados disponibilizados pela Recuperanda referem-se as inscrições demonstradas abaixo:

✓ **Inscrição: 06.126.00305.8-9**

Razão Social: Francisco Elias Abrão

Chac. Est. Municipal Bataguassu; Santa Rita KM 55; entrada a esq.20KM; chácara Santa Rita do Pardo/MS – 79690-000.

Os certificados das inscrições mencionadas acima, encontram-se em situação **REGULAR**, emitida em 10/10/2024, com validade até 02/11/2024.

06. VISTORIA TÉCNICA

Cumpre informar que esta Administradora realizou diligência às propriedades em que a Recuperanda exerce suas atividades, nas datas de 31/07/2024 na Fazenda Alvorada em seguida nas demais fazendas (Nova Era, Confinamento Nova Era, Ana e Agda e Novo Horizonte), todas localizadas próximas à cidade Santa Rita do Pardo/MS.

Portanto, segue anexo a este relatório, o “Parecer Técnico” que teve como objetivo a constatação das áreas de atividades da Recuperanda.

06. ENCERRAMENTO

Nada mais a informar, encerra-se o presente trabalho técnico, constituído de 09 (nove) laudas e 01 (um) anexos.

- **Anexo** – Parecer Técnico, referente a visita realizado.

Esperando corresponder à confiança depositada, esta empresa dispõe-se a prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Nestes termos, requer juntada.

Campo Grande/MS, 13 de dezembro de 2024.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/0

ANEXO
FRANCISCO ELIAS ABRÃO
VISTORIA TÉCNICA

Campo Grande/MS, 17 de outubro de 2024.

Ref.: Parecer Técnico

AUTOS: 0800034-53.2020.8.12.0026

AÇÃO: Recuperação Judicial

REQTE: Francisco Elias Abrão Agropecuária e Outro

A **VCP**, na qualidade de administradora judicial dos autos em epígrafe, vem apresentar parecer técnico referente aos imóveis rurais e respectiva atividade econômica nestes desempenhada.

OBJETIVO

O presente parecer técnico tem como objetivo apurar as características dos imóveis determinados pelas matrículas nº 12.128 (Fazenda Ana e Agda), nº 14.428 (Confinamento Nova Era), nº 14.429 (Fazenda Nova Era Parte Remanescente), nº 14.741 (Fazenda Alvorada) e nº 18.588 (Fazenda Novo Horizonte), todas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Bataguassu-MS, bem como descrever, de forma sucinta, a atividade econômica desempenhada nos locais.

IMÓVEIS

Análise Dos Títulos

O imóvel matriculado sob nº 12.128, do Cartório de Registro de Imóveis de Bataguassu/MS, denominado Fazenda Ana e Agda e tem área total titulada de 3.648,182 hectares, o registro é datado de 08/09/2015. A matrícula contém memorial descritivo com coordenadas geográficas, longitude e latitude, altitude e confrontações.

Consta na matrícula a “Av-1 – Protocolo nº 47.683” datado de 15/12/2023 referente ao desmembramento em 03 áreas, da seguinte forma: Fazenda Ana e Agda, com área de 1.101,9743 hectares, matriculado sob nº 20.620; Fazenda Ana e Agda – Gleba B com área de 1.274,9626 hectares, matriculado sob nº 20.261; e, Fazenda Ana e Agda – Gleba C, com área de 1.274,9626 hectares. Segue na Figura 1, o croqui da área total com os devidos desmembramentos.

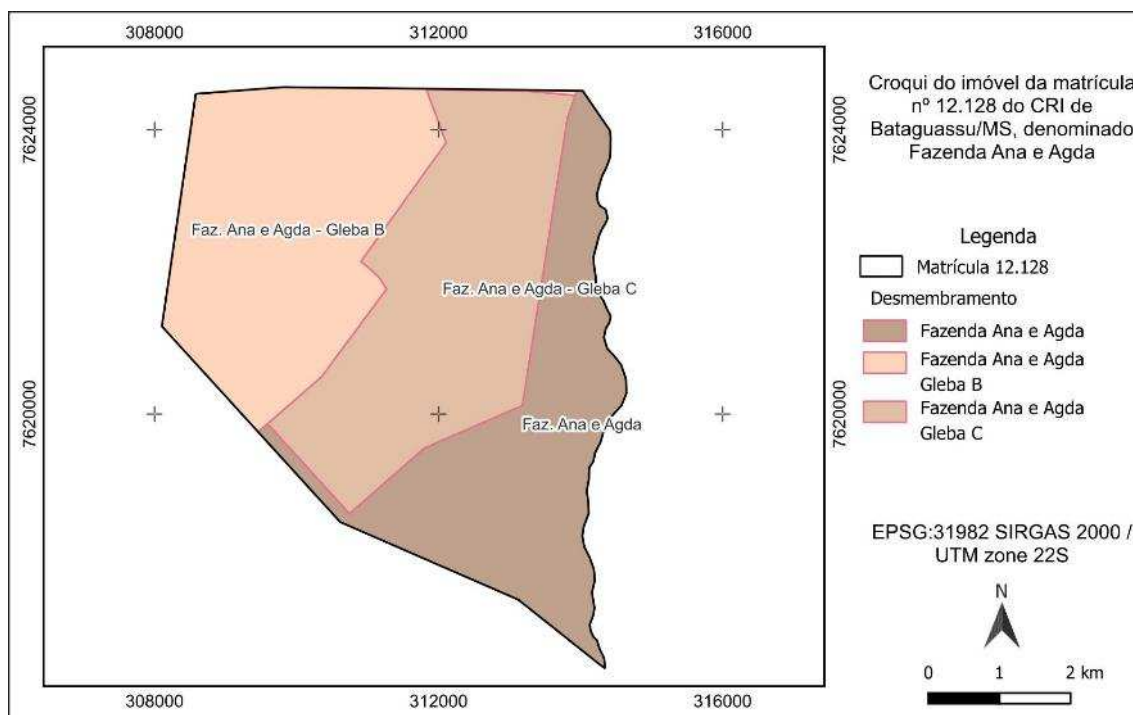


Figura 1. Perímetro do imóvel matriculado sob nº 12.128. Fonte: SIGEF.

O imóvel matriculado sob nº 14.428, do Cartório de Registro de Imóveis de Bataguassu/MS, denominado Confinamento Nova Era tem área total titulada de 37,4681 hectares, o registro é datado de 02/07/2018. A matrícula contém memorial descritivo com coordenadas geográficas, longitude e latitude, altitude e confrontações. Segue na Figura 2, o croqui do imóvel obtido a partir do cadastro efetuado no SIGEF.

Informa-se que, a área deste imóvel está inserida, na íntegra, dentro da área da matrícula nº 14.429.

O imóvel matriculado sob nº 14.429, do Cartório de Registro de Imóveis de Bataguassu/MS, denominado Fazenda Nova Era Parte Remanescente tem área total titulada de 3.583,2462 hectares, o registro é datado de 02/07/2018. A matrícula contém memorial descritivo com coordenadas geográficas, longitude e latitude, altitude e confrontações. Segue na Figura 3, o croqui do imóvel obtido a partir do cadastro efetuado no SIGEF.

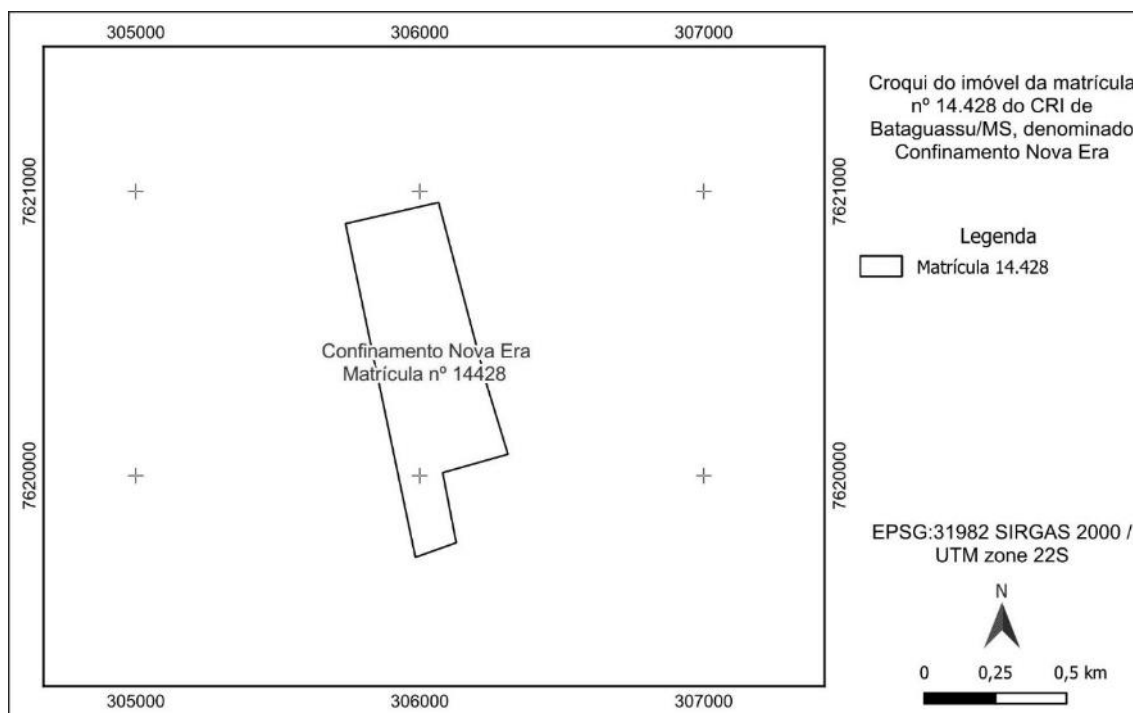


Figura 2. Perímetro do imóvel matriculado sob nº 14.428. Fonte: SIGEF.

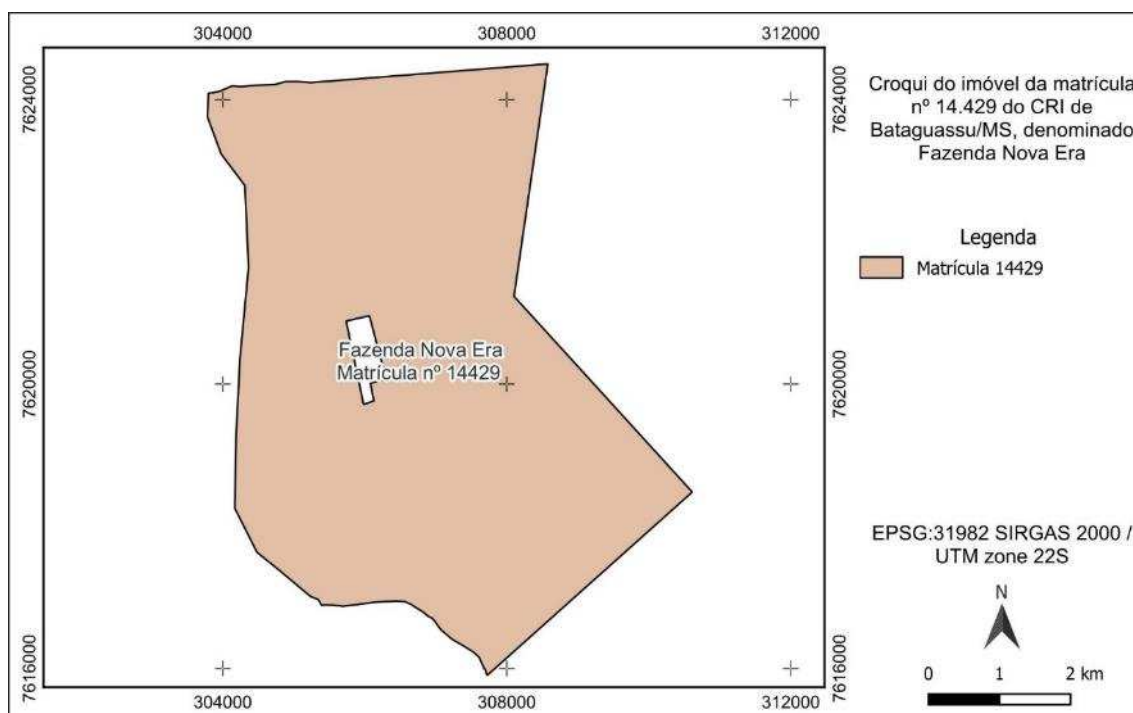


Figura 3. Perímetro do imóvel matriculado sob nº 12.129. Fonte: SIGEF.

O imóvel matriculado sob nº 14.741, do Cartório de Registro de Imóveis de Bataguassu/MS, denominado Fazenda Alvorada tem área total titulada de 4.292,28 hectares, o registro é datado de 14 de janeiro de 2019. A

matrícula contém memorial descritivo com coordenadas geográficas, longitude e latitude, altitude e confrontações.

Apesar de não constar na matrícula, no SIGEF tem-se o georreferenciamento da área em 2 parcelas, referentes às Glebas A e B, com registros diferentes, sendo que as áreas das glebas ocupam ao todo a área total da Fazenda Alvorada. Segue na Figura 4, o croqui do imóvel obtido a partir do cadastro efetuado no SIGEF.

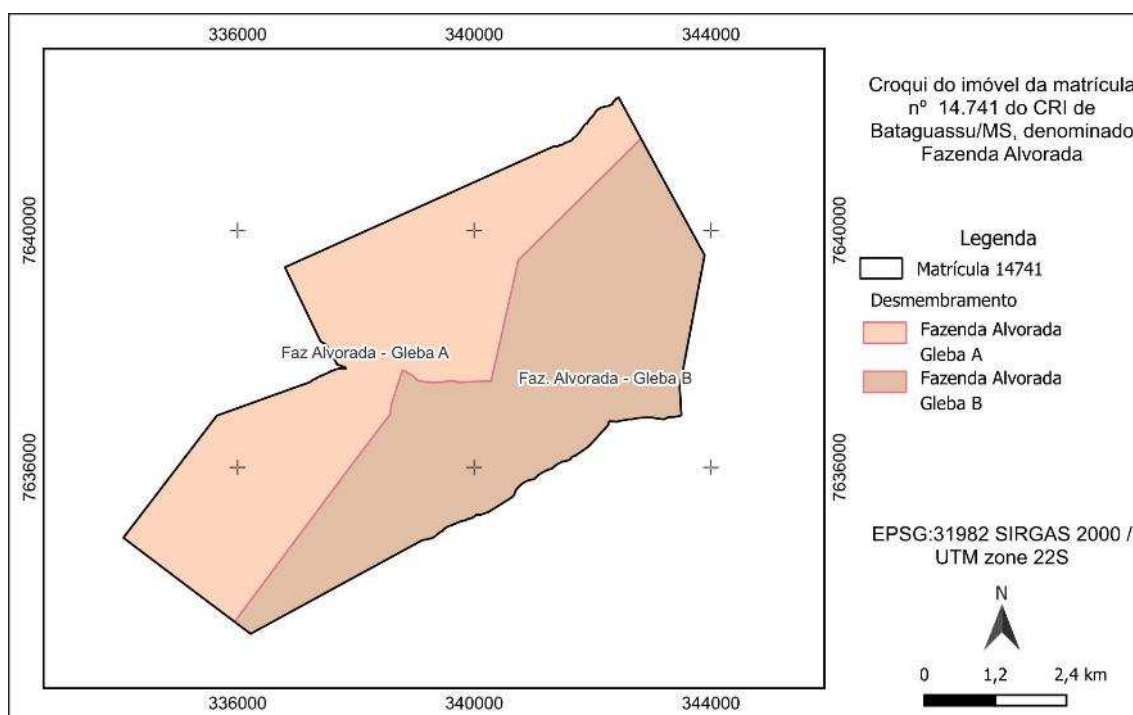


Figura 4. Perímetro do imóvel matriculado sob nº 14.741. Fonte: SIGEF.

O imóvel matriculado sob nº 18.588, do Cartório de Registro de Imóveis de Bataguassu/MS, denominado Fazenda Novo Horizonte tem área total titulada de 2.159,558 hectares, o registro é datado de 08/09/2015. A matrícula contém memorial descritivo com coordenadas geográficas, longitude e latitude, altitude e confrontações.

Consta na matrícula a “Av-02 – Protocolo nº 46.934” datada de 10/08/2023 referente ao desmembramento em 02 áreas, da seguinte forma: Fazenda Novo Horizonte – Gleba A, com área de 2.208,0302 hectares, matriculado sob nº 20.186; e, Fazenda Novo Horizonte – Gleba B, com área de 117,425 hectares, matriculado sob nº 20.187. Segue na Figura 5, o croqui da área total com os devidos desmembramentos.

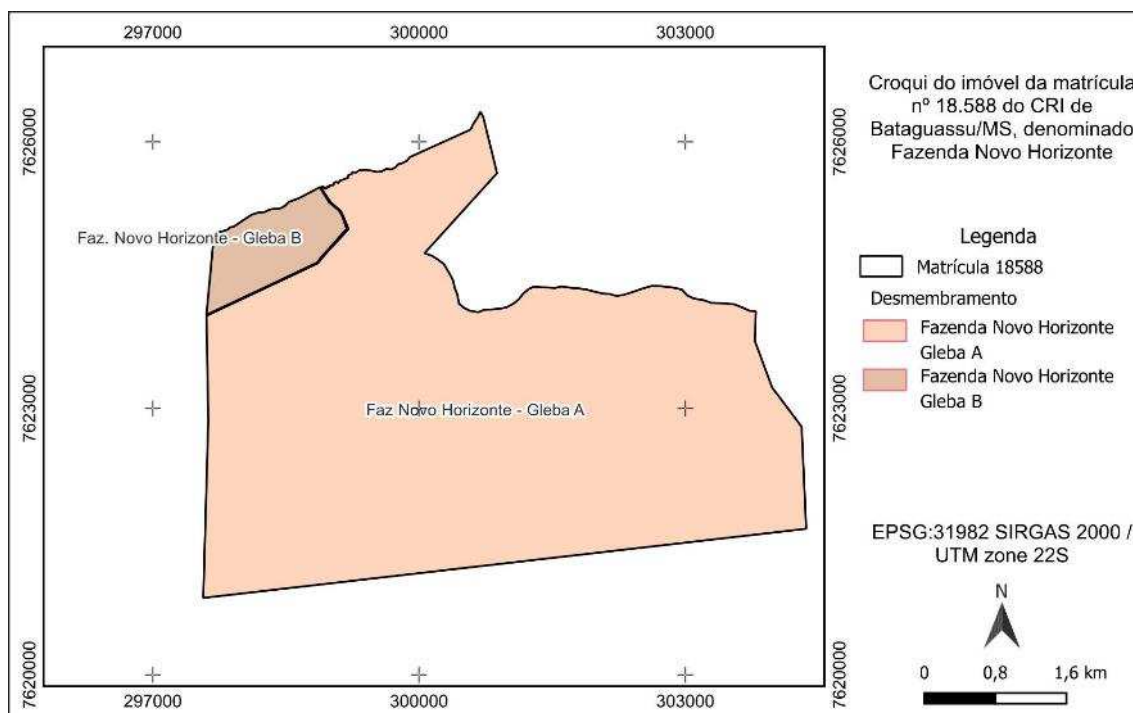


Figura 5. Perímetro do imóvel matriculado sob nº 18.588. Fonte: SNCL.

Localização

Apesar das matrículas terem sido emitidas pelo cartório de registro de imóveis da comarca da Bataguassu/MS, todas as áreas se localizam no município de Santa Rita do Pardo, Figura 6.

A Fazenda Alvorada dista cerca de 46km da área urbana de Santa Rita do Pardo e a 53 quilômetros de Bataguassu. As áreas das demais matrículas, distam cerca de 41 quilômetros da área urbana de Santa Rita do Pardo e 77 quilômetros de Bataguassu.

Conforme estudo elaborado pela SEMADE, 2015¹, o estado de Mato Grosso do Sul subdivide-se em 9 (nove) regiões, delimitadas, estabelecidas em função do conjunto de municípios que atuam em termo de um polo de liderança regional, identificados inter-relações e de interdependências. A região onde se encontra os imóveis das matrículas disponibilizadas, situam-se na Região do Bolsão, que tem como polo a cidade de Três Lagoas e as demais cidades são Água Clara, Aparecida do Taboado, Brasilândia, Cassilândia, Chapadão do Sul, Inocência, Paraíso das Águas,

¹ Estudo da Dimensão Territorial do Estado de Mato Grosso do Sul: Regiões de Planejamento. Campo Grande, 2015. Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico (SEMADE).

Paranaíba, Selvíria e Santa Rita do Pardo, sendo este situado ao sul da região, fazendo divisa com a Região Leste, onde se situa o município de Bataguassu.

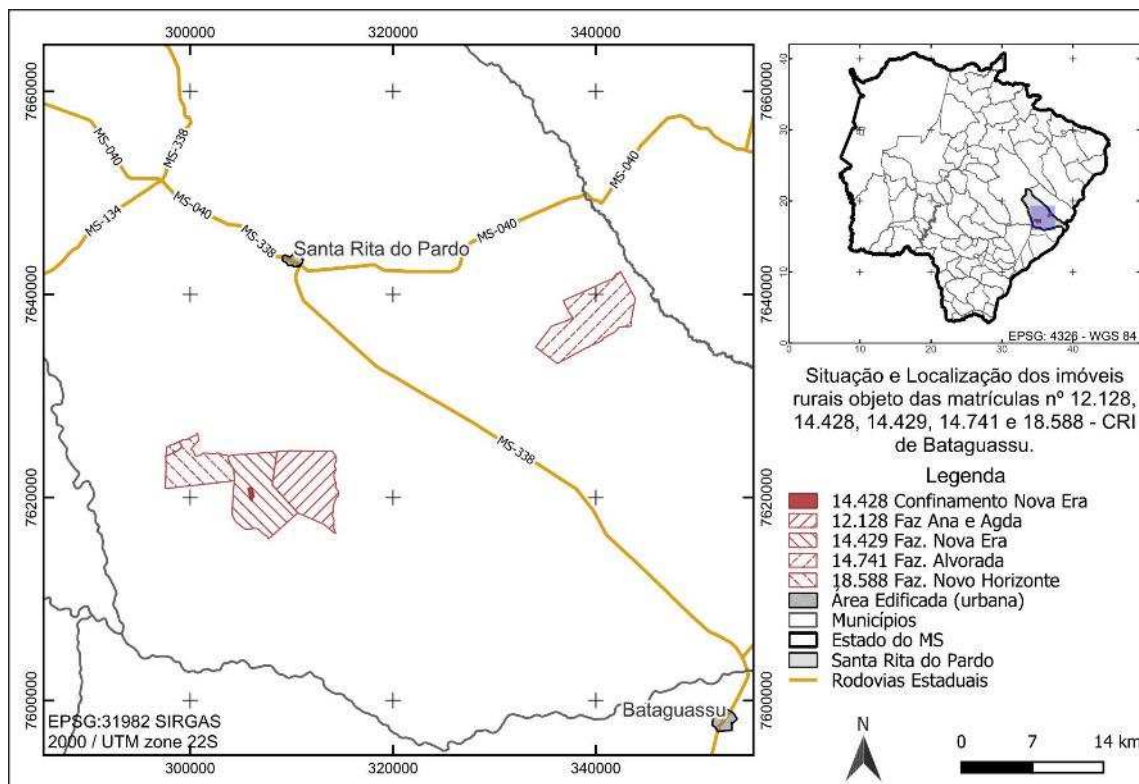


Figura 6. Localização e situação dos imóveis rurais. Fonte: SIGEF, SNCI e IBGE.

Referida região desenvolveu-se, inicialmente, com a atividade predominante da pecuária, sendo que, a proximidade com outros centros produtores e de comercialização, como os estados de São Paulo, Minas Gerais e Goiás, tem favorecido o aperfeiçoamento tecnológico e genético de rebanhos na região.

Conforme a lei nº 3.839 de 2009, que institui o Programa de Gestão Territorial do Estado de Mato Grosso do Sul, são 10 (dez) zonas ecológicas econômicas no estado. A zona cujas áreas das matrículas se encontram é nomeada como Zona das Monções, Figura 7.

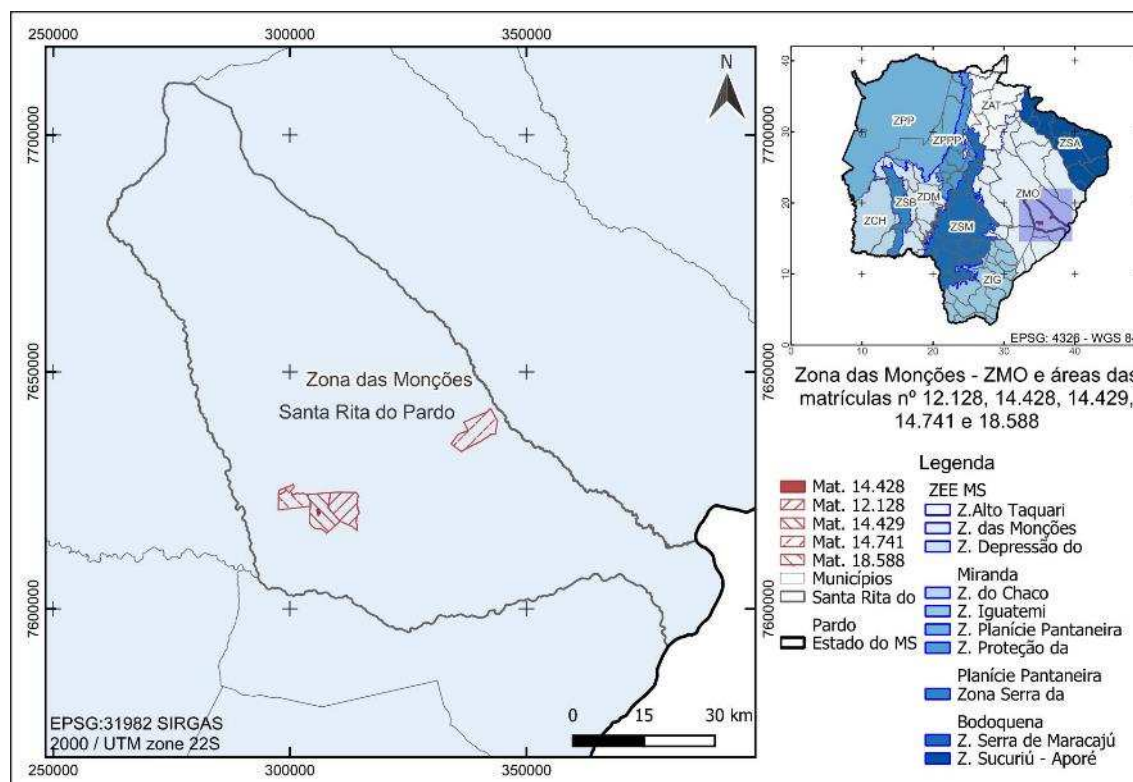


Figura 7. Localização dos imóveis dentro do Zoneamento Econômico Ecológico – ZEE MS. Fonte: PIN MS.

Consoante a 2ª aproximação do ZEE, a zona das monções é definida, principalmente, pelas características pedológicas de sua área, que apresenta solos de baixa aptidão agrícola e vazios populacionais. Referida zona possui área total de 8.075.222,968 hectares, dos quais 74,78% já teve sua vegetação nativa convertida para atividade antrópica, com predomínio da pecuária, que representa 69,93% do total da área da zona. Do total, apenas 1.825.358,49 hectares, cerca de 22,61%, trata-se de vegetação nativa com predomínio de savana.

Caracterização Ambiental das Áreas de Estudo

Conforme Figura 6, as áreas das matrículas nº 12.128, 14.428, 14.429, 14.741 e 18.588 situam-se na porção sudeste do estado de Mato Grosso do Sul, na bacia hidrográfica do Rio Paraná.

Consoante ao Plano Estadual de Recursos Hídricos de Mato Grosso do Sul e dados disponibilizados no site do IBGE, as fazendas as áreas das matrículas nº 12.128, 14.428, 14.429 e 18.588, Fazenda Ana e Agda, Confinamento Nova Era, Fazenda Nova Era e Fazenda Novo Horizonte, situam-se na bacia hidrográfica do Rio Pardo, tendo como afluentes Ribeirão

Marimbondo, Rio Anhanduí, Ribeirão do Cervo, sendo que o Ribeirão Indaia e Córrego Dourados margeiam parte de duas das propriedades.

Por sua vez, a área da Fazenda Alvorada, matrícula nº 14.741, situa-se na bacia hidrográfica do rio Taquarussu, que tem como principais afluentes o Ribeirão Invejoso, Ribeirão São Pedro, Ribeirão Alegria, Córrego Santa Rita ou Ribeirão Ponte Preta.

Em relação ao Bioma, evidencia-se que, conforme o Mapa de Biomas do Brasil escala 1:250.000 (IBGE, 2019)², as áreas objetos das 05 (cinco) matrículas situam-se no Bioma Cerrado.

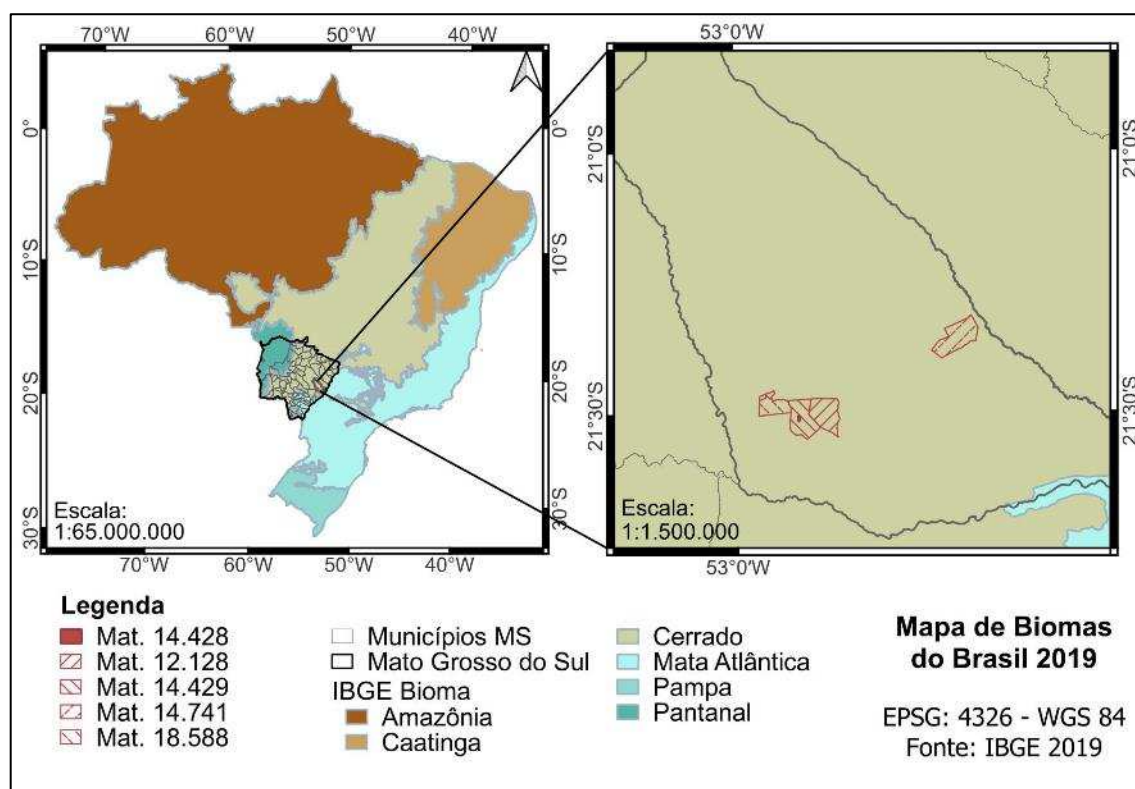


Figura 8. Mapa de Biomas e Sistema Costeiro Marinho. Fonte: IBGE, Diretoria de Geociências, Coordenação de Recursos Naturais e Estudos Ambientais, Banco de Dados de Informações Ambientais - BDIA (2019) e o Administrador Judicial.

De acordo com a classificação do IBGE, a região situa-se na zona climática denominada Clima Tropical Brasil Central, tipo úmido, cuja distribuição de umidade caracteriza-se com 1 a 2 meses secos temperatura média maior que 18° C em todos os meses do ano.

² IBGE. Biomas e Sistema Costeiro-Marinho do Brasil Compatível com a escala 1:250 00. Série relatórios metodológicos vol. 45. 2019. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/apps/biomas/#/home>, acesso em DD de mês de AAAA.

O Gráfico 1 ilustra o comportamento da precipitação e da temperatura ao longo dos anos no município de Santa Rita do Pardo/MS, região urbana mais próxima das áreas das matrículas disponibilizadas. Considerando as médias climatológicas calculadas a partir de uma série histórica de 30 anos de dados (CLIMATEMPO, 2024)³, observa-se que o período de seca se concentra, principalmente, nos meses de junho a agosto.

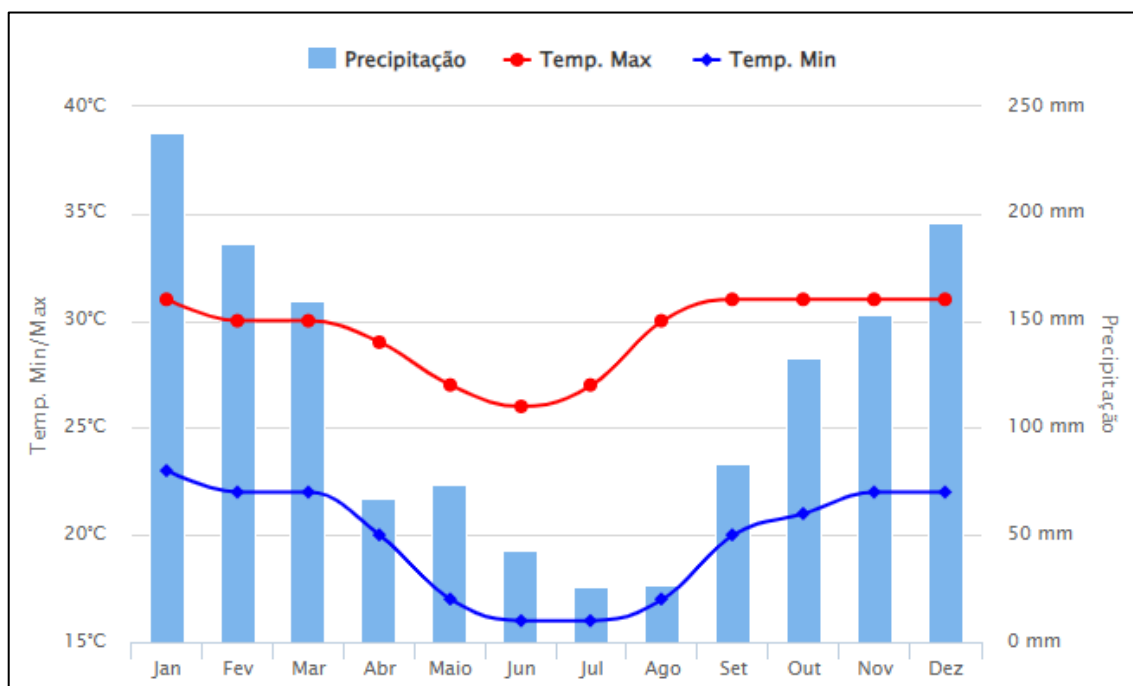


Gráfico 1. Série histórica (30 anos) de precipitação e temperatura no município de Santa Rita do Pardo/MS. Fonte: CLIMATEMPO

Quanto a classificação climática da região, consoante ao critério de Köppen (1948), município de Santa Rita do Pardo remete à tipologia “Aw”, caracterizada como clima de savana, apresenta uma estação mais seca no inverno, onde o mês mais seco tem precipitação inferior a 60 mm e equivale a menos de 4% da precipitação anual total. As temperaturas médias do mês mais frio são menores que 20°C e maiores que 18°C. A precipitação anual varia entre 1.200mm e 1.500mm (SEMADE, 2015)¹.

Segundo informação do IBGE⁴, a ordem de solo predominante nas áreas das 5 matrículas é o LATOSSOLO VERMELHO Distrófico, possui textura média, composto por argissolo vermelho distrófico e vermelho-amarelo distrófico.

³ Climatologia e histórico de previsão do tempo em Corumbá/MS. Dados históricos, CLIMATEMPO. Disponível em: <https://www.climatempo.com.br/climatologia/4791/santaritadopardo-ms>, acesso em 15 de julho de 2024.

⁴ IBGE. Banco de Dados de Informações Ambientais. Disponível em: <https://bdiaweb.ibge.gov.br/#/consulta/pedologia>. Acesso em: julho de 2024).

Por sua vez, o mapa de solos elaborado pela SEPLAN⁵ classificou a região onde se situam os imóveis acima descritos como Latossolo Vermelho-Escuro álico de textura média e relevo suave ondulado a plano (LEa 22) e textura média relevo plano (LEa 3), conforme se verifica na Figura 9.

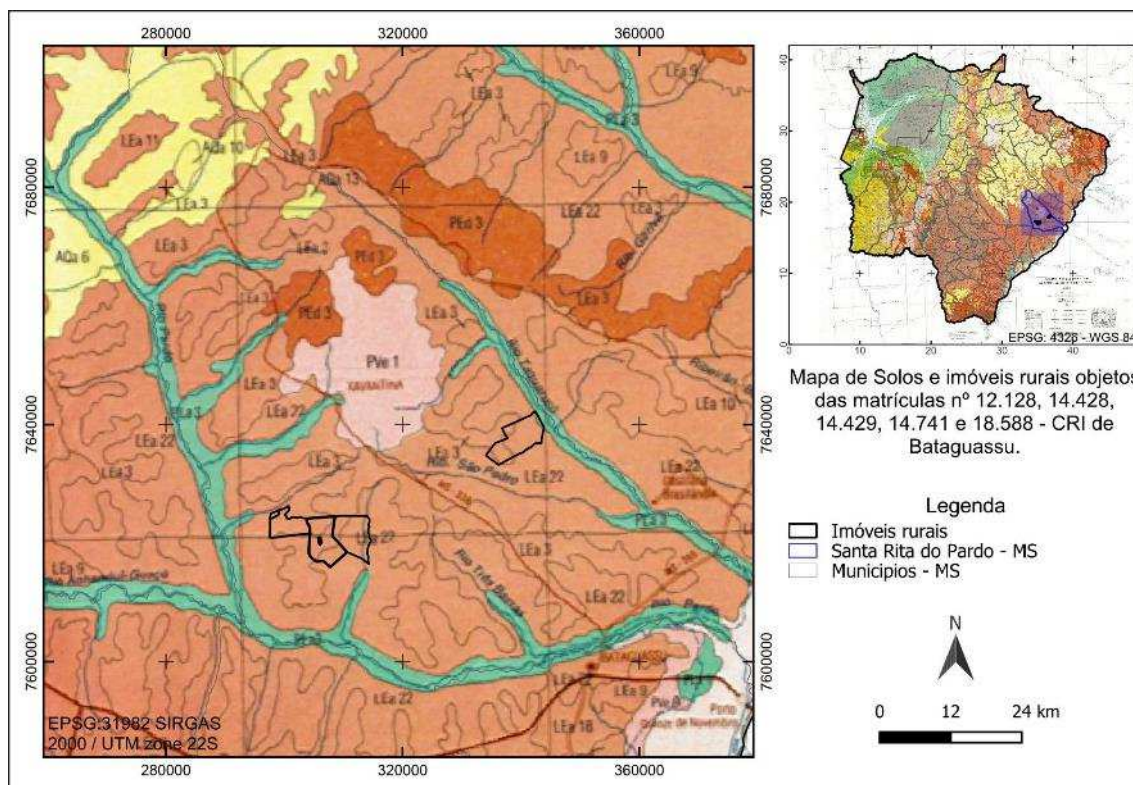


Figura 9. Mapa de Solos. Fonte: SEPLAN/MS.

De acordo ao Mapa de Vegetação do Brasil (2004)⁶, na escala 1:5.000.000, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ocorrem nas áreas das matrículas, em sua maioria, Savana Arborizada com floresta-de-galeria e área antrópica predominante. Apenas na porção nordeste da área da Fazenda Alvorada, há predominância de vegetação natural.

No que lhe diz respeito, consoante ao Mapa da Cobertura Vegetal e Uso da Terra do MS, para o ano de 2007, na escala 1:100.000, elaborado no âmbito do Projeto GeoMS, predomina-se nas áreas as pastagens plantadas.

⁵ Secretaria de Planejamento e Coordenação Geral – SEPLAN do estado de Mato Grosso do Sul em parceria com o IBGE na realização do Projeto Estudos Integrados do Potencial de Recursos Naturais – solos, 1988.

⁶ Mapa de Vegetação do Brasil, escala 1:5.000.000, elaborado pelo IBGE, em 2004. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/informacoes-ambientais/vegetacao/10872-vegetacao.html?=&t=acesso-ao-produto>, acesso em 15 de julho de 2024.

O relevo na região caracteriza-se pelo predomínio de modelados tabulares, entremeados às áreas planas e de acumulação ao longo dos rios. (SEMADE, 2015)¹.

Segundo a Lei nº 9985/2000 que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação, há 2 tipos de unidades de conservação, a de proteção integral e a de uso sustentável. A primeira é composta pela Estação Ecológica, Reserva Biológica, Parque Nacional, Monumento Natural e Refúgio da Vida Silvestre, sendo de posse e domínio público, exceto o Monumento Natural e Refúgio da Vida Silvestre, e sem é proibida a visitação pública ou sujeitas às normas e restrições estabelecidas. A segunda é constituída pelas Área de Preservação Ambiental, Área de Relevante Interesse Ecológico, Floresta Nacional, Reserva Extrativista, Reserva de Fauna, Reserva de Desenvolvimento Sustentável e Reserva Participar do Patrimônio Natural.

Conforme o Portal de Informações e Geoposicionamento de Mato Grosso do Sul (PIN MS), no estado de Mao Grosso do Sul há os 2 tipos de unidades de Conservação, com predominância do tipo Uso Sustentável, Figura 10.

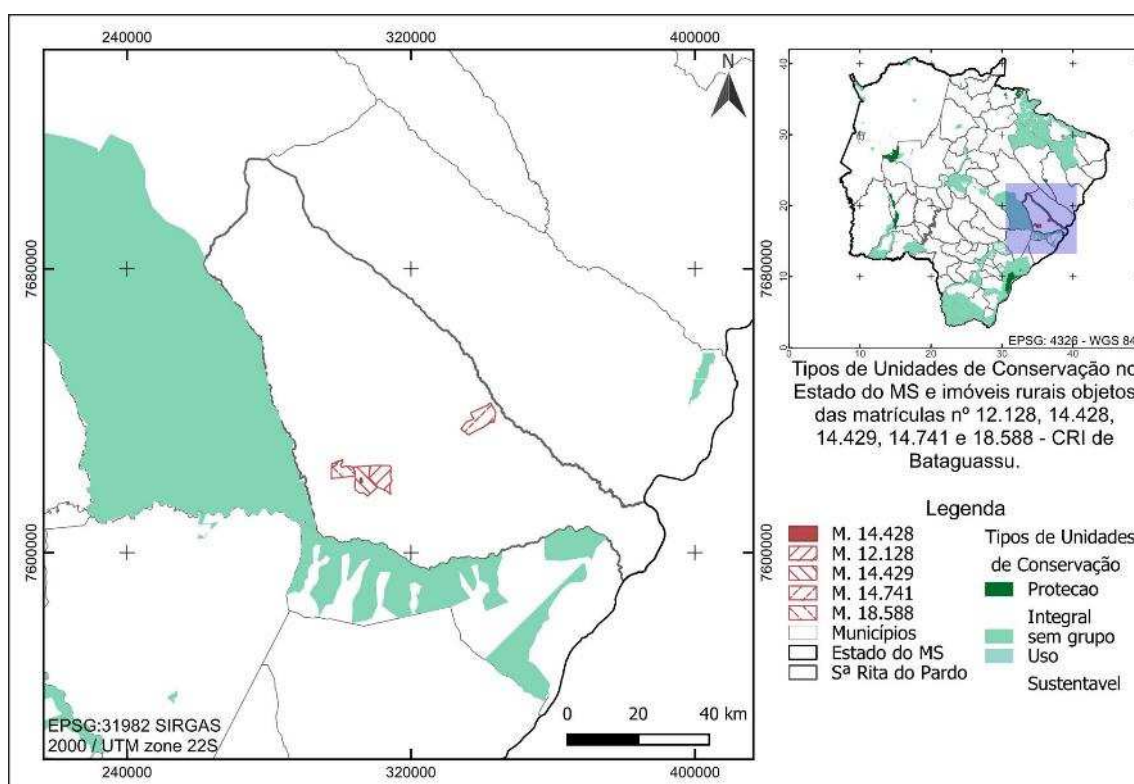


Figura 10. Localização dos imóveis em relação às Unidades de Conservação do tipo Uso Sustentável e Proteção Integral. Fonte: PIN MS.

Na Figura 10, observa-se que há uma unidade de conservação do tipo APA, distante cerca de 8km da fazenda Novo Horizonte. Trata-se da Área de Proteção Ambiental Microbacia Anhanduí-Pardo, criada pelo município de Ribas do Rio Pardo mediante decreto nº 089 de 09/08/2011, com área total de 644.929,3996 hectares.

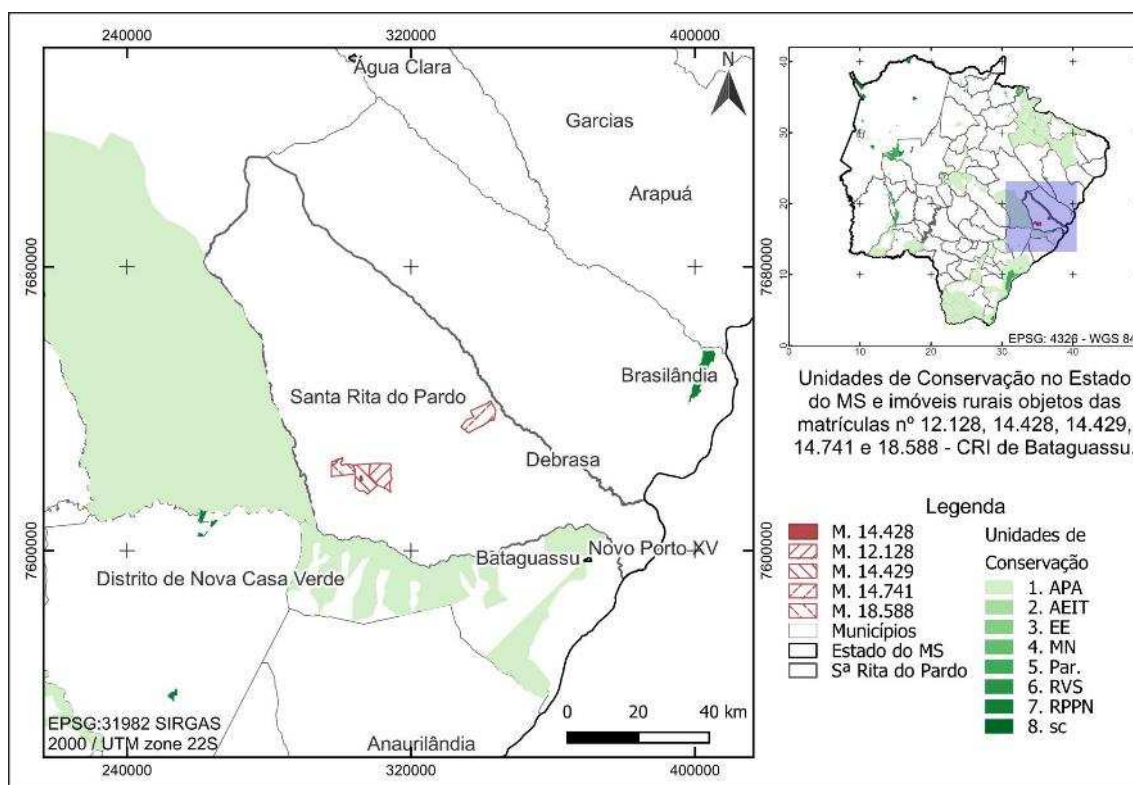


Figura 11. 1. APA – Área de Preservação Ambiental, 2. AEIT – Área Especial de Interesse Turístico, 3. EE – Estação Ecológica, 4. MN – Monumento Natural, 5. Par. – Parque, 6. RVS - Refúgio da Vida Silvestre, 7. RPPN - Reserva Particular do Patrimônio Natural e 8. sc – sem categoria. Fonte: PIN MS.

Demais Informações

Em consulta à ANM – Agência Nacional de Mineração, por intermédio o site do SIGMNE⁷ – Sistema de Informações Geográficas de Mineração, não há processo de mineração ativo em qualquer uma das áreas das matrículas fornecidas, Figura 12.

⁷ Consulta de processos ativos de mineração. SIGMNE Disponível em: <https://geo.anm.gov.br/portal/apps/webappviewer/index.html?id=6a8f5ccc4b6a4c2bba79759aa952d908>, acesso em 15 de julho de 2024.

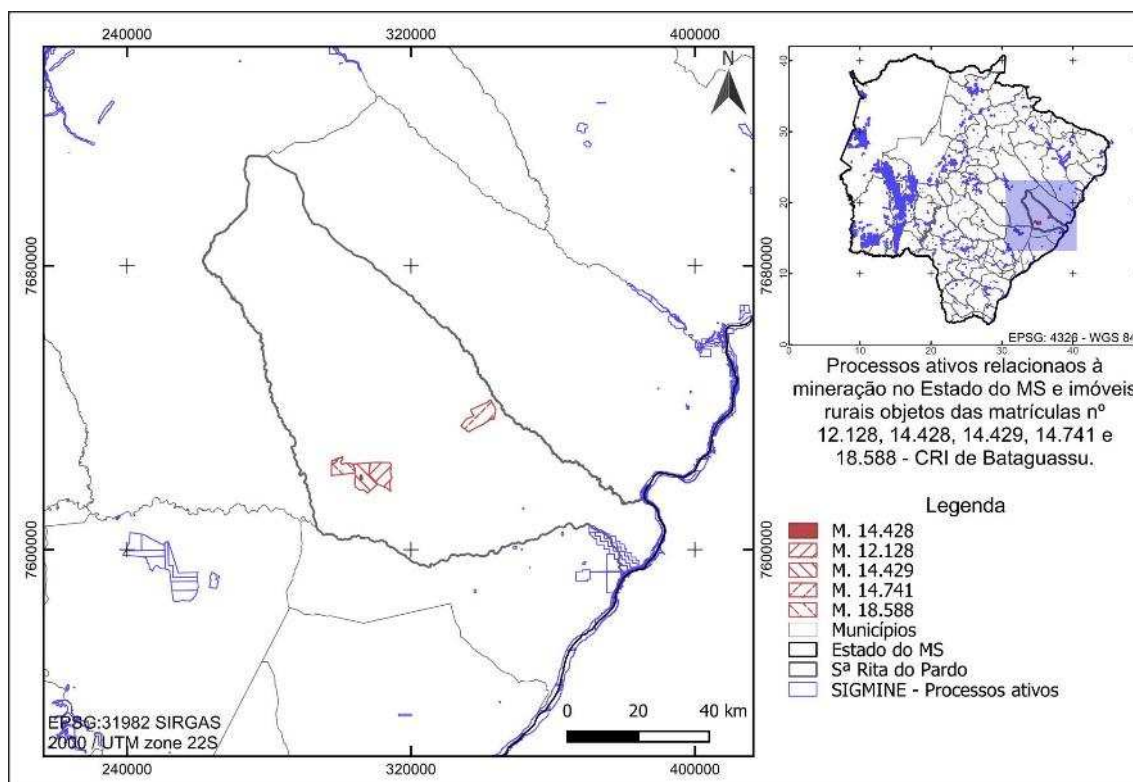


Figura 12. Localização dos imóveis em relação aos Processos minerários ativos em julho de 2024.
Fonte: ANM.

CRITÉRIOS, VISTORIA E CONSTATAÇÕES

Foi realizada vistoria nos imóveis rurais em questão no dia 31 de julho de 2024, acompanhada pelo capataz, Sr. Batista, na fazenda Alvorada, pelo Sr. Júlio nas fazendas Novo Horizonte e pelo Sr. Francisco, nas demais fazendas. Para a análise dos imóveis, foram consideradas as áreas antes dos desmembramentos indicados nas matrículas.

Crítérios

Verificou-se a existência de benfeitorias, infraestruturas físicas, como casa sede, galpões, cercas, entre outros e o aspecto pastagem de cada imóvel, por meio de análise qualitativa visual, com a utilização das imagens coletadas durante vistoria e de satélite.

Consoante a lei 10.406/2002 que institui o código civil, especificamente no artigo 96º “*as benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias*”, diferenciadas conforme descrito nos parágrafos seguintes, transcritos abaixo:

§ 1º São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor.

§ 2º São úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

§ 3º São necessárias as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.

Por sua vez, a ABNT NBR nº 14.653 parte 1, que trata de avaliação de bens - procedimentos gerais, também apresenta a classificação de benfeitorias, a saber:

Benfeitoria resultado de obra ou serviço realizado em um bem e que não pode ser retirado sem destruição, fratura ou dano.

3.1.8.1 benfeitoria necessária benfeitoria indispensável para conservar o bem ou evitar a sua deterioração.

3.1.8.2 benfeitoria útil benfeitoria que aumenta ou facilita o seu uso, embora possa ser dispensável.

3.1.8.3 benfeitoria voluptuária benfeitoria que visa simples deleite ou recreio, sem aumentar o uso normal do bem.

Em relação a pastagem, procurou-se atentar-se quanto ao nível de degradação, considerando a classificação de pastagens cultivadas em campo quanto ao nível de degradação. Segundo Rodrigues (2022)⁸ et. al apud Andrade et. al (2023), as pastagens podem ser classificadas em 4, quais sejam “*não degrada*”, “*baixa degradação*”, “*moderada degradação*” e “*forte degradação*”, que considera a cobertura forrageira, plantas invasoras, presença de serrapilheira e solo exposto, conforme Tabela 1.

Tabela 1. Classificação de pastagens cultivadas em campo

Condição das áreas de pastagens	Características para o nível de degradação	Nível de degradação
Cobertura forrageira acima de 90% Plantas invasoras = 0% Solo + serrapilheira até 10%	Pastagem vigorosa e de boa qualidade, boa cobertura do solo pela pastagem, ausência de plantas daninhas e sem indícios do processo erosivo.	Não degrada
Cobertura forrageira entre 70% e 90% Plantas invasoras até 25% Solo + serrapilheira entre 5% e 15%	Diminuição na área coberta pela vegetação forrageira, incidência de plantas invasoras de folhas largas e diminuição da cobertura do solo.	Baixa degradação
Cobertura forrageira entre 50% e 70% Plantas invasoras entre 25% e 50% Solo + serrapilheira entre 15% e 35%	Diminuição na área coberta pela vegetação forrageira, incidência de plantas invasoras de folhas largas e diminuição da cobertura do solo.	Moderada degradação

⁸ ANDRADE et. al. Monitoramento e Avaliação Qualitativa de Pastagens a partir de Dados NDVI/MODIS. **Revista Contemporânea**, v. 3, n. 11, 2023. Disponível em: <https://ainfo.cnptia.embrapa.br/digital/bitstream/doc/1158993/1/Monitoramento-e-avaliacao-qualitativa-de-pastagens-a-partir-de-dados-NDVI-MODIS.pdf> Acesso em 27 de setembro de 2024.

Cobertura forrageira baixo de 50% Plantas invasoras acima de 50% Solo + serapilheira ou solo nu acima de 35%	Cobertura forrageira baixo de 50% Plantas invasoras acima de 50% Solo + serapilheira ou solo nu acima de 35%.	Forte degradação
--	---	------------------

Atrelado a isto, conforme disposto pela Embrapa⁹ há dois tipos principais de degradação, a agrícola e a biológica. A primeira ocorre quando há aumento excessivo do percentual de plantas daninhas na pastagem, logo, a capacidade produtiva do pasto fica temporariamente diminuída devido a competição entre as plantas daninhas e a(s) forrageira(s). A segunda, informa que *“a queda de produtividade da pastagem esta principalmente associada à deterioração do solo”* pois ocorre um aumento na proporção de solo descoberto na área de pastagem, facilitando a erosão.

A Embrapa sugere uma chave de classificação de degradação de pastagem, Figura 13, que elenca os níveis de degradação de pastagem.



Figura 13. Níveis de degradação e pastagem. Fonte: Embrapa⁹.

⁹ EMBRAPA. Degradação de Pastagens o que é e como evitar. Brasília, 2017, 24p.

Dessa forma, a partir da vistoria realizada pode-se relatar de forma qualitativa a condição da pastagem à época. O intuito, claro, é que a pastagem não apresente degradação.

Por fim, confronta-se os dados coletados em campo e os constantes no Cadastro de Imóvel Rural – CAR¹⁰, de cada imóvel obtido no site do SICAR¹¹, mapeando-se o uso e cobertura do solo em todas as propriedades. A partir das análises, foram considerados como uso e cobertura do solo a presença de vegetação nativa, independente se componente de Área de Preservação Permanente ou Reserva Legal; água/área úmida, correspondente aos barramentos, reservatórios identificados e área úmida; área de benfeitorias, tendo em vista que as benfeitorias, em sua maioria, possuem área cercada; acessos, correspondente as estradas internas nas propriedades; floresta plantada; e, pastagem.

Vistoria e Constatações

A seguir, é apresentado o que foi identificado em vistoria nos imóveis em questão.

Na **Fazenda Alvorada**, inicialmente foi informado pelo capataz que uma parte é arrendada, tratando-se de área situada entre o córrego e a reserva legal. Em seguida, foi mostrada a área da sede e fez-se registros da pastagem. Os registros de imagens realizados encontram-se no anexo I.

O imóvel possui benfeitorias necessárias, quais sejam barracão, feito de pilares de madeira e uma cobertura, sem vedação lateral; casa sede feita em alvenaria, rebocada e pintada, coberta com telha cerâmica, e esquadrias metálicas com vidro; 4 residências todas feitas em madeira pintada e cobertas com telha cerâmica; barracão feito com pilares de concreto, pintados, coberto com telha cerâmica, sem vedação lateral; selaria, feita em pilares de concreto, cobertura com telha de fibrocimento, piso cimentado e vedação lateral a meia altura; estrutura similar ao redondel, feita de esteva mourões de madeira, aberta, sem cobertura vegetal; cercas e instalação de rede de energia elétrica.

¹⁰ Criado pela lei 12.651/2012, especificamente no artigo 29º: “registro público eletrônico de âmbito nacional, obrigatório para todos os imóveis rurais, com a finalidade de integrar as informações ambientais das propriedades e posses rurais [...]”.

¹¹ <https://www.car.gov.br/>

Dentro da área da fazenda, constatou-se córrego, vegetação nativa, e pastagem que, em sua maioria, é formada por *Brachiaria brizantha*, conhecida popularmente por braquiarião, *Brachiaria humidicola*, também conhecida como capim-humidícola e outros, apascentando cerca de 2000 reses de forma extensiva, informação prestada pelo capataz.

Na área de pastagem, foi possível visualizar, em certos pontos, solo exposto e a não uniformidade do crescimento da forrageira, também, constatou-se a presença de ravinas, que se trata do escoamento laminar de água concentrada, o que configura ausência de práticas conservacionistas/manutenção da pastagem. Pelas características qualitativas identificadas em vistoria, a pastagem apresenta sinais de baixa degradação e/ou nível leve.

Segue abaixo o croqui ilustrativo do mapeamento do uso do solo e tabela contendo as áreas, em hectares, de cada um dos usos, com respectivo percentual.

Verificou-se que, aproximadamente, 77% da propriedade é usada como pastagem e 21% possuem vegetação nativa.

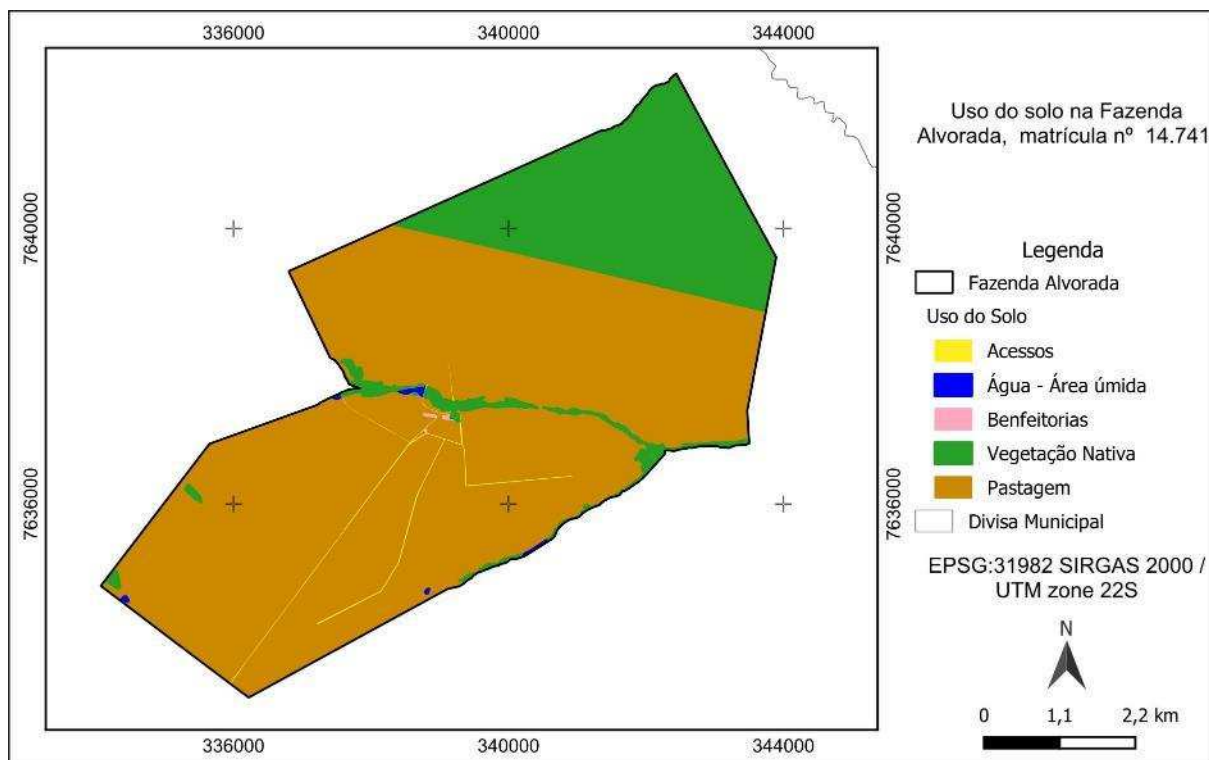


Figura 14. Uso e cobertura do solo na Fazenda Alvorada. Fonte: O perito.

Tabela 2. Uso e cobertura do solo na Fazenda Alvorada

Cobertura do solo (em ha)	Alvorada (Mat. 14.741)	%
Área do Imóvel	4.290,9425	100,00%
Vegetação nativa	936,2137	21,82%
Água/Área úmida	6,3970	0,15%
Área de benfeitorias	2,7875	0,06%
Acessos	25,0320	0,58%
Pastagem	3.320,5123	77,38%

Na **Fazenda e Confinamento Nova Era**, a vistoria foi acompanhada pelo Sr. Francisco, que mostrou a área da sede e do confinamento, tendo sido efetuado os registros necessários, constantes no anexo I.

Estes imóveis também possuem como cobertura de solo a pastagem, em sua maioria, muito similar ao da fazenda Alvorada. Constatou-se atividade de criação de gado bovino, o confinamento e demais benfeitorias, bem como a criação animal, o confinamento e apascentamento do gado.

As infraestruturas do local são mais robustas, no intuito de atender grande número de cabeças de gado.

Os imóveis possuem benfeitorias necessárias. A Fazenda Alvorada possui casa sede, edificada em alvenaria, rebocada e pintada e coberta com telha cerâmica; residências e alojamento, edificadas em alvenaria, rebocadas e pintadas, com esquadrias metálicas, sendo uma das residências coberta com telha cerâmica, e as demais, com telhas de fibrocimento; 2 barracões, sendo um deles com depósito, ambos feitos com pilares metálicos e cobertos com telha de zinco, para máquinas, equipamentos e afins; e, 2 reservatórios de água tipo australiano. O Confinamento Nova Era possui 2 armazéns contíguos, ambos com alvenaria meia altura e restante da vedação lateral feita em zinco, assim como a cobertura; mangueiro e o confinamento, feitos com palanque de madeira e cercas de madeira e arame.

Dentro da área da fazenda Nova Era, constatou-se córrego, vegetação nativa, e pastagem que, em sua maioria, é formada por capim-humidícola, braquiarião e outros, com apascentamento animal de forma extensiva, similar a fazenda Alvorada. Constatou-se ainda animais (gado bovino) em diversos repartimentos do confinamento e no mangueiro.

Na área de pastagem, foi possível visualizar, em certos pontos, solo exposto e a presença de ravinas, que se trata do escoamento laminar de água concentrada, além de erosão próximo à área do confinamento, o que configura ausência de práticas conservacionistas/manutenção da pastagem. Pelas características qualitativas identificadas em vistoria, a pastagem apresenta sinais de baixa degradação e/ou nível leve.

Segue abaixo o croqui ilustrativo do mapeamento do uso do solo e tabela contendo as áreas, em hectares, de cada um dos usos, com respectivo percentual.

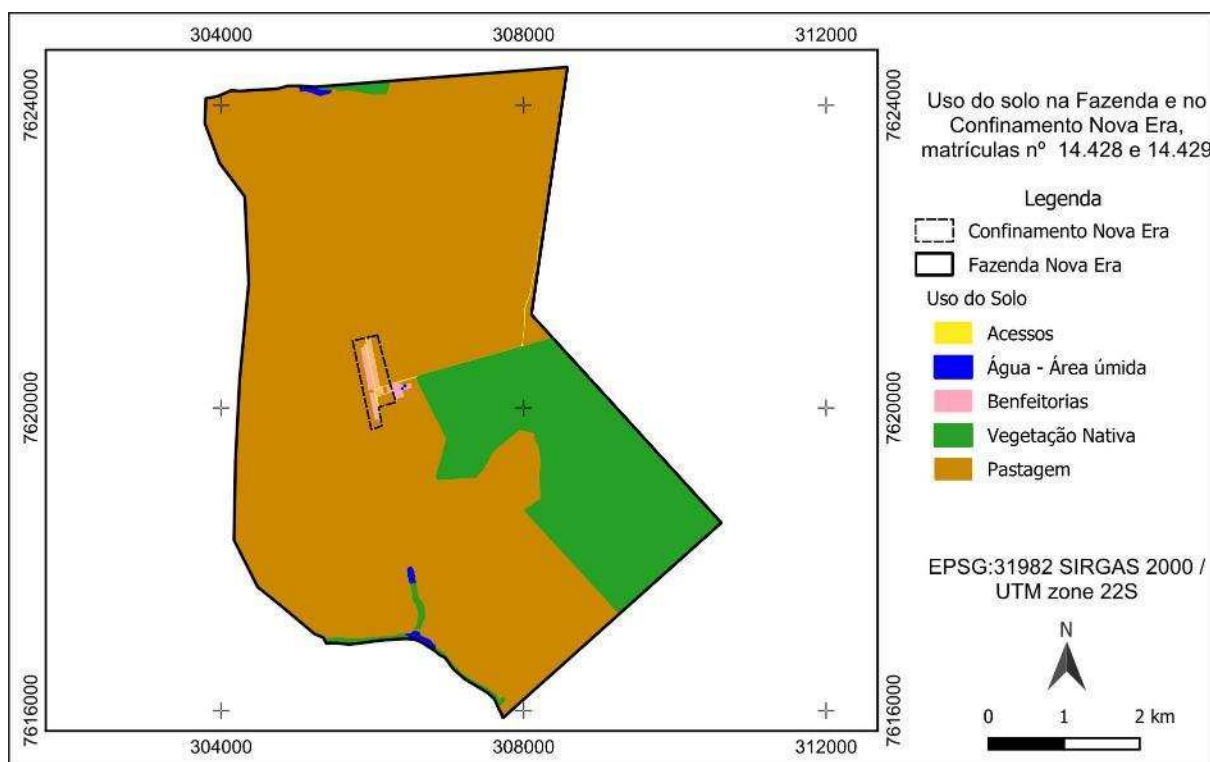


Figura 15. Uso e cobertura do solo no Confinamento e na Fazenda Nova Era. Fonte: O perito.

Tabela 3. Uso e cobertura do solo na Fazenda Alvorada

Cobertura do solo (em ha)	Nova Era (Mat. 14.429)	%	Confinamento Nova Era (Mat. 14.428)	%
Área do Imóvel	3.583,2985	100,00%	37,4681	100,00%
Vegetação nativa	666,7215	18,61%	0,0000	0,00%
Água/Área úmida	7,0003	0,20%	0,0000	0,00%
Área de benfeitorias	3,6204	0,10%	10,5568	28,18%
Acessos	744,5200	20,78%	4,3221	11,54%
Pastagem	2.161,4363	60,32%	22,5892	60,29%

Na **Fazenda Novo Horizonte** a equipe pericial foi recebida pelo Sr. Júlio, que informou ser o dono da área e que a equipe teria que conversar com o Sr. Francisco, pois na Fazenda Novo Horizonte o Sr. Francisco arrendava apenas uma parte da fazenda e que ele, Sr. Júlio, não tinha relação com a história.

Por isso, não foi permitida a entrada na área, contudo, constatou-se que a fazenda Novo Horizonte também é composta por pastagem quanto à cobertura do solo em sua maior parte, similar as demais áreas.

Efetuuou-se alguns registros de imagem, constantes no anexo I. A partir de imagens de satélite, pode-se efetuar a análise de uso do solo e de benfeitorias, sendo possível identificar, além dessas, tanques artificiais e barramentos, ambos classificados como área de água. Observou-se também a presença de floresta plantada, eucaliptos, em parte da propriedade.

Com relação à pastagem, a partir das imagens de satélite datada da época da vistoria, pode-se visualizar, em certos pontos, solo exposto e algumas ravinas, em menor quantidade que nas demais fazendas. Assim, pelas características a pastagem apresenta sinais de baixa degradação e/ou nível leve.

Segue abaixo o croqui ilustrativo do mapeamento do uso do solo e tabela contendo as áreas, em hectares, de cada um dos usos, com respectivo percentual.

Tabela 4. Uso e cobertura do solo na Fazenda Novo Horizonte

Cobertura do solo (em ha)	Novo Horizonte (Mat. 18.588)	%
Área do Imóvel	2.325,6252	100,00%
Vegetação nativa	419,5549	18,04%
Floresta Plantada	212,5074	9,14%
Água/Área úmida	9,1792	0,39%
Área de benfeitorias	1,3737	0,06%
Acessos	17,1167	0,74%
Pastagem	1.665,8933	71,63%

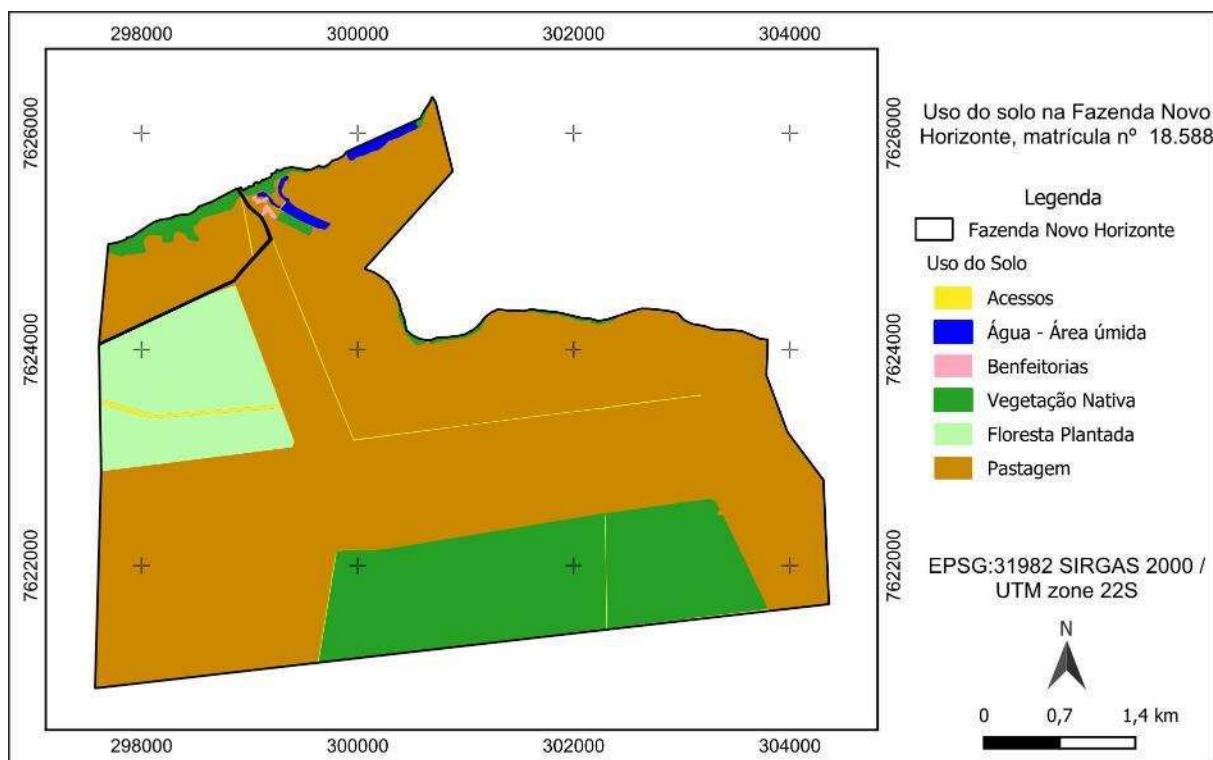


Figura 16. Uso e cobertura do solo na Fazenda Novo Horizonte. Fonte: O perito.

Na **Fazenda Ana e Agda**, onde foi possível o acesso, constatou-se que o pasto é sujo e há apenas criação de vacas. Não foi possível o acesso à área onde se encontram as benfeitorias, contudo, a partir da análise de imagens de satélite, verificou-se as áreas de benfeitorias.

Efetuuou-se alguns registros de imagem, constantes no anexo I. A partir de imagens de satélite, pode-se efetuar a análise de uso do solo e de benfeitorias, sendo possível identificar, além dessas, tanques artificiais e barramentos, ambos classificados como área de água.

Com relação à pastagem, a partir das imagens de satélite datada da época da vistoria, pode-se visualizar, em certos pontos, solo exposto e algumas ravinas, em menor quantidade que nas demais fazendas. Assim, pelas características a pastagem apresenta sinais de baixa degradação e/ou nível leve.

Segue abaixo o croqui ilustrativo do mapeamento do uso do solo e tabela contendo as áreas, em hectares, de cada um dos usos, com respectivo percentual.

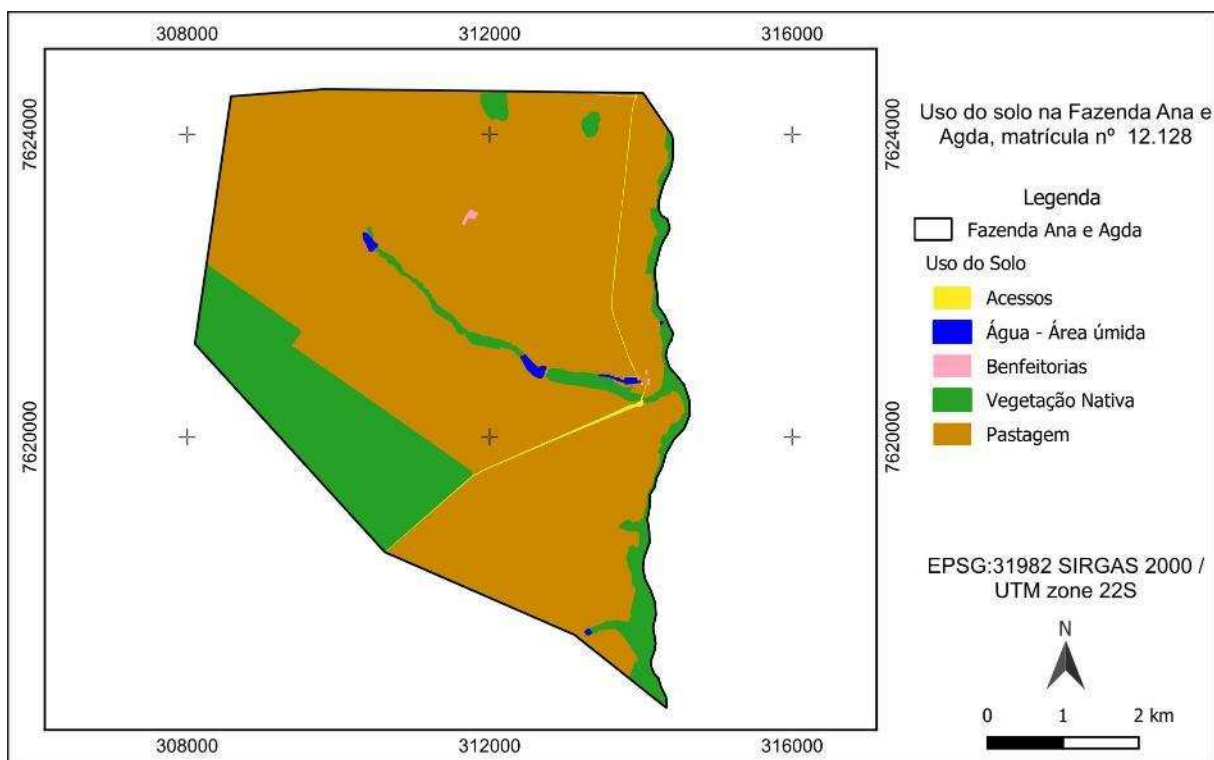


Figura 17. Uso e cobertura do solo na Fazenda Ana e Agda. Fonte: O perito.

Tabela 5. Uso e cobertura do solo na Fazenda Ana e Agda

Cobertura do solo (em ha)	Fazenda Ana e Agda (Mat. 12.128)	%
Área do Imóvel	3.647,9838	100,00%
Vegetação nativa	634,9786	17,41%
Água/Área úmida	7,2579	0,20%
Área de benfeitorias	2,5291	0,07%
Acessos	17,8336	0,49%
Pastagem	2.985,3846	81,84%

Verifica-se da análise das vistorias que a atividade desenvolvida nos imóveis envolve criação de gado, em sua maioria bovinos, que nas fazendas, exceto na área da Fazenda Ana e Agda, a cobertura do solo é bem similar e propícia para a criação animal, sendo a deste imóvel composta por pasto sujo e poucos animais. As benfeitorias existentes são de suporte à criação animal e moradia.

Sem mais.

VINICIUS COUTINHO CONSULTORIA E PERÍCIA S/S LTDA
CREA/MS 3078 e CRC/MS 000292/0

ANEXO I

Relatório Fotográfico de Vistoria

Fazenda Alvorada – Matrícula nº 14.741



Figura 1. Entrada da Fazenda Alvorada.



Figura 2. Barracão.



Figura 3. Residência.



Figura 4. Residência



Figura 5. Residência.



Figura 6. Sede.



Figura 7. Barracão.



Figura 8. Residência.



Figura 9. Selaria.



Figura 10. Estrutura similar ao redondel, de uso diversificado.



Figura 11. Estrada interna na Fazenda Alvorada

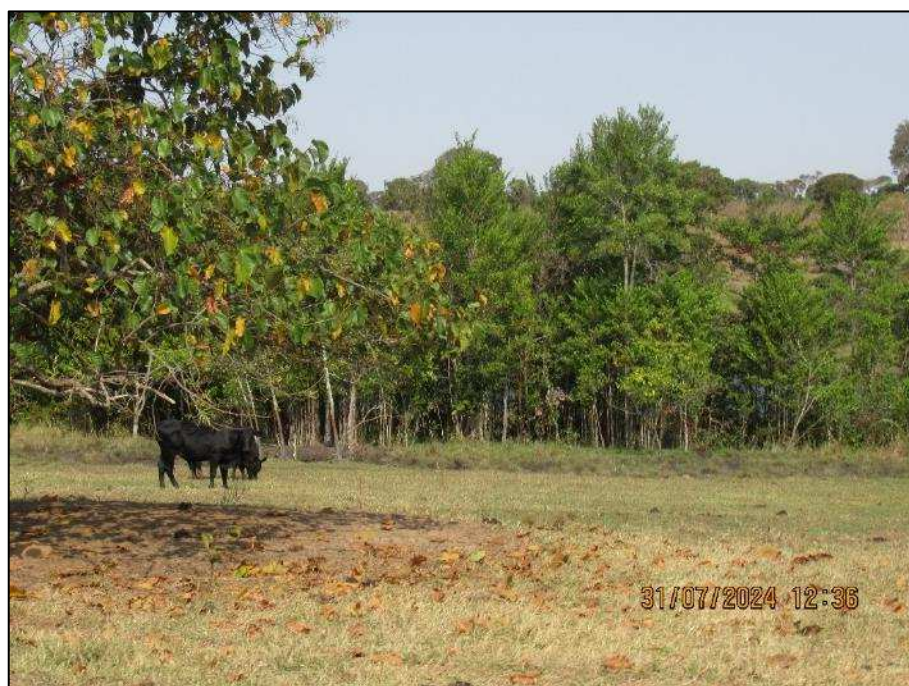


Figura 12. Gado apascentando na Fazenda Alvorada.



Figura 13. Pasto.



Figura 14. Gado apascentando.



Figura 15. Pasto.



Figura 16. Pasto.



Figura 17. Área da sede, com benfeitorias físicas.



Figura 18. Área da sede, com benfeitorias físicas.



Figura 19. Fazenda Alvorada.



Figura 20. Fazenda Alvorada.



Figura 21. Fazenda Alvorada.



Figura 22. Fazenda Alvorada.



Figura 23. Fazenda Alvorada.



Figura 24. Fazenda Alvorada.

Fazenda e Confinamento Nova Era – Matrículas nº 14.429 e 14.428



Figura 25. Casa sede.



Figura 26. Barracão com depósito.



Figura 27. Barracão.



Figura 28. Residência.



Figura 29. Reservatório.



Figura 30. Residência.



Figura 31. Residência.



Figura 32. Residência.



Figura 33. Residência.



Figura 34. Alojamento.



Figura 35. Armazéns (Confinamento Nova Era)



Figura 36. Gado no Confinamento Nova Era.



Figura 37. Gado no Confinamento Nova Era.



Figura 38. Gado apascentando.



Figura 39. Gado apascentando.



Figura 40. Gado apascentando.



Figura 41. Infraestruturas do Confinamento e Fazenda Nova Era.



Figura 42. Infraestruturas da Fazenda Nova Era.



Figura 43. Parte do mangueiro e gado no Confinamento Nova Era.



Figura 44. Divisas do Confinamento Nova Era.



Figura 45. Divisas do Confinamento Nova Era e parte da Fazenda Nova Era.



Figura 46. Parte do Confinamento Nova Era e pasto da Fazenda Nova Era.



Figura 47. Confinamento e Fazenda Nova Era.



Figura 48. Pasto da Fazenda Nova Era.



Figura 49. Pasto da Fazenda Nova Era.



Figura 50. Pasto da Fazenda Nova Era.



Figura 51. Pasto da Fazenda Nova Era.



Figura 52. Pasto e curvas de nível na Fazenda Nova Era.



Figura 53. Pasto na Fazenda Nova Era.



Figura 54. Pasto na Fazenda Nova Era, à esquerda da estrada.

Fazenda Ana e Agda – Matrícula nº 12.128



Figura 55. Pasto na Fazenda Ana e Agda, à esquerda da estrada, sendo que à direita da estrada trata-se de área pertencente à Fazenda Nova Era.



Figura 56. Pasto.



Figura 57. Pasto.



Figura 58. Pasto.



Figura 59. Pasto.



Figura 60. Pasto.



Figura 61. Pasto.



Figura 62. Pasto.



Figura 63. Pasto.

Fazenda Novo Horizonte – Matrícula nº 18.588



Figura 64. Entrada da Fazenda Novo Horizonte.



Figura 65. Acesso à Fazenda Novo Horizonte.