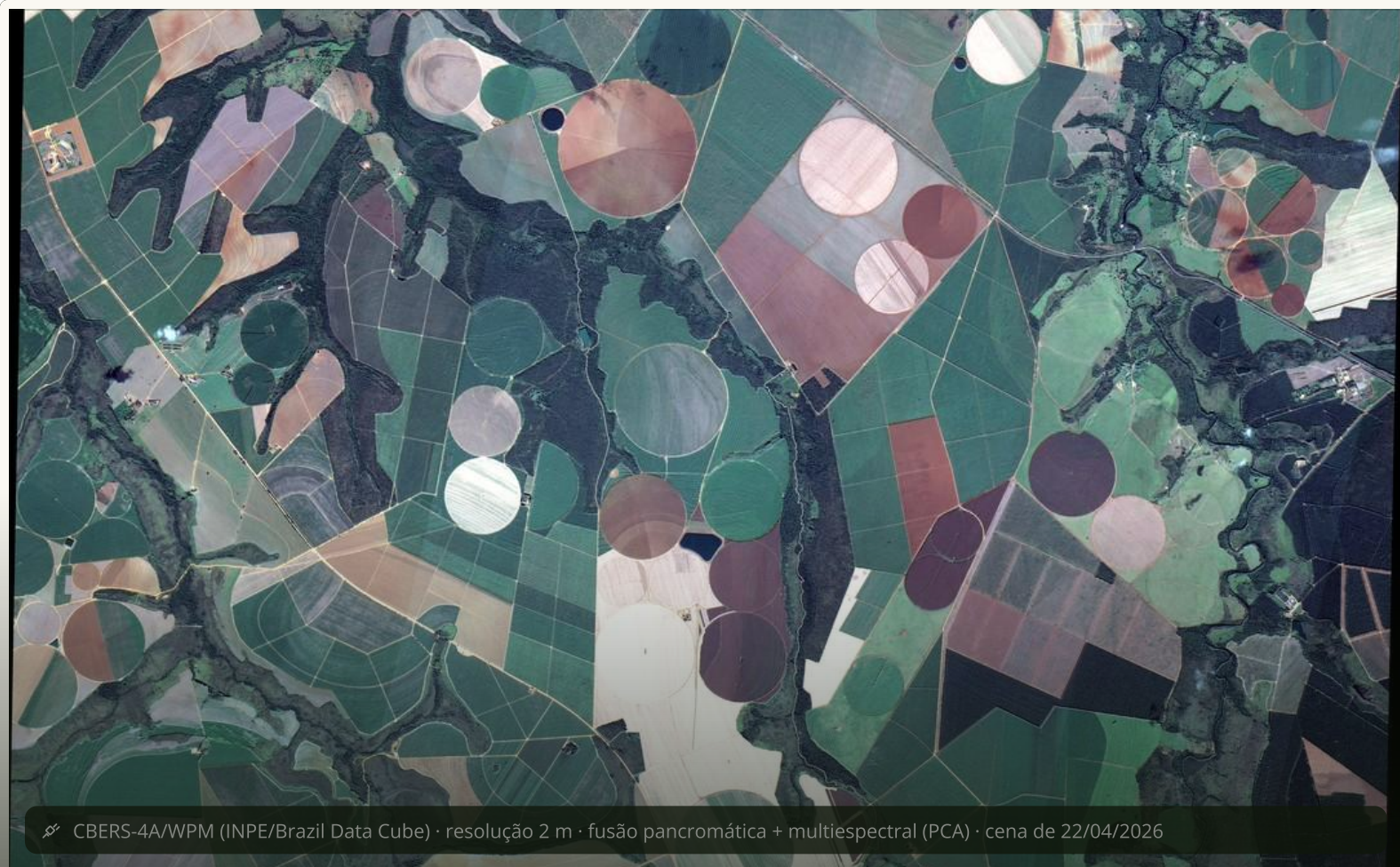




BioRio
GEOPORTAL RURAL

RELATÓRIO DE

Propriedade Rural



ÁREA TOTAL (CAR)

2.978,21 ha



CÓDIGO DO IMÓVEL (CAR)

suprimido nesta edição



LOCALIZAÇÃO

Uberaba · MG



OBJETIVO DO RELATÓRIO

Análise territorial, ambiental, fundiária e de conformidade para suporte à tomada de decisão.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL (CAR/SICAR)

suprimido nesta edição

Status: AT · Condição: Aguardando análise · Coordenadas do centróide: suprimido nesta edição

Exemplar de demonstração. A análise, os números e as imagens são de um imóvel rural real; a inscrição no CAR, as coordenadas e os números de ato administrativo foram suprimidos.



Sumário

Estrutura da análise territorial

01 SÍNTESE

Diagnóstico executivo	03
Painel consolidado de conformidade	
Análise de risco EXCLUSIVO	04
Leitura por eixo, com semáforo	

02 LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Localização	05
Posição no município e no estado	
Infraestrutura e logística	06
Centros urbanos e malha rodoviária	
Rede elétrica no imóvel EXCLUSIVO	07
Base da concessionária (BDGD)	

03 USO E PRODUÇÃO

Uso do solo	08
Cobertura da terra — MapBiomias	
Linha do tempo de uso EXCLUSIVO	09
Evolução anual 1985–2025	
Pastagem, NDVI e biomassa	10
Vigor vegetativo real	
Irrigação e segunda safra EXCLUSIVO	11
Ciclos de cultivo por ano	
Irrigada × sequeiro EXCLUSIVO	12
Mapa temático da lavoura	

04 MEIO FÍSICO

Altitude e declividade	13
SRTM 30 m	
Topografia EXCLUSIVO	14
Classes de relevo e hidrografia	
Solos	15
Textura e fertilidade — SoilGrids	
Aptidão agrícola EXCLUSIVO	16
Classificação oficial EMBRAPA	
Vulnerabilidade à erosão EXCLUSIVO	17
Relevo, solo, cobertura e chuva	

05 CLIMA E ÁGUA DISPONÍVEL

Precipitação e clima	18
Balanço hídrico	
Análise de seca EXCLUSIVO	19
Série histórica multianual	
Recursos hídricos EXCLUSIVO	20
Bacia oficial e corpos d'água	

06 VEGETAÇÃO E PASSIVO AMBIENTAL

Reserva Legal e APP EXCLUSIVO	21
Áreas protegidas e vegetação existente	
Desmatamento EXCLUSIVO	22
Alertas oficiais — MapBiomias Alerta	
Histórico de incêndios	23
Cicatrizes de fogo — MODIS	

07 ATOS DO ÓRGÃO AMBIENTAL

Outorga de uso da água EXCLUSIVO	24
Registro direto do órgão gestor	
Intervenção ambiental EXCLUSIVO	25
Autorizações de supressão sobre o imóvel	
Licenças ambientais EXCLUSIVO	26
Registro direto do órgão licenciador	

08 GEORREFERENCIAMENTO

Certificação SIGEF EXCLUSIVO	27
Limites certificados — INCRA	

09 SOBREPOSIÇÕES FUNDIÁRIAS

Perímetro e sobreposições	28
Conflito de limites no SICAR	
Assentamentos	29
Reforma agrária — natureza AST	
Povos e comunidades tradicionais	30
Natureza PCT no CAR	
Comunidades quilombolas EXCLUSIVO	31
Certificação da Fundação Palmares	

10 ÁREAS PROTEGIDAS E RESTRIÇÕES

Áreas protegidas e embargos EXCLUSIVO	32
UC, Terra Indígena e embargo federal	
Processos minerários EXCLUSIVO	33
Títulos da ANM/SIGMINE	
Patrimônio espeleológico EXCLUSIVO	34
Cavidades naturais — CECAV	
Patrimônio arqueológico	35
Bens cadastrados pelo IPHAN	

11 VALOR E FINANCIABILIDADE

Valor da terra nua EXCLUSIVO	36
Referência oficial e comparação regional	
Crédito rural EXCLUSIVO	37
Enquadramento e requisitos do imóvel	

12 EXCLUSIVO PARA ASSINANTES

O que a assinatura acrescenta ASSINANTE	38
Campos apurados e liberados no plano	
Conformidade trabalhista ASSINANTE	39
Verificação nominal de CPF/CNPJ	
Conformidade documental ASSINANTE	40
CCIR, ITR, matrícula e ART	
Planta de uso e cobertura do solo ASSINANTE	41
Peça A3 pronta para protocolo	
Monitoramento contínuo ASSINANTE	42
Vigilância do imóvel após a emissão	

13 DOCUMENTAÇÃO

Exportação e responsável técnico	43
KML, Shapefile e ART do emissor	

ÁREA TOTAL

2.978,21 ha

VEGETAÇÃO NATIVA

12,6 %

MUNICÍPIO

Uberaba

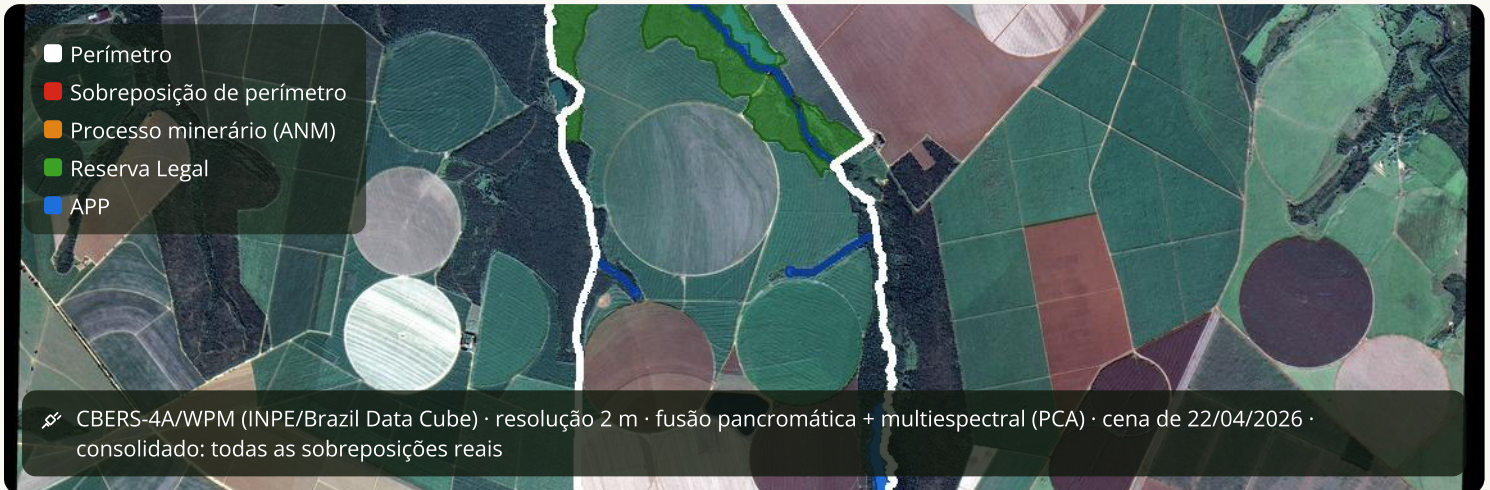
BIOMA

Cerrado

BASE · ANÁLISE

CAR/SICAR + 6 fontes federais

Síntese — constam apontamentos reais em **sobreposição de perímetro, processo minerário ativo (ANM) e Reserva Legal em regularização**. Os demais itens verificados aparecem conformes. Este relatório informa dados objetivos de fontes públicas oficiais; a avaliação do grau de risco cabe ao interessado, à luz da documentação do imóvel.



Sobreposição de perímetro **ATENÇÃO**
322,08 ha (10,8% da área) sobrepostos a 5 imóvel(is) vizinho(s) no SICAR.

Processo minerário ativo (ANM) **RISCO**
27,88 ha (0,9%) sob processo concessão de lavra — argila caulínica, titular H**** V*** N*** F***** L***.

Reserva Legal **RISCO**
Déficit de 375,64 ha mesmo somando toda área declarada.

Embargos ambientais (ICMBio) **CONFORME**
Nenhum embargo localizado sobre o imóvel.

Terra Indígena / Unidade de Conservação **CONFORME**
Nenhuma sobreposição com Terra Indígena ou Unidade de Conservação (três esferas). UC mais próxima: Reserva Particular Do Patrimônio Natural Reserva Do Jacob, a 11,80 km.

Sítios arqueológicos (IPHAN) **CONFORME**
Nenhum sítio catalogado dentro do perímetro do imóvel.

Histórico de incêndio **ATENÇÃO**
Queima detectada em: 2015, 2019, 2024.

Alertas de desmatamento (MapBiomas) **CONFORME**
Nenhum alerta real de desmatamento localizado sobre o imóvel.

Georreferenciamento (SIGEF) **CONFORME**
Imóvel certificado pelo INCRA — 2.648,38 ha em 1 parcela(s) registrada(s).

Água real / APP de curso d'água **ATENÇÃO**
0,00 ha de água real detectada por satélite dentro do perímetro — exige faixa de APP (Lei 12.651/2012).

EIXOS ANALISADOS	CONFORMES	EM ATENÇÃO	CRÍTICOS	ÁREA TOTAL
17	11	4	2	2.978,21 ha

Restrições que exigem tratamento antes de negociar ou licenciar

2 eixo(s) em situação crítica e 4 em atenção. Os pontos críticos têm efeito imediato sobre transferência, licenciamento e crédito.

- Situação fundiária** **CONFLITO DE LIMITE**

322,08 ha (10,8%) sobrepostos a 5 imóvel(is) vizinho(s) no SICAR. Sobreposição de perímetro é causa comum de embargo cartorial e de recusa em financiamento com garantia real. Detalhamento na página 28.
- Reserva Legal** **DÉFICIT**

Déficit de 375,64 ha frente ao mínimo legal. Detalhamento na página 21.
- Áreas protegidas e embargos** **SEM RESTRIÇÃO INCIDENTE**

Nenhum embargo do ICMBio, Unidade de Conservação federal ou Terra Indígena sobre o imóvel. Detalhamento na página 32.
- Histórico de fogo** **3 ANO(S) COM CICATRIZ**

Cicatriz de queimada detectada em: 2015, 2019, 2024. Detalhamento na página 23.
- Patrimônio arqueológico** **SEM REGISTRO NO ENTORNO**

Nenhum bem do cadastro do IPHAN no imóvel ou em 5 km. Detalhamento na página 35.
- Financiabilidade** **CRÉDITO ATIVO NO MUNICÍPIO**

R\$ 1.393.827.025,44 em custeio contratado no município no período analisado. Detalhamento na página 37.
- Unidades de conservação** **SEM SOBREPOSIÇÃO**

Nenhuma unidade de conservação federal, estadual ou municipal incide sobre o imóvel. Detalhamento na página 32.
- Rede elétrica e servidão** **REDE CRUZA O IMÓVEL**

9,21 km de rede de distribuição sobre o perímetro. A faixa de servidão acompanha o traçado e restringe o uso na área que ocupa. Detalhamento na página 07.
- Vulnerabilidade à erosão** **MODERADA**

Relevo, solo e cobertura combinam-se em condição favorável. Detalhamento na página 17.
- Georreferenciamento** **PARCELA CERTIFICADA**

11 parcela(s) certificada(s) pelo INCRA incidindo sobre o imóvel. Detalhamento na página 27.
- Interferência minerária** **PROCESSO ATIVO SOBREPOSTO**

27,88 ha (0,9%) sob processo da ANM — concessão de lavra, argila caulínica. O direito mineral prevalece sobre o uso do solo e pode gerar servidão sobre a área. Detalhamento na página 33.
- Desmatamento** **SEM ALERTA**

Nenhum alerta oficial de desmatamento incidindo sobre o perímetro. Detalhamento na página 22.
- Aptidão agrícola** **ÁREA MAJORITARIAMENTE APTA**

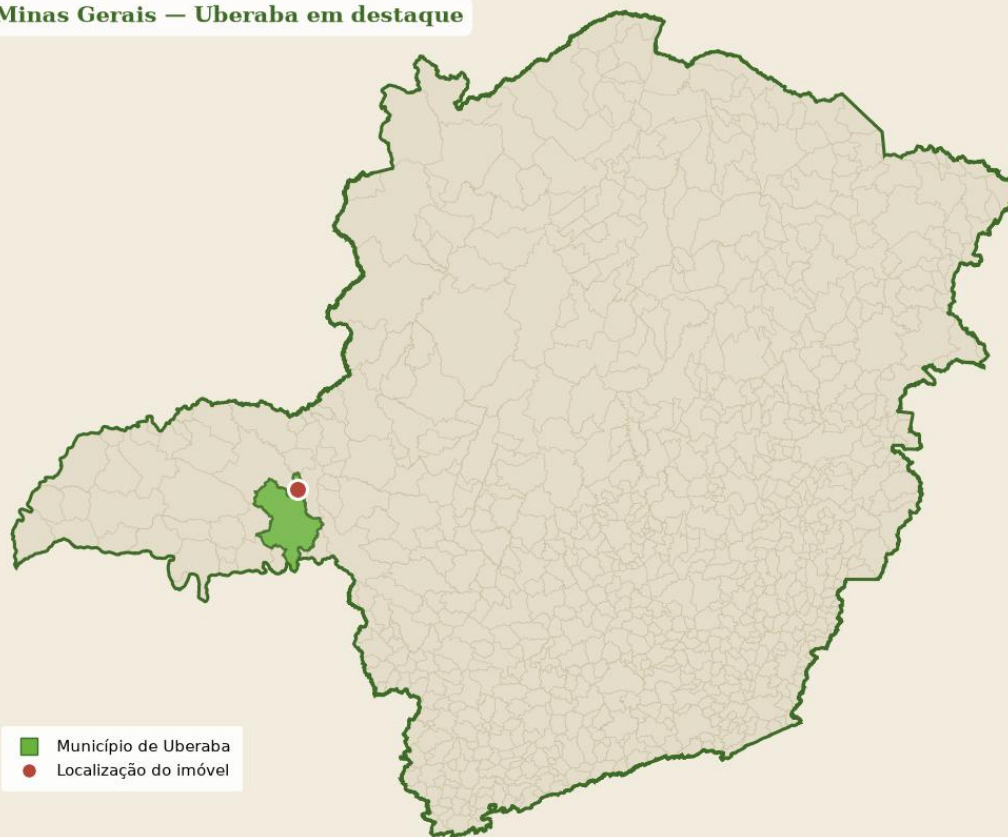
A maior parte da área classificada tem aptidão reconhecida para uso agrícola. Detalhamento na página 16.
- Conformidade trabalhista** **NÃO VERIFICADO**

Verificação nominal pendente: depende do CPF/CNPJ do proprietário, vendedor ou arrendatário. Detalhamento na página 39.
- Assentamentos e territórios tradicionais** **SEM SOBREPOSIÇÃO**

Nenhum perímetro de assentamento (AST) ou de povos e comunidades tradicionais (PCT) coincide com o imóvel dentro do raio de 50 km analisado. Detalhamento na página 29.
- Patrimônio espeleológico** **SEM REGISTRO NO IMÓVEL**

Nenhuma cavidade natural registrada sobre o perímetro. Detalhamento na página 34.
- Comunidades quilombolas** **SEM COMUNIDADE NO ENTORNO IMEDIATO**

Nenhuma comunidade certificada pela Fundação Palmares nas proximidades do imóvel. Detalhamento na página 31.



✂ Malha municipal e estadual oficial do IBGE (API de malhas) · coordenadas reais do imóvel (SIRGAS 2000)



Localização

Posição do imóvel no município de Uberaba/MG

- Município
- Área total (CAR)
- Coordenadas do centróide
- Base de registro
- Bioma predominante
- Status / condição CAR
- Módulos fiscais

Uberaba / MG

2.978,21 ha

suprimidas

CAR / SICAR

Cerrado

AT · Aguardando análise

124,09

Perímetro oficial CAR/SICAR (MMA/SFB). Coordenadas do centróide do imóvel — SIRGAS 2000 (EPSG:4674).

Sede do município

Uberaba · 38,0 km

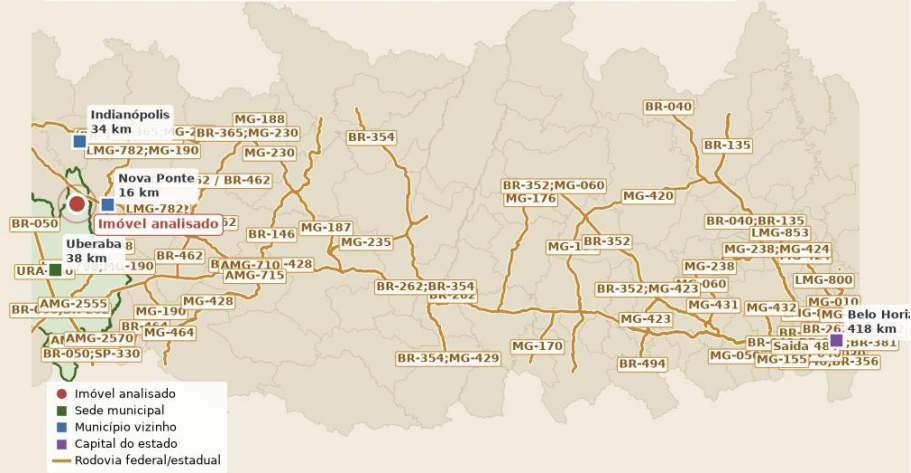
Cidade vizinha mais próxima

Nova Ponte · 16,4 km

Capital do estado

Belo Horizonte · 418,1 km

Uberaba, Nova Ponte, Indianópolis, Belo Horizonte — malha viária real



Malha municipal IBGE + rodovias reais OpenStreetMap — coordenadas reais do imóvel (SIRGAS 2000)

CENTROS URBANOS DE REFERÊNCIA

Uberaba (sede do município)	38,0 km
Nova Ponte	16,4 km
Indianópolis	33,7 km
Pedrinópolis	37,8 km
Belo Horizonte (capital)	418,1 km

RODOVIAS NO ENTORNO

RODOVIA	EXTENSÃO NO ENTORNO
BR-050	151,9 km
BR-452	95,8 km
MG-190	81,1 km
BR-365	68,1 km
LMG-798	14,1 km
LMG-798;MG-190	10,5 km
BR-365;MG-190	0,7 km
LMG-782;MG-190	0,3 km

Distância medida do centroide do imóvel até a sede de cada município, sobre a malha municipal oficial do IBGE (SIRGAS 2000). Rodovias federais e estaduais conforme traçado do OpenStreetMap; a extensão indicada é a que corre dentro da janela do mapa, não o comprimento total da rodovia. Custo de frete, condição de pavimento e restrição de tráfego não são objeto desta análise.

- Perímetro do imóvel
- Rede de distribuição (BDGD)
- Faixa de 15 m sobre o traçado
- Transformador / equipamento
- CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data Cube) · resolução 2 m · fusão pancromática + multispectral (PCA) · cena de 22/04/2026 · traçado real da BDGD/ANEEL sobreposto

12,62 ha

sob a faixa de 15 m dentro do imóvel
— 0,4% da área total. Largura adotada para a medição; a efetiva consta do ato de servidão.



REDE DE DISTRIBUIÇÃO SOBRE O IMÓVEL — BASE DA CONCESSIONÁRIA

Há rede de distribuição dentro do imóvel

9,21 km de rede da Cemig-D cruzam o perímetro. A faixa de servidão de passagem acompanha o traçado e é ônus real sobre a área que ocupa — consta da matrícula quando instituída formalmente.

ELEMENTO DA REDE	QUANTIDADE	EXTENSÃO NO IMÓVEL
Rede de média tensão	76	9,21 km
Transformador de média tensão	1	—

REDE NO ENTORNO DE 3 KM — CONTAGEM POR TIPO DE ELEMENTO

Rede de média tensão

437

Transformador de média tensão

17

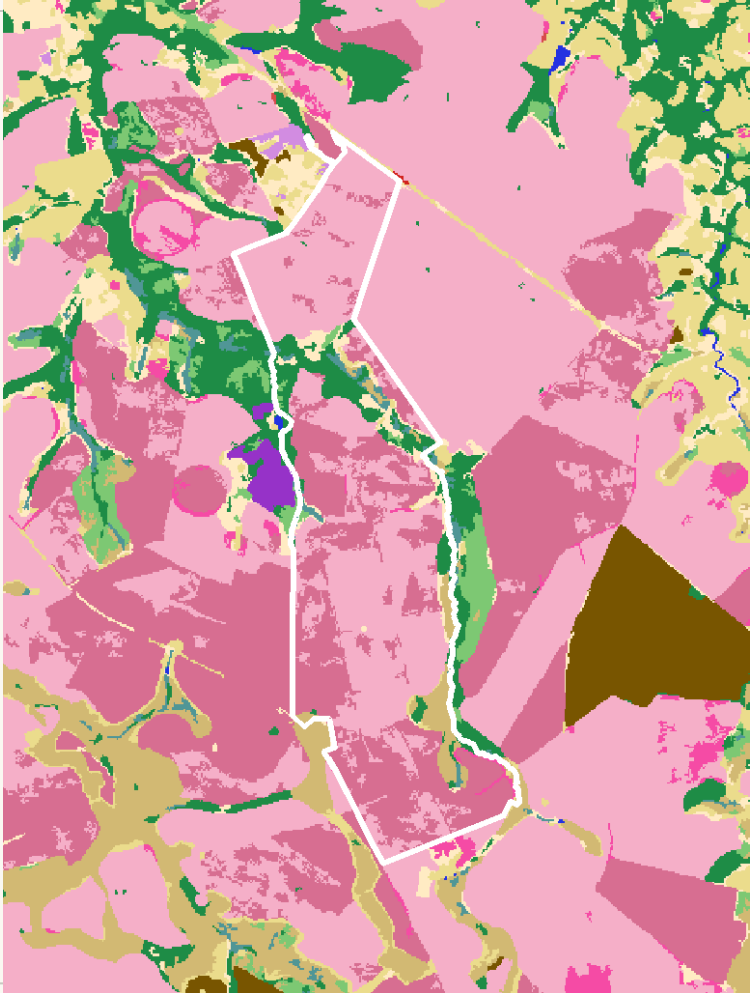
Linha de alta tensão

11

Fonte: BDGD/ANEEL — Base de Dados Geográfica da Distribuidora, distribuidora Cemig-D, data-base 2024-12-31 — a base que a concessionária declara ao regulador. A tensão nominal dos segmentos não é publicada nesta camada (fica na tabela de circuito da BDGD) e por isso não é declarada. Não inclui dado de unidade consumidora.

Sobre a faixa desenhada. A BDGD publica o traçado da rede; ela **não publica a largura da faixa de servidão**, que consta do ato que a instituiu. A faixa em amarelo foi desenhada com 15 m — 7,5 m para cada lado do eixo — como premissa declarada de medição, e cobre 12,62 ha dentro do perímetro. Na escala do imóvel inteiro essa largura ocupa poucos pixels: o detalhe no canto inferior amplia um trecho real da mesma rede, em janela de 700 m. **O que a faixa significa:** a rede sobre imóvel particular passa por servidão administrativa (Decreto-Lei nº 3.365/1941) — não transfere a propriedade do solo, mas restringe o uso da área que ocupa e, quando formalizada, é averbada na matrícula.

- Soja
 - Cana
 - Formação Florestal
 - Formação Campestre
 - Mosaico de Usos
 - Campo Alagado e Área Pantanosa
 - Pastagem
 - Outras Lavouras Temporárias
 - Formação Savânica
 - Café
 - Área Urbanizada
 - Citrus
- Classificação real MapBiomas Coleção 11 (pixel a pixel, cores oficiais) · Google Earth Engine



Uso do Solo

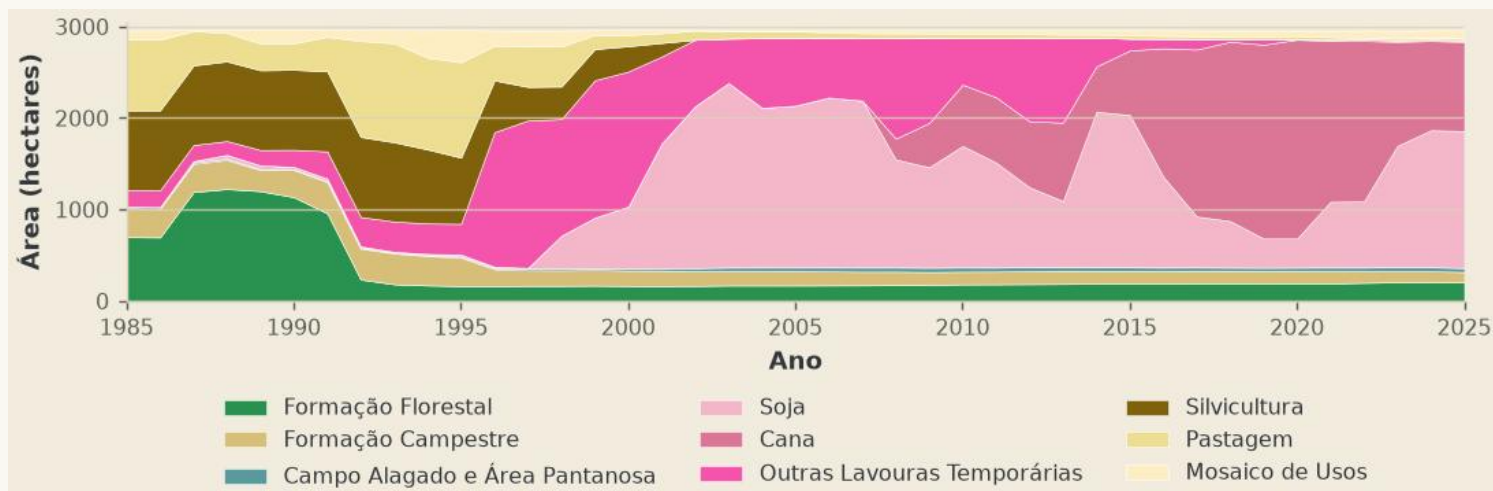
Cobertura e uso da terra — MapBiomas Coleção 11 (2025)



12,6% em formação nativa

375,45 ha entre Formação Florestal, Formação Savânica e Formação Campestre. Como referência legal, a Reserva Legal exigida no bioma Cerrado é de 20% da área do imóvel (595,64 ha) — a cobertura nativa mapeada não se confunde com a Reserva Legal averbada, analisada em página própria.

Classes MapBiomas Coleção 11 (2025), recortadas ao perímetro real do imóvel via reduceRegion no Google Earth Engine. Mapa: classificação pixel a pixel real (não ilustrativa), mesmas cores oficiais do MapBiomas.



Soja, 1985 → 2025

+1.496,43 ha

Pico de Cana

2.175,16 ha

Fonte da série

Google Earth Engine · reduceRegion por ano

Comparação por imagem de satélite real (Landsat, mesmo perímetro desenhado em cada ano)



1988
Landsat 5 (TM)



1998
Landsat 5 (TM)



2008
Landsat 5 (TM)



2015
Landsat 8 (OLI)



2021
Landsat 8 (OLI)



2025
Landsat 8 (OLI)

ÁREA RURAL CONSOLIDADA — OCUPAÇÃO ANTERIOR A 22/07/2008

Uso antrópico em 2008 2.594,53 ha (87,2%)

Dentro de APP declarada

33,34 ha

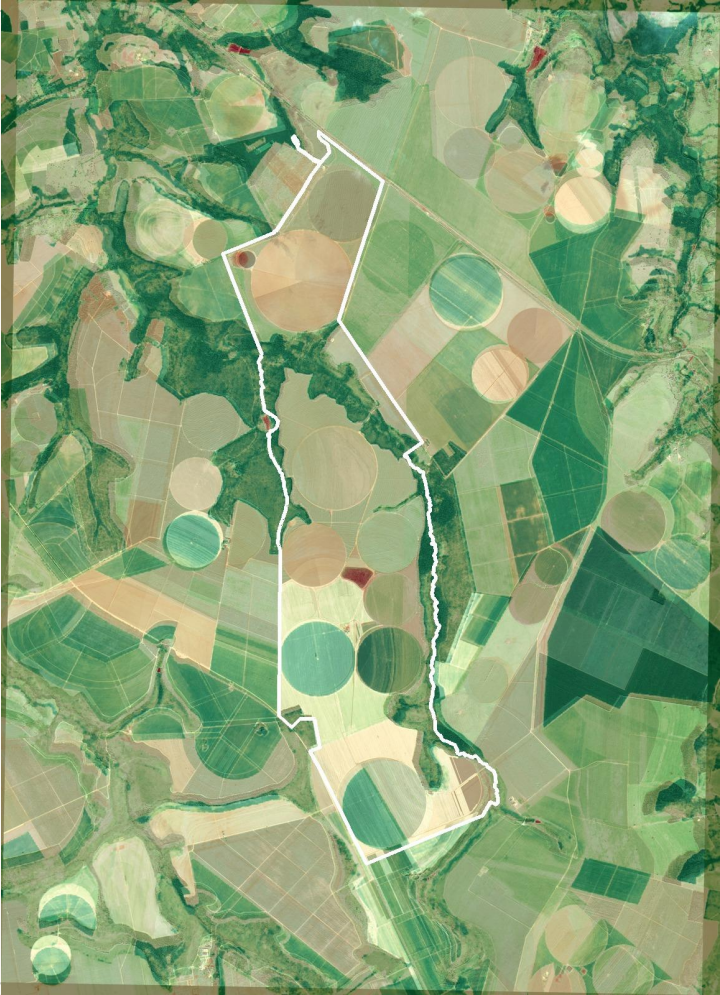
APP declarada (área real)

214,06 ha

Art. 3º, IV da Lei nº 12.651/2012: "área de imóvel rural com ocupação antrópica preexistente a 22 de julho de 2008, com edificações, benfeitorias ou atividades agrossilvipastoris, admitida, neste último caso, a adoção do regime de pousio". Medida acima: ocupação antrópica no **ano** de 2008 pelo MapBiomas (Soja (1.180,75 ha), Outras Lavouras Temporárias (1.102,80 ha), Cana (228,04 ha), Pastagem (49,91 ha)) — o produto é anual e não recorta na data do marco. É indício por sensoriamento remoto e não substitui a comprovação documental da consolidação perante o órgão ambiental, à qual a lei vincula os efeitos dos arts. 61-A a 65.

Série numérica calculada no servidor do Earth Engine — 41 pontos reais, não interpolados. Fotos: Landsat 5/7/8 (NASA/USGS, 30 m), **cena única** por ano (a menos nublada da estação seca, com ao menos 85% de pixels válidos), não composição de várias datas; máscara de nuvem e sombra pela banda de qualidade e contorno real do imóvel sobre cada cena.

- Perímetro do imóvel
- NDVI -0,37 (vigor mais baixo aqui)
- vigor intermediário
- NDVI 0,90 (vigor mais alto aqui)
- Sentinel-2 (ESA/Copernicus) · NDVI real, mediana 2025 sem nuvem · 89 cenas



Pastagem, NDVI e Biomassa

Vigor vegetativo real — MapBiomass Pastagem + NDVI Sentinel-2 + WHRC Biomassa

NDVI médio real	0,427
NDVI máximo / mínimo	0,887 / -0,168
Biomassa acima do solo	50,0 Mg/ha
Área classificada como pastagem	104,03 ha (3,5%)

Vegetação densa e saudável

NDVI médio de 0,43 (escala -1 a 1) confirma cobertura vegetal vigorosa em praticamente toda a área — coerente com os 12,6% de vegetação nativa (página 6). Área classificada como pastagem é residual (104,03 ha): esta propriedade não é, na prática, uma área de pecuária.

NDVI: Sentinel-2 (B8-B4)/(B8+B4), mediana de 89 cenas sem nuvem/sombra em 2025, Google Earth Engine. Biomassa: WHRC (Woods Hole Research Center), baseline histórico tropical (~2000) — referência estrutural, não reflete mudanças recentes de cobertura. Pastagem: MapBiomass Coleção 10, produto de vigor 2024.

Área de lavoura
2.053,09 ha

Com 2+ safras/ano
1.682,72 ha

Área irrigada
924,84 ha

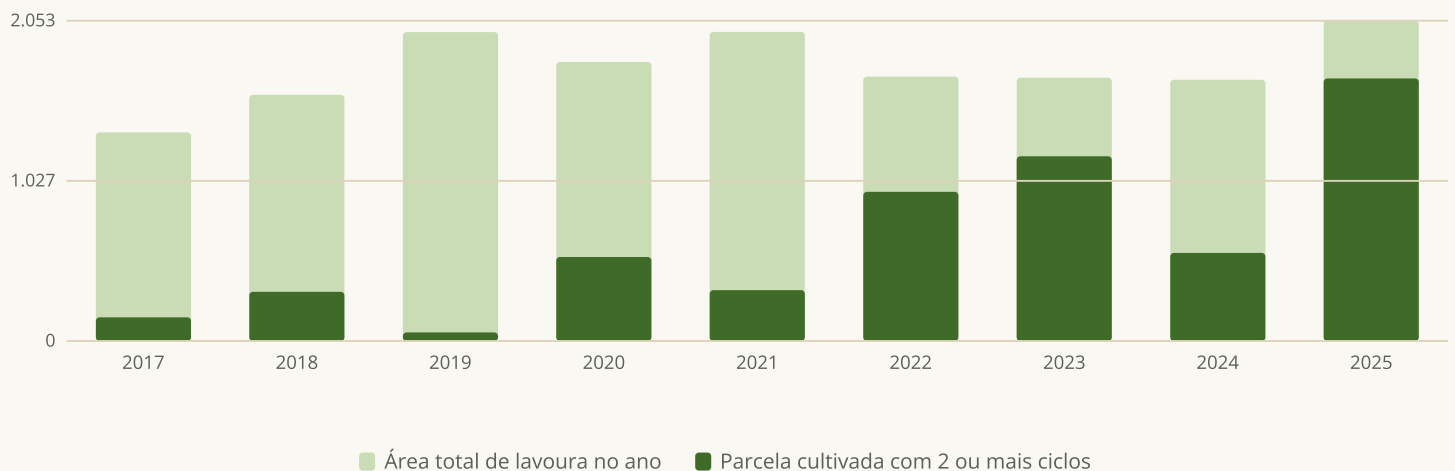
O imóvel opera em mais de uma safra por ano

1.682,72 ha (56,5% da área total) foram cultivados com dois ou mais ciclos no ano de 2025. Área que produz duas vezes no mesmo ano tem receita por hectare mais alta e é avaliada de forma diferente em negociação de compra, arrendamento e concessão de crédito.

INTENSIDADE DE CULTIVO NO ANO DE 2025

REGIME	ÁREA	% DO IMÓVEL
1 ciclo(s) de cultivo por ano	370,37 ha	12,4%
2 ciclo(s) de cultivo por ano	1.680,06 ha	56,4%
3 ciclo(s) de cultivo por ano	2,66 ha	0,1%

EVOLUÇÃO DA ÁREA CULTIVADA E DA SEGUNDA SAFRA



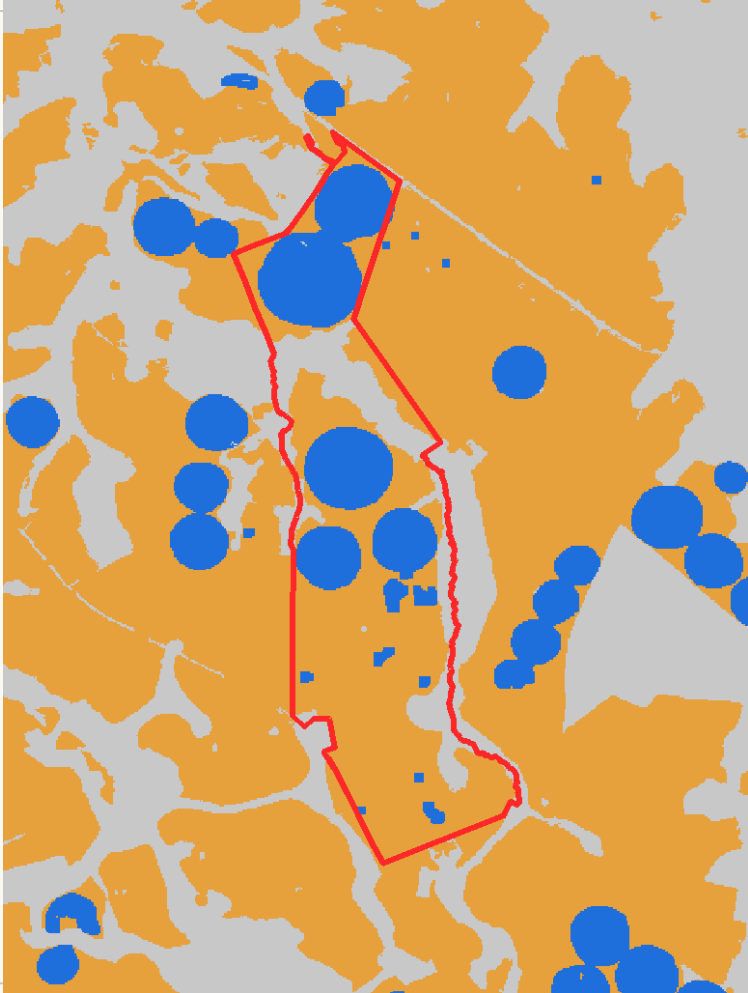
REFERÊNCIA REGIONAL — MUNICÍPIO DE UBERABA

INDICADOR (2025)	IMÓVEL	MUNICÍPIO
Área de lavoura	2.053,09 ha	151.233,92 ha
Área com 2 ou mais safras/ano	1.682,72 ha	67.854,32 ha
Área irrigada	924,84 ha	12.442,98 ha

O município de Uberaba reúne 151.233,92 ha de lavoura, dos quais 67.854,32 ha (44,9%) em dois ou mais ciclos por ano e 12.442,98 ha sob irrigação. É a referência regional contra a qual o desempenho do imóvel deve ser lido.

Fonte: MapBiomias Coleção 11, módulo Agricultura — mapas de número de ciclos de cultivo, segunda safra e sistemas de irrigação, resolução de 30 m. A contagem de ciclos é o dado primário: cada pixel registra quantas safras foram cultivadas naquele ano. Cultura e tipo de sistema de irrigação não são declarados nesta análise, apenas a área.

- Lavoura irrigada (MapBiomas)
 - Lavoura de sequeiro (derivada)
 - Pivô central (contorno, órgão estadual)
 - Perímetro do imóvel
- MapBiomas Coleção 11 (2025) ·
polígonos de pivô do órgão estadual ·
Google Earth Engine



Irrigada × Sequeiro

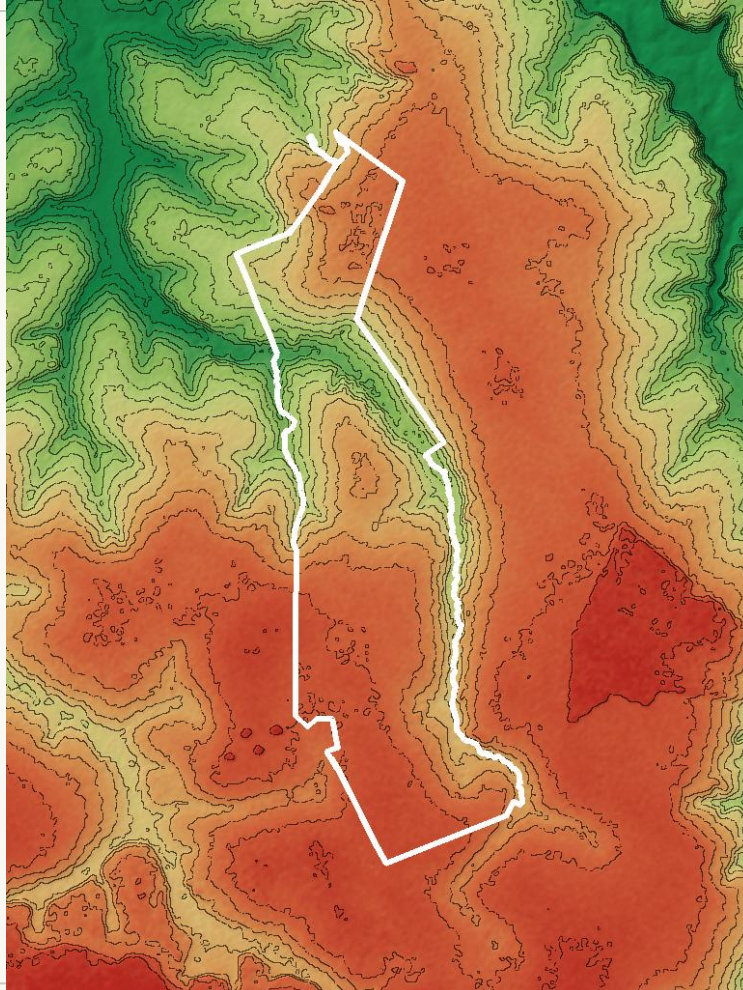
Onde está a água aplicada na lavoura do imóvel

● Lavoura irrigada	868,62 ha
● Lavoura de sequeiro	1.620,87 ha
● Lavoura total	2.489,49 ha (83,6% do imóvel)

Não há, na base estadual consultada, polígono de pivô central incidindo sobre este imóvel — a área irrigada acima vem do raster do MapBiomas, que registra a irrigação sem identificar o sistema utilizado.

Lavoura: classes de cultura temporária e perene do MapBiomas Coleção 11 (2025), recortadas ao perímetro real. Irrigada: módulo Agricultura da mesma coleção, que registra a presença de irrigação sem publicar legenda do sistema — por isso a camada não nomeia o método. **Sequeiro é derivado:** é a lavoura fora da máscara de irrigação, não uma classe de origem. Os círculos são o polígono real de cada pivô.

- Perímetro do imóvel
- 858 m (mais baixo)
- meio da faixa
- 979 m (mais alto)
- SRTM 30 m (NASA/USGS) · mapa hipsométrico real + curvas de nível reais (10 m) + relevo sombreado



Altitude e Declividade

Relevo real — SRTM 30 m (NASA)

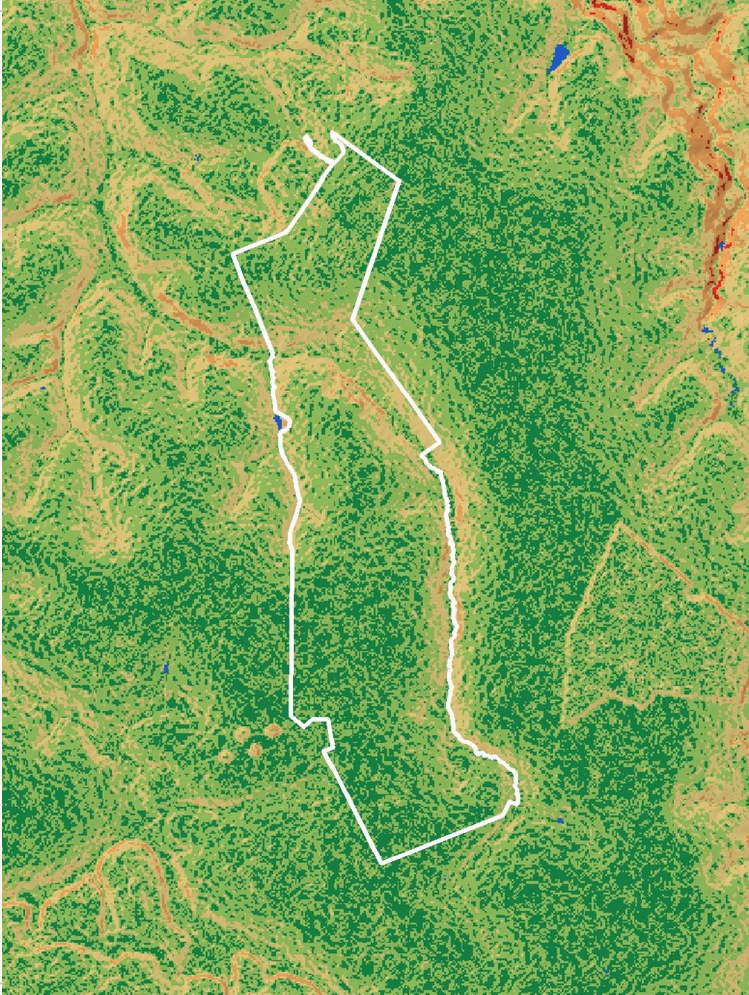
Altitude mínima	858 m
Altitude média	944,2 m
Altitude máxima	979 m
Declividade média	2,9°
Declividade máxima	18,9°
Declividade mínima	0,0°

Relevo suave ondulado

Declividade média de 2,9° e amplitude altimétrica de 121 m. Na classificação de relevo da EMBRAPA o imóvel é predominantemente **suave ondulado**, o que comporta mecanização plena, com práticas conservacionistas usuais. A declividade máxima chega a 18,9° (relevo forte ondulado), em trechos localizados — ver o mapa ao lado.

Modelo digital de elevação SRTM (resolução 30 m, NASA/USGS), estatística zonal (mín/média/máx) e declividade (ee.Terrain.slope) sobre o polígono real do imóvel.

- Perímetro do imóvel
 - Plano (0–3%)
 - Suave ondulado (3–8%)
 - Ondulado (8–20%)
 - Forte ondulado (20–45%)
 - Montanhoso (45–75%)
 - Escarpado (>75%)
 - Água real (JRC/satélite)
- SRTM 30 m (NASA/USGS) · classes reais
IBGE/EMBRAPA · água real JRC Global
Surface Water (satélite)



Topografia

EXCLUSIVO BIORIO

Panorama de relevo e hidrografia — classes oficiais + água real por satélite

- Classe de relevo dominante

● Água real no imóvel (satélite)
- Suave ondulado

0,00 ha

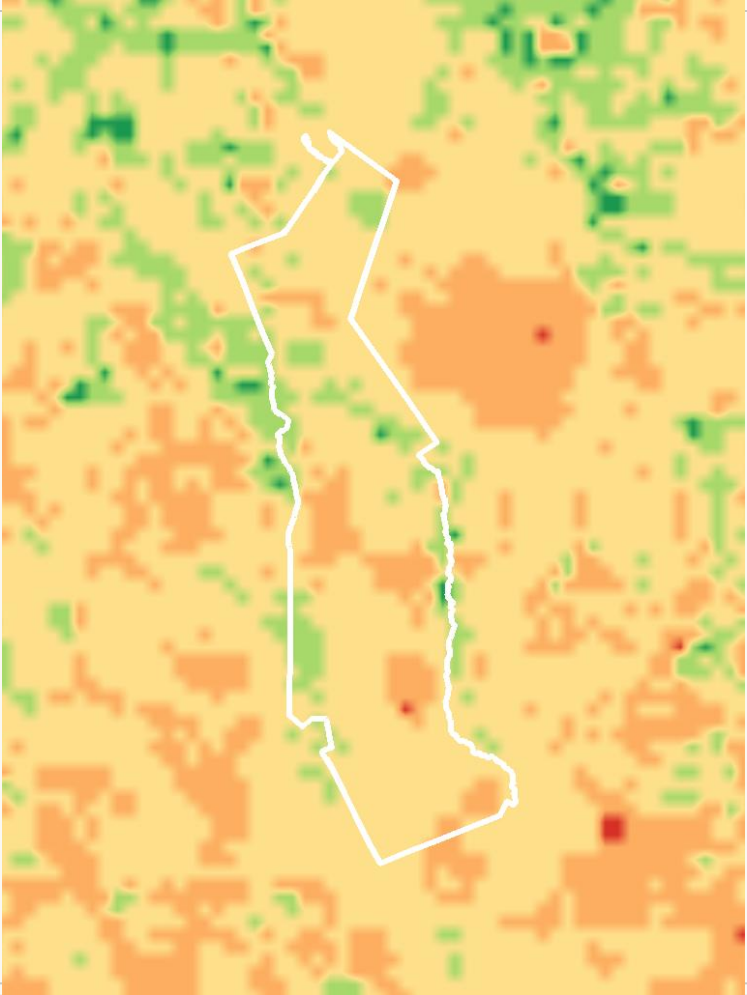
CLASSE DE RELEVO (DECLIVIDADE REAL)	ÁREA	%	APTIDÃO DE MECANIZAÇÃO
Plano (0–3%)	893,44 ha	30,0%	Mecanização motorizada sem restrições
Suave ondulado (3–8%)	1.587,38 ha	53,4%	Mecanização com poucas restrições
Ondulado (8–20%)	477,43 ha	16,1%	Mecanização com restrições (curvas de nível)
Forte ondulado (20–45%)	15,57 ha	0,5%	Tração animal ou mecanização especializada

Imóvel em contato direto com água real detectada por satélite

0,00 ha de água real dentro do perímetro, sem distância até a lâmina d'água mais próxima — a Lei 12.651/2012 (Código Florestal) exige Área de Preservação Permanente (APP) ao redor de cursos e corpos d'água, com faixa mínima definida pela largura do curso/reservatório.

Relevo: classes oficiais de declividade (IBGE, Manual Técnico de Pedologia; EMBRAPA), calculadas sobre a declividade real do SRTM 30 m (NASA/USGS) via Google Earth Engine. Água: JRC Global Surface Water (Comissão Europeia/Google), detecção real por satélite Landsat (1984–2021) — não é simulação, é água efetivamente observada na série histórica. Distância calculada em relação à borda real do perímetro do imóvel.

- Perímetro do imóvel
- pH 5,00 (mais ácido aqui)
- faixa intermediária
- pH 5,40 (menos ácido aqui)
- SoilGrids/ISRIC · pH real do solo (0-5cm) · resolução nativa 250 m, reamostrada pra exibição



Solos

Textura e fertilidade — SoilGrids/ISRIC + OpenLandMap

Textura predominante	Argila
Carbono orgânico (0–5cm)	22,4 g/kg
CTC	11,6 cmolc/kg
pH (água)	5,19

Solo ácido, fertilidade natural moderada

pH 5,2 indica acidez que normalmente exige calagem para exploração agrícola intensiva — coerente com a classificação EMBRAPA de área inapta para lavoura (ver página 11).

SoilGrids 2.0 (ISRIC), camada 0–5 cm, e OpenLandMap (textura), resolução 250 m, agregados sobre o perímetro real do imóvel via Google Earth Engine. Valores convertidos da escala nativa do SoilGrids (carbono em dg/kg÷10, CTC em mmol(c)/kg÷10, pH×10÷10) conforme documentação oficial do dataset.

Perímetro do imóvel

1(ab)C Aptidão BOA para lavouras...

3(ab) Aptidão RESTRITA para...

CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data Cube) · resolução 2 m · fusão pancromática + multiespectral (PCA) · cena de 22/04/2026 · shapefile real das classes EMBRAPA sobrepostas



BioRio
GEOPORTAL RURAL

Aptidão Agrícola

EXCLUSIVO BIORIO

Classificação oficial — EMBRAPA (Levantamento de Aptidão Agrícola das Terras)

CLASSE OFICIAL EMBRAPA

ÁREA

1(ab)C Aptidão BOA para lavouras no nível de manejo C e RESTRITA nos níveis de manejo A e B.

2.509,44 ha (84,4%)

3(ab) Aptidão RESTRITA para lavouras nos níveis de manejo A e B, e INAPTA no nível de manejo C.

464,48 ha (15,6%)

Terra apta para lavoura

A classificação oficial da EMBRAPA enquadra 84,4% da área classificada como **1(ab)C** — aptidão boa para lavouras. Os demais 15,6% se distribuem em 1 outra(s) classe(s) listada(s) acima.

Fonte: EMBRAPA (geoinfo.dados.embrapa.br), classificação oficial de aptidão agrícola, cruzada por interseção geométrica real com o perímetro do imóvel.

DECLIVIDADE MÉDIA

2,9°

DECLIVIDADE MÁXIMA

18,9°

ÁREA DECLIVOSA

15,57 ha

COBERTURA NATIVA

12,6%

TEXTURA DO SOLO

argila

Vulnerabilidade moderada

Os fatores analisados combinam-se numa condição intermediária. O uso atual não indica processo erosivo instalado, mas mudança de uso que reduza a cobertura do solo altera esse quadro e deve ser precedida de planejamento conservacionista.



Relevo

15,57 ha (0,5%) em relevo forte ondulado ou mais acidentado; declividade média de 2,9°.



Cobertura do solo

Apenas 12,6% da área em vegetação nativa — solo exposto por boa parte do ano, condição de maior perda por erosão laminar e em sulcos.



Solo

Textura argila. Textura com fração argilosa relevante, que favorece a estabilidade dos agregados do solo.

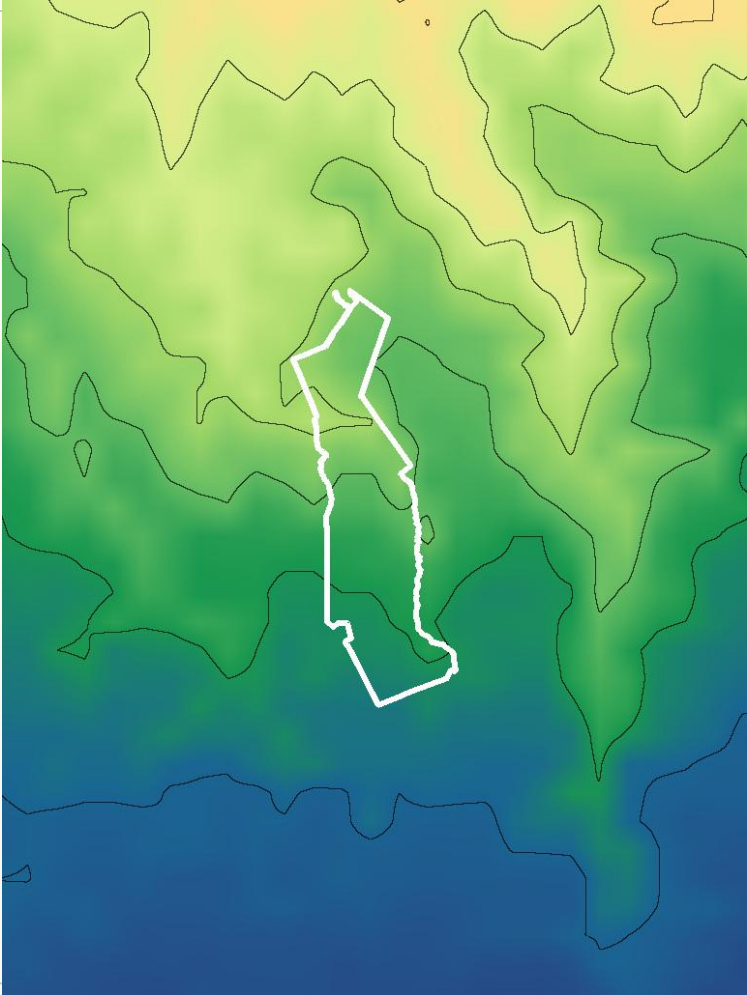


Regime de chuvas

1.706 mm no ano analisado. Volume elevado, concentrado no período chuvoso, eleva a erosividade e exige atenção redobrada ao manejo de águas pluviais.

Análise derivada dos dados deste laudo: declividade e classes de relevo a partir de modelo digital de elevação (páginas de Altitude e Declividade e de Topografia), textura do solo (página de Solos), cobertura por vegetação nativa (página de Uso do Solo) e precipitação anual (página de Precipitação e Clima). Classes de relevo conforme o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (EMBRAPA). O enquadramento acima resulta da combinação desses quatro fatores e é leitura técnica de gabinete: não substitui levantamento de campo, projeto de conservação de solo nem laudo geotécnico.

- Perímetro do imóvel
- 1.399 mm/ano (mais seco aqui)
- faixa intermediária
- 1.548 mm/ano (mais chuvoso aqui)
- WorldClim V1 (BIO12) · precipitação anual normal 1970–2000 · isoietas reais a cada 25 mm · ~1 km

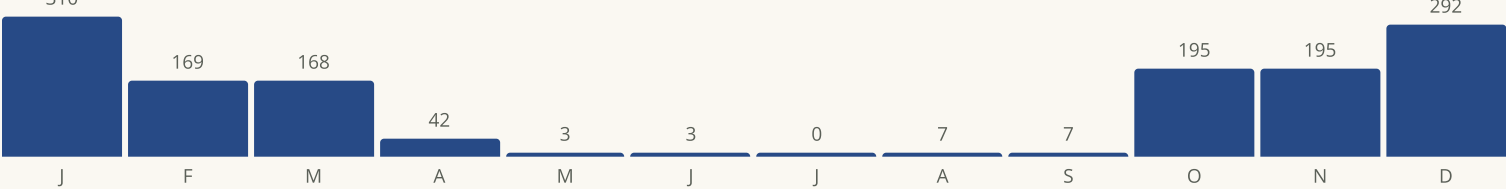


Precipitação e Clima

Balanco hídrico — WorldClim (isoietas) + CHIRPS (série diária real)

- Precipitação anual 2024 **1.706 mm**
- Precipitação anual 2023 **1.550 mm**
- Maior veranico (estação 2023/24) **11 dias**
- Eventos de veranico ≥7 dias **3**

Precipitação mensal real — 2024 (mm)

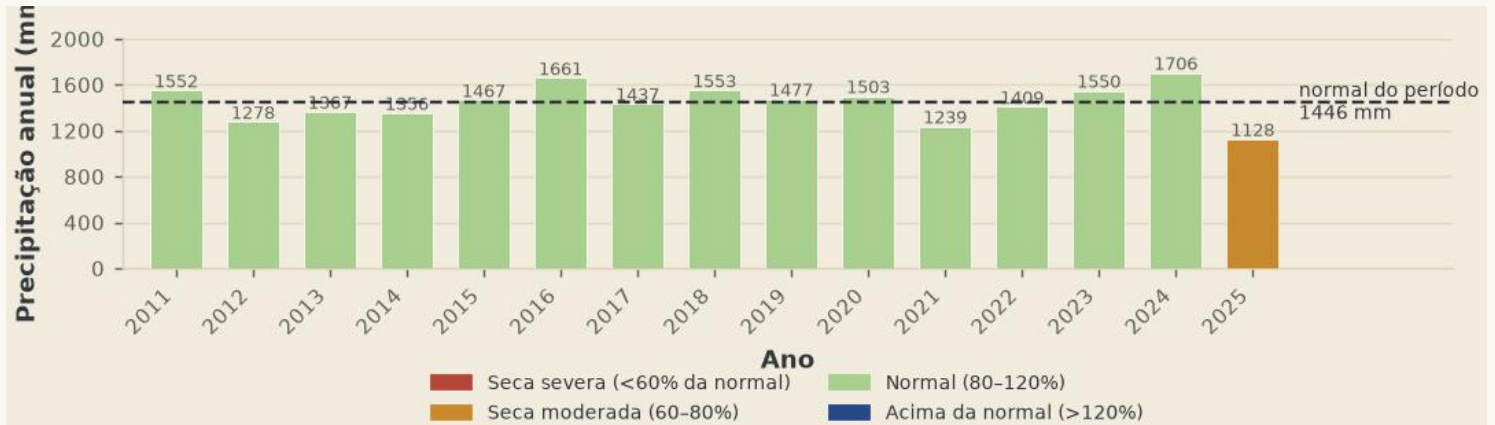


Variação real ano a ano

1.706 mm em 2024 vs 1.550 mm em 2023 — variação de 10,1%, dentro da variabilidade natural interanual da região.

Mapa: isoietas reais (WorldClim V1, BIO12, normal climatológica 1970–2000, ~1 km), calculadas por cruzamento de cota (zeroCrossing) a cada 25 mm — mesma técnica das curvas de nível de Altitude. Gráfico: CHIRPS série diária real somada por mês. Veranico = sequência de dias com <1mm de chuva dentro do período chuvoso (212 dias avaliados, estação 2023/24).

Série histórica real de precipitação (2011-2025) — CHIRPS, panorama multianual além da safra atual



Normal do período (2011-2025)

1.446 mm/ano

Ano mais seco real

2025

Anos de seca real (<80% da normal)

1 de 15

1 ano(s) real(is) de seca no período analisado

2025 — precipitação anual real abaixo de 80% da normal do período (1.446 mm/ano). Para dimensionamento de sistema de irrigação ou abastecimento, esses anos — e não a média do período — são o cenário real de referência.

Metodologia: Índice de Percentual da Normal (PNPI) — cada ano real é comparado à normal calculada sobre o próprio período real analisado (2011-2025), não uma referência externa. Classificação: seca severa <60%, seca moderada 60-80%, normal 80-120%, acima da normal >120%. Fonte: CHIRPS (UCSB/USAID), série diária real somada por ano via Google Earth Engine sobre o perímetro real do imóvel. Complementa (não repete) o veranico da página de Precipitação e Clima, que analisa dias secos consecutivos dentro de 1 safra — aqui o panorama é entre anos, não dentro do ano.

PRECIPITAÇÃO REAL ANO A ANO E PERCENTUAL DA NORMAL

2011 1.552 mm	107%	2012 1.278 mm	88%	2013 1.367 mm	95%
2014 1.356 mm	94%	2015 1.467 mm	102%	2016 1.661 mm	115%
2017 1.437 mm	99%	2018 1.553 mm	107%	2019 1.477 mm	102%
2020 1.503 mm	104%	2021 1.239 mm	86%	2022 1.409 mm	97%
2023 1.550 mm	107%	2024 1.706 mm	118%	2025 1.128 mm	78%

Ano mais chuvoso real

2024 · 1.706 mm

Amplitude da série

577 mm entre o ano mais seco e o mais chuvoso

Anos abaixo da normal

7 de 15

Percentual da normal = precipitação real do ano ÷ normal do próprio período (1.446 mm/ano), sobre a mesma série CHIRPS do gráfico acima.

7 pontos de captação outorgados dentro do próprio perímetro

Registros da ANA com coordenada dentro do imóvel — ficha de cada um na tabela abaixo (distância 0,00 km).

BACIA HIDROGRÁFICA OFICIAL E PANORAMA DE OUTORGAS — OUTORGA ESTADUAL: IGAM/MG

Bacia / sub-bacia oficial

Paraná — UPH PARANAÍBA 02

Superficiais no entorno (contagem)

156 em 10 km / 344 em 20 km

Subterrâneas no entorno (contagem)

230 em 10 km / 649 em 20 km

Nenhuma outorga federal (ANA) em 50 km — nesta bacia a outorga de água é de domínio estadual (IGAM/MG). Comitê de bacia informado nos próprios registros de outorga mais próximos: CBH do Rio Araguari (comitê federal: Paranaíba).

OUTORGAS REGISTRADAS DENTRO DO PERÍMETRO

TIPO	FINALIDADE	CORPO HÍDRICO / CAPTAÇÃO	VAZÃO MÉDIA	ATO DE OUTORGA	VALIDADE
Superficial	Reservatório/Barramento/Regularização de Vazões para Usos Múltiplos	Barragem	—	—	—
Superficial	Irrigação	Captação	423,0 m ³ /h	—	—
Superficial	Irrigação	Captação	108,0 m ³ /h	—	—
Superficial	Reservatório/Barramento/Regularização de Vazões para Usos Múltiplos	Barragem	—	—	—
Superficial	Irrigação	Captação	1.202,4 m ³ /h	—	—
Superficial	Reservatório/Barramento/Regularização de Vazões para Usos Múltiplos	Barragem	—	—	—
Superficial	Irrigação	Captação	100,8 m ³ /h	—	—

Fonte: ANA/SNIRH — base nacional de outorgas (CNARH) — outorgas emitidas por IGAM/MG. A ficha individual é publicada apenas para outorgas cuja coordenada cai dentro do perímetro do imóvel; as do entorno entram somente como contagem, por serem atos de terceiros. A base pública não informa o titular, apenas o órgão emissor e os dados técnicos do ato (vazão em m³/h).

- Perímetro do imóvel
- Reserva Legal (proposta, SICAR)
- APP (SICAR)
- CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data Cube) · resolução 2 m · fusão pancromática + multiespectral (PCA) · cena de 22/04/2026 · shapefiles reais de APP e Reserva Legal (SICAR)



Ambiental — Reserva Legal e APP

EXCLUSIVO BIORIO

Áreas protegidas do imóvel: registro no CAR × exigência legal × vegetação existente

- Bioma predominante **Cerrado**
- Reserva Legal exigida **20% · 595,64 ha**

Reserva Legal com déficit

Déficit de 375,64 ha frente ao exigido (595,64 ha), somada toda a área de Reserva Legal registrada no CAR.

Área total do imóvel	2.978,21 ha
Exigido (20%)	595,64 ha
Averbada (ARL_AVERBADA)	181,53 ha
Aprovada, não averbada	0,00 ha
Proposta (autodeclarada)	38,47 ha
Total registrado no CAR	220,00 ha
Vegetação nativa na Reserva Legal	164,91 ha
Sem vegetação nativa na Reserva Legal	54,60 ha

- Área de Preservação Permanente (CAR) **214,06 ha**

APP registrada no CAR	214,06 ha
Com vegetação nativa	179,76 ha
Sem vegetação nativa	34,14 ha

Reserva Legal exigida: 20% (Art. 12, I — bioma por interseção geométrica, IBGE 2019); vegetação nativa pelo MapBiomas Coleção 11 (2025) dentro de cada polígono do CAR. A APP soma 23 feições sobrepostas entre si, que somadas dariam 848,49 ha; acima está a área real. **Averbação:** o art. 18, § 4º da Lei nº 12.651/2012 (redação da Lei nº 12.727/2012) dispõe que "o registro da Reserva Legal no CAR desobriga a averbação no Cartório de Registro de Imóveis" — a ausência de averbação não caracteriza, por si só, irregularidade.

Perímetro do imóvel

Alerta real de desmatamento
(MapBiomas)

CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data
Cube) · resolução 2 m · fusão
pancromática + multiespectral (PCA) ·
cena de 22/04/2026 · shapefile real dos
alertas MapBiomas sobrepostos



BioRio
GEOPORTAL RURAL

Desmatamento

EXCLUSIVO BIORIO

Alertas oficiais de supressão de vegetação nativa — MapBiomas Alerta

Alertas reais sobre o imóvel

0

Área desmatada real no imóvel

0,00 ha

Nenhum alerta real de desmatamento detectado

Nenhum alerta de supressão de vegetação nativa foi localizado sobre o perímetro deste imóvel na base pública do MapBiomas Alerta.

Base nacional monitorada (referência)

528.298 alertas

Fonte: MapBiomas Alerta (plataforma.alerta.mapbiomas.org), validação de alertas de desmatamento de vegetação nativa em todos os biomas brasileiros, consolidando DETER/PRODES/INPE e outras fontes oficiais, com imagens de alta resolução. Consulta em tempo real sobre o polígono real do imóvel, refletindo o estado mais atual disponível na data de emissão deste laudo. Cruzamentos legais (autorização de supressão, embargo, UC, TI, quilombo, manejo florestal) computados pelo próprio MapBiomas Alerta.

Anos com cicatriz de queima

3 de 11

Focos de calor no imóvel

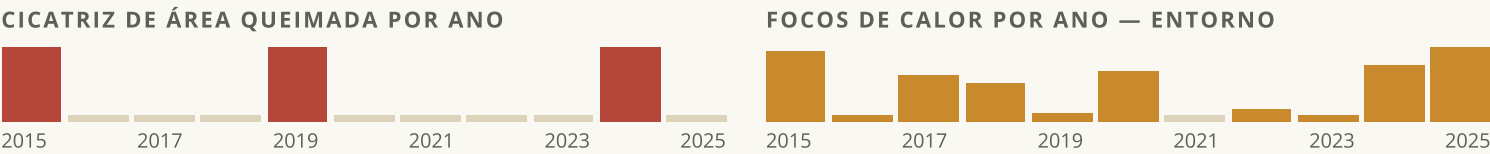
4

Focos em 10 km

102

Fogo registrado dentro do imóvel

3 ano(s) com cicatriz de área queimada (2015, 2019, 2024) e 4 foco(s) de calor detectado(s) sobre o perímetro. Em 2024 as duas medidas coincidem: há cicatriz de área queimada e foco de calor sobre o perímetro no mesmo ano — duas bases independentes confirmando o mesmo evento, que é a evidência mais forte de fogo no imóvel. Histórico de fogo recorrente pesa na avaliação de risco do imóvel e em exigências de licenciamento.



FOCOS DETECTADOS DENTRO DO PERÍMETRO

DATA	SATÉLITE	POTÊNCIA RADIATIVA (MW)	DIAS SEM CHUVA
04/10/2025	AQUA_M-T	51,7	10
20/08/2024	AQUA_M-T	48,3	119
20/08/2024	AQUA_M-T	11,5	116
31/03/2024	AQUA_M-T	12,0	0

Duas fontes, duas medidas. Cicatriz de área queimada: MODIS/061/MCD64A1 (NASA), 500 m, banda BurnDate, verificada ano a ano sobre o perímetro real via Google Earth Engine — mede a marca persistente no terreno, e fogo de pequena extensão não a forma. **Focos de calor:** Programa Queimadas do INPE, série anual de detecções por satélite, com data, hora e potência radiativa — registra o calor no instante da passagem. **Um foco de calor não é prova de incêndio florestal:** o sensor detecta calor, e queima de resto de colheita, fogo de manejo e fontes industriais entram na contagem. Focos no entorno constam como contexto da região e não dizem respeito a este imóvel.

Outorga própria no imóvel
Localizada

Outorgas IGAM em 10 km
214

Outorgas IGAM em 20 km
617

O imóvel possui outorga própria registrada
Há pelo menos um ponto de captação outorgado dentro do próprio perímetro — ver ficha na tabela abaixo.

USOS DE ÁGUA REGISTRADOS DENTRO DO PERÍMETRO — REGISTRO DIRETO IGAM

PROCESSO / PORTARIA	STATUS	TIPO	FINALIDADE	VAZÃO OUTORGADA	VENCIMENTO
— —	Deferido	Superficial	Irrigação	160,000 l/s	12/4/2034
— —	Deferido	Superficial	Irrigação	160,000 l/s	11/7/2030
— —	Deferido	Superficial	Irrigação	97,200 l/s	7/8/2024 prazo expirado
— —	Deferido	Superficial	Irrigação	28,000 l/s	25/9/2030
— —	Deferido	Superficial	Irrigação	30,000 l/s	11/7/2030

Fonte: IDE-Sisema (Infraestrutura de Dados Espaciais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de MG) — Lei Estadual nº 13.199/1999. Registro direto do órgão emissor: processo, portaria, status do ato e vazão outorgada com a unidade exatamente como declarada por cada processo — m³/s, m³/h ou l/s variam entre registros, mantidas sem conversão. Os totais aqui não devem ser somados aos da página Análise de Seca, que mostra o panorama nacional consolidado pela ANA — as duas fontes são complementares, não duplicadas.

Sobre o imóvel

0

decisões com coordenada dentro do perímetro

No entorno de 10 km

9

atos de terceiros — contexto da região

No município

177

164 com coordenada publicada

Nenhuma decisão de intervenção ambiental sobre o perímetro

Das 177 decisões publicadas em Uberaba, 164 trazem coordenada, e nenhuma delas cai dentro deste imóvel — 9 estão no entorno de 10 km e são atos de terceiros. Não há, portanto, registro de supressão ou intervenção autorizada nesta propriedade no período coberto pela consulta.

Verificação nominal por CPF/CNPJ — edição para assinantes

O CAR público não publica o documento do proprietário, então esta edição apura pelo caminho geométrico: a coordenada caindo dentro do perímetro. Com o CPF/CNPJ do titular, a busca roda em nome dele sobre as 29.928 decisões de intervenção e as 43.577 de licenciamento do estado — inclusive as que a fonte publica sem coordenada e as licenças, que não têm coordenada nenhuma.

AUTORIZAÇÃO PARA INTERVENÇÃO AMBIENTAL (IEF) NENHUM SOBRE O IMÓVEL · 13 NO ENTORNO DE 10 KM

PROCESSO

MODALIDADE

ÁREA AUTORIZADA

PUBLICAÇÃO

DECISÃO

Nenhum registro sobre o perímetro do imóvel — 13 no entorno de 10 km, não detalhados por serem atos de terceiros.

O QUE O MUNICÍPIO AUTORIZA — RÉGUA DE COMPARAÇÃO 171 DEFERIDO, 4 INDEFERIDO, 2 ARQUIVADO

MODALIDADE DA INTERVENÇÃO

DECISÕES

Corte ou aproveitamento de árvores isoladas nativas vivas

114

Supressão de cobertura vegetal nativa, com ou sem destoca, para uso alternativo do solo

37

Intervenção com ou sem supressão de cobertura vegetal nativa em áreas de preservação permanente - APP

22

Aproveitamento de material lenhoso

3

Manejo sustentável da vegetação nativa

1

Extensão da verificação. Todas as decisões do município foram lidas, sem recorte por página ou por ano, e cada coordenada UTM foi reprojeta e testada contra o perímetro real. 13 saem da fonte sem coordenada e não podem ser localizadas por este caminho. A camada de *polígonos* das áreas autorizadas, publicada à parte pelo órgão, devolve o mesmo: 0 sobre o imóvel e 13 no entorno. Também foi consultada, sem nenhum registro na região: Área autorizada para intervenção ambiental (Feam), Áreas embargadas pelo Sisema. O método foi conferido em imóveis vizinhos, que retornaram as próprias autorizações — a ausência aqui é resultado, não falha de busca. **Licenciamento.** A consulta de decisões de licenciamento registra 183 ato(s) em Uberaba e **não publica coordenada**: ligar um ato a um imóvel depende do CPF/CNPJ do titular, não da denominação, que se repete entre glebas desmembradas. O licenciamento que *tem* geometria consta da página de Licenças Ambientais. Fonte: SEMAD/MG — Consulta de Decisões de Processos de Intervenção Ambiental — consulta pública, sem serviço de mapa, coordenada em UTM (SIRGAS 2000). A autorização de intervenção permite suprimir ou intervir em vegetação nativa, inclusive em APP, e é distinta da licença do empreendimento.

Licença própria no imóvel

Não localizada

Licenciamentos SEMAD em 10 km

25

Licenciamentos SEMAD em 20 km

114**Nenhum licenciamento próprio localizado dentro do perímetro do imóvel**

Licenciamento ambiental (LP/LI/LO ou modalidades simplificadas) é exigido para atividades potencialmente poluidoras ou que utilizem recursos ambientais (Lei Complementar Estadual nº 140/2011 (licenciamento ambiental em MG) e Deliberação Normativa COPAM). A exigibilidade de licenciamento e a modalidade aplicável dependem da atividade efetivamente exercida no imóvel e são definidas pela unidade regional do órgão.

Fonte: IDE-Sisema (mesma infraestrutura de dados espaciais do Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de MG). Processos de licenciamento no entorno entram apenas como contagem nos indicadores acima — são atos de terceiros.

Verificação nominal por CPF/CNPJ — edição para assinantes

O CAR público não publica o documento do proprietário, então esta edição apura pelo caminho geométrico: a coordenada caindo dentro do perímetro. Com o CPF/CNPJ do titular, a busca roda em nome dele sobre as 29.928 decisões de intervenção e as 43.577 de licenciamento do estado — inclusive as que a fonte publica sem coordenada e as licenças, que não têm coordenada nenhuma.

- Perímetro do imóvel
- Parcela certificada SIGEF (real)
- ✂ CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data Cube) · resolução 2 m · fusão pancromática + multiespectral (PCA) · cena de 22/04/2026 · shapefile real de parcela(s) SIGEF/INCRA



Georreferenciamento SIGEF

EXCLUSIVO BIORIO

Certificação oficial de limites — Sistema de Gestão Fundiária (INCRA)

O SIGEF certifica os limites do imóvel por georreferenciamento de precisão — diferente do CAR, que é **autodeclaração**. A **Lei 10.267/2001** exige a certificação em desmembramento, remembramento e **transferência** (compra e venda, doação, herança).

Imóvel com georreferenciamento certificado pelo INCRA

1 parcela(s) certificada(s) cobre(m) 2.648,38 ha (88,9% da área do imóvel). A certificação é o que a Lei 10.267/2001 exige em desmembramento, remembramento e transferência.

Nome da área/imóvel	Fazenda B** E***** - Única
Código do imóvel (INCRA/SNCR)	422*****
Situação da certificação	Registrada
Responsável técnico	CVCR
ART	29***** - MG-MG
Data de submissão	07/05/2021
Data de aprovação	07/05/2021
Matrícula (cartório)	3****,*****,*****
Data de registro	—
Vértices do perímetro certificado	564
Perímetro	37,26 km
Área certificada da parcela	2.649,99 ha
Área dentro do imóvel	2.648,38 ha

Fonte: INCRA — base nacional de certificação. Vértices contados no polígono certificado, que vem do memorial descritivo da parcela. Denominação e titulares aparecem por extenso na edição para assinantes.

- Perímetro do imóvel
 - Perímetro do(s) imóvel(is) vizinho(s)
 - Área de sobreposição real
- CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data Cube)
· resolução 2 m · fusão pancromática +
multiespectral (PCA) · cena de
22/04/2026 · shapefile real do(s)
imóvel(is) vizinho(s) sobreposto



Perímetro e Sobreposições

Conflitos de limite com outros imóveis — base SICAR

Perímetro do imóvel	2.978,21 ha
Imóveis vizinhos sobrepostos	5
Área sobreposta (total)	322,08 ha

Sobreposição de perímetro detectada

322,08 ha (10,8% da área total do imóvel) se sobrepõem ao perímetro de 5 imóvel(is) vizinho(s) no SICAR. Sobreposições são comuns em autodeclaração e não implicam, por si só, conflito fundiário: a origem da diferença só se esclarece pela conferência do georreferenciamento entre os confrontantes.

IMÓVEL SOBREPOSTO (CAR)	ÁREA
suprimido nesta edição	321,81 ha
suprimido nesta edição	0,19 ha
suprimido nesta edição	0,04 ha
suprimido nesta edição	0,02 ha
suprimido nesta edição	0,01 ha

Sobreposição calculada por interseção geométrica real entre o perímetro deste imóvel e os demais polígonos do SICAR na mesma UF. Não considera sobreposição com Terra Indígena, UC ou embargo — ver página Sobreposições Legais.

Situação do imóvel

Sem sobreposição

Sobrepostos ao perímetro

0

Registros em 50 km

6

Nenhuma sobreposição com o perímetro do imóvel

O registro mais próximo está a 15,80 km, em Nova Ponte/MG. A proximidade não impõe restrição ao uso do imóvel. É informação relevante em processos de regularização fundiária e em conferência de limites, onde perímetros vizinhos de origem pública costumam ser confrontantes.

REGISTROS NO ENTORNO DO IMÓVEL

MUNICÍPIO	ÁREA REGISTRADA	SITUAÇÃO NO CAR	RELAÇÃO COM O IMÓVEL
Nova Ponte/MG	433,26 ha	Aguardando análise	15,80 km
Uberaba/MG	959,05 ha	Em análise	17,83 km
Uberaba/MG	452,24 ha	Aguardando análise	17,93 km
Uberaba/MG	152,53 ha	Cancelado por decisão administrativa	17,93 km
Uberaba/MG	146,81 ha	Cancelado por decisão administrativa	18,88 km
Uberaba/MG	8,99 ha	Cancelado por decisão administrativa	19,53 km

POR QUE ESTA VERIFICAÇÃO ENTRA NO LAUDO



A parcela de assentamento não se vende

É destinada pelo poder público a beneficiário da reforma agrária e permanece inalienável e impenhorável pelo prazo da titulação. Comprar área sobreposta é comprar um problema que nem sempre aparece na matrícula.



Confrontante público muda a conferência de limites

Divisa com perímetro de origem pública exige atenção redobrada no georreferenciamento: divergência aqui trava a certificação no INCRA e, com ela, qualquer ato de registro.



Base nacional, não estadual

A verificação roda sobre os 27.140 perímetros de assentamento inscritos no CAR em todo o país — o imóvel é conferido contra a base inteira, não contra um recorte regional.



Medição por geometria, não por endereço

Sobreposição e distância saem da interseção real entre polígonos. Não é conferência por nome de município — é o perímetro do imóvel contra o perímetro do assentamento.

Fonte: Cadastro Ambiental Rural (CAR/SICAR), inscrições de natureza AST — assentamento de reforma agrária. Distâncias e sobreposições calculadas por interseção geométrica real com o perímetro do imóvel (SIRGAS 2000). A titulação e a situação de cada parcela são atribuição do INCRA e devem ser confirmadas junto ao órgão.

Situação do imóvel

Sem registro

Sobrepostos ao perímetro

0

Registros em 50 km

0**Nenhum registro desta natureza no imóvel ou em 50 km**

Não há território de povos e comunidades tradicionais inscrito no CAR sobre o imóvel nem em seu entorno.

REGISTROS NO ENTORNO DO IMÓVEL

MUNICÍPIO

ÁREA REGISTRADA

SITUAÇÃO NO CAR

RELAÇÃO COM O IMÓVEL

Nenhum registro em um raio de 50 km do imóvel.

POR QUE ESTA VERIFICAÇÃO ENTRA NO LAUDO**Posse coletiva não se negocia como imóvel comum**

Território tradicional tem regime de posse coletiva e uso regulado por norma própria. Sobreposição é impedimento a alienação e a licenciamento enquanto não for esclarecida.

**Consulta prévia é obrigação legal**

A Convenção nº 169 da OIT, promulgada pelo Decreto nº 10.088/2019, assegura consulta prévia às comunidades afetadas por empreendimento — etapa que, ignorada, anula o licenciamento.

**Base nacional das quatro naturezas**

São 3.857 perímetros inscritos no CAR reunindo quilombolas, indígenas, ribeirinhos e extrativistas. A página de Comunidades Quilombolas trata especificamente da certificação da Palmares.

**Achado tardio custa caro**

Descoberto na due diligence, é um ponto a esclarecer. Descoberto depois da escritura ou no meio do licenciamento, vira litígio com prazo indefinido.

Fonte: Cadastro Ambiental Rural (CAR/SICAR), inscrições de natureza PCT — povos e comunidades tradicionais. Esta natureza reúne quilombolas, indígenas, ribeirinhos e extrativistas sem distinção entre si no cadastro, de modo que um registro PCT não deve ser lido como território quilombola sem confirmação. A certificação de comunidade remanescente de quilombo é competência da Fundação Cultural Palmares e a titulação do território, do INCRA. Distâncias por interseção geométrica real com o perímetro do imóvel (SIRGAS 2000).

Em até 50 km

0

Mais próxima



Certificadas no Brasil

2708

Nenhuma comunidade quilombola certificada em 50 km

Não há comunidade remanescente de quilombo certificada pela Fundação Cultural Palmares nessa faixa.

COMUNIDADES CERTIFICADAS MAIS PRÓXIMAS

COMUNIDADE	MUNICÍPIO	PORTARIA DE CERTIFICAÇÃO	DISTÂNCIA
Nenhuma comunidade certificada em um raio de 50 km.			

CERTIFICAÇÃO E TITULAÇÃO SÃO ETAPAS DISTINTAS

A **certificação** é o reconhecimento da comunidade como remanescente de quilombo, expedido pela Fundação Cultural Palmares. A **titulação do território** é processo distinto, conduzido pelo INCRA nos termos do Decreto nº 4.887/2003, e é ela que define o perímetro. Uma comunidade certificada pode ter processo de titulação em curso sobre área ainda não delimitada — motivo pelo qual a proximidade indicada aqui pede consulta ao INCRA, e não conclusão.

Fonte: Fundação Cultural Palmares — relação de comunidades remanescentes de quilombo certificadas, em dados abertos. Das 2708 comunidades certificadas no país, 1096 têm coordenada publicada e entram nesta análise. A Palmares publica um ponto de referência por comunidade, não o perímetro do território: a distância é medida até esse ponto, e o território se estende ao seu redor em extensão definida no processo de titulação.

Sobrepostas ao imóvel

0

Em até 15 km

1

Mais próxima

11,80 km

Nenhuma unidade de conservação incide sobre o imóvel

A mais próxima é a **Reserva Particular Do Patrimônio Natural Reserva Do Jacob** (Reserva Particular do Patrimônio Natural, esfera federal), a 11,80 km. Vale observar que unidades de conservação possuem zona de amortecimento definida em plano de manejo, cuja extensão nem sempre coincide com o limite da unidade.

UNIDADES NO IMÓVEL E NO ENTORNO

UNIDADE	ESFERA	GRUPO (SNUC)	ÁREA NO IMÓVEL	RELAÇÃO
Reserva Particular Do Patrimônio Natural Reserva Do Jacob Reserva Particular do Patrimônio Natural	Federal	Uso Sustentável	—	11,80 km

OUTRAS RESTRIÇÕES TERRITORIAIS FEDERAIS

✓ **Terra Indígena (FUNAI)** **CONFORME**
Nenhuma sobreposição. Mais próxima: Caxixó — 285,9 km de distância.

✓ **Embargos ambientais federais (IBAMA/ICMBio)** **CONFORME**
Nenhum embargo (IBAMA/ICMBio) localizado sobre o imóvel.

OS DOIS GRUPOS DO SNUC

A Lei nº 9.985/2000 divide as unidades em **Proteção Integral** — Estação Ecológica, Reserva Biológica, Parque, Monumento Natural e Refúgio de Vida Silvestre, que admitem apenas uso indireto — e **Uso Sustentável** — APA, ARIE, Floresta, Reserva Extrativista, RDS e RPPN, que conciliam conservação e uso direto. É o grupo, e não a simples presença da unidade, que define o que pode ser feito no imóvel.

Fontes: Cadastro Nacional de Unidades de Conservação (CNUC/MMA), edição 2025-08 — base com 998 unidades federais, 1342 estaduais e 781 municipais. Sobreposições por interseção geométrica real com o perímetro do imóvel (SIRGAS 2000). A zona de amortecimento de cada unidade é definida em seu plano de manejo e não integra o polígono cadastrado. Terra Indígena: base oficial da FUNAI. Embargos: base do ICMBio vinculada a Unidades de Conservação — não inclui ainda a base nacional completa de embargos do IBAMA.

- Perímetro do imóvel
- Processo minerário ANM (real)
- ✂ CBERS-4A/WPM (INPE/Brazil Data Cube) · resolução 2 m · fusão pancromática + multiespectral (PCA) · cena de 22/04/2026 · shapefile real do processo ANM sobreposto



Processos Minerários

EXCLUSIVO BIORIO

Sobreposição com títulos minerários — ANM/SIGMINE

Processo minerário ativo sobreposto

27,88 ha (0,9% da propriedade) estão dentro da área de um processo minerário ativo na ANM — fase "Concessão De Lavra". O inteiro teor do processo, com titular, poligonal e histórico de fases, consta apenas no cadastro da ANM antes de qualquer decisão de compra, financiamento ou investimento no imóvel.

PROCESSO	TITULAR	SUBSTÂNCIA	FASE	SOBREPOSTO
813852/1972	Hanna Vila Nova Ferrous Ltda	Argila Caulínica	Concessão De Lavra	25,85 ha
833445/2012	Minerios Nacional S.A.	Turfa	Autorização De Pesquisa	2,04 ha

Fonte: ANM (Agência Nacional de Mineração), dados abertos por UF (dadosabertos.anm.gov.br/SIGMINE), atualizados diariamente pela própria ANM. Cruzamento por interseção geométrica real com o perímetro do imóvel.

Dentro do imóvel

0

Em até 11 km

0

Mais próxima

—**Nenhuma cavidade natural registrada no imóvel ou em seu entorno**

Não há registro no cadastro nacional para esta região.

CAVIDADES REGISTRADAS MAIS PRÓXIMAS

CAVIDADE	MUNICÍPIO	LOCALIDADE	DISTÂNCIA
----------	-----------	------------	-----------

Nenhuma cavidade registrada em um raio de 11 km.

REGIME LEGAL APLICÁVEL

As cavidades naturais subterrâneas são bens da União e sua proteção segue o **Decreto nº 99.556/1990**, com as alterações dos Decretos nº 6.640/2008 e nº 10.935/2022, que condicionam qualquer impacto ao grau de relevância atribuído à cavidade em estudo próprio. A **Resolução CONAMA nº 347/2004** trata da área de influência e do licenciamento de empreendimentos no entorno. O grau de relevância não é informação do cadastro: é atribuído caso a caso, em estudo espeleológico específico.

Fonte: CANIE — Cadastro Nacional de Informações Espeleológicas (CECAV/ICMBio), base nacional com 23.378 cavidades. Distâncias medidas do perímetro real do imóvel (SIRGAS 2000) até o ponto de cada cavidade. Ressalva da própria fonte: o cadastro reúne apenas as cavidades já levantadas e registradas — ausência de registro não constitui prova de ausência de cavidade, sobretudo em terreno cárstico ou ferrífero.

Dentro do perímetro

0

Em até 5 km

0

Bem mais próximo

—**Nenhum bem cadastrado pelo IPHAN no imóvel ou em seu entorno de 5 km**

Não foram localizados sítios arqueológicos, bens tombados ou bens registrados no cadastro oficial do IPHAN nesta faixa. A obrigação de comunicar achado fortuito durante obras permanece, independentemente de cadastro prévio.

BENS CADASTRADOS NO ENTORNO DE 5 KM

BEM	CLASSIFICAÇÃO	DISTÂNCIA
Nenhum bem cadastrado pelo IPHAN em um raio de 5 km do imóvel.		

BASE LEGAL APLICÁVEL

Os sítios arqueológicos são bens da União (art. 20, X, da Constituição Federal) e sua proteção é regida pela **Lei nº 3.924/1961**. O licenciamento ambiental de empreendimentos com potencial de impacto ao patrimônio arqueológico observa a **Instrução Normativa IPHAN nº 001/2015**. Encontrado qualquer vestígio durante obra ou preparo de solo, a atividade deve ser interrompida no local e o IPHAN comunicado.

Fonte: cadastro oficial de bens do IPHAN. A mesma edificação ou sítio pode constar em mais de um registro na base de origem; nesta análise os registros repetidos do mesmo bem foram consolidados, mantendo-se a menor distância apurada até o perímetro do imóvel. Distâncias medidas sobre o perímetro real do imóvel (SIRGAS 2000), não sobre o centroide.

Referência total do imóvel

R\$ 23.711.970,58

Média por hectare

R\$ 7.961,83

Base utilizada

Município

Município do imóvel com Valor da Terra Nua publicado

A estimativa abaixo aplica a cada parcela do imóvel a coluna de aptidão correspondente à sua cobertura real do solo, e não um preço único para toda a área.

REFERÊNCIA DE VALOR POR COBERTURA DO SOLO — 2.978,21 HA

COBERTURA	ÁREA	CLASSE DE APTIDÃO APLICADA	R\$/HA	REFERÊNCIA
Formação Florestal	205,53 ha	Preservação da fauna e da flora	R\$ 7.384,12	R\$ 1.517.672,32
Formação Savânica	14,85 ha	Preservação da fauna e da flora	R\$ 7.384,12	R\$ 109.661,23
Campo Alagado e Área Pantanosa	42,94 ha	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 7.912,78	R\$ 339.785,55
Formação Campestre	112,13 ha	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 7.912,78	R\$ 887.227,97
Pastagem	20,01 ha	Pastagem plantada	R\$ 9.436,07	R\$ 188.840,07
Cana	975,74 ha	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 7.912,78	R\$ 7.720.820,72
Mosaico de Usos	88,86 ha	Pastagem plantada	R\$ 9.436,07	R\$ 838.476,25
Área Urbanizada	0,01 ha	não avaliado	—	—
Soja	1.497,87 ha	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 7.912,78	R\$ 11.852.307,77
Outras Lavouras Temporárias	15,69 ha	Lavoura — aptidão regular	R\$ 16.293,92	R\$ 255.656,98
Café	0,19 ha	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 7.912,78	R\$ 1.516,47
Citrus	0,00 ha	Silvicultura ou pastagem natural	R\$ 7.912,78	R\$ 5,25
Total do imóvel				R\$ 23.711.970,58

COMPARAÇÃO REGIONAL — R\$/HA POR CLASSE DE APTIDÃO

MUNICÍPIO	DISTÂNCIA	LAVOURA REGULAR	PASTAGEM PLANTADA	PRESERVAÇÃO
Veríssimo	38,2 km	R\$ 15.690,36	R\$ 9.878,48	R\$ 7.390,54
Delta	43,1 km	R\$ 27.689,31	R\$ 21.749,61	R\$ 7.689,79
Água Comprida	48,3 km	R\$ 23.648,00	R\$ 23.470,73	R\$ 18.519,31
Santa Juliana	53,9 km	R\$ 40.608,54	R\$ 32.446,53	R\$ 9.675,23
Pedrinópolis	65,2 km	R\$ 35.000,00	R\$ 25.000,00	R\$ 10.000,00
Indianópolis	70,9 km	R\$ 34.000,00	R\$ 32.000,00	R\$ 18.000,00

Fonte: Tabela de Valor da Terra Nua de Minas Gerais, exercício 2026 — EMATER-MG. O VTN é **valor de referência fiscal**, usado como parâmetro na declaração do ITR e na apuração do imposto: refere-se ao solo sem benfeitorias, construções, culturas ou pastagens plantadas, e não constitui avaliação de mercado nem substitui laudo de avaliação conforme a NBR 14.653-3. A correspondência entre a cobertura do solo observada por satélite e a classe de aptidão da tabela é aproximação declarada — as duas classificações têm critérios próprios.

ÁREA TOTAL

2.978,21 ha

MÓDULOS FISCAIS

124,09REQUISITOS
CONFORMES**3/6**

PENDÊNCIAS

3

SITUAÇÃO NO CAR

AT**Área acima do limite da agricultura familiar (124,09 módulos fiscais)**

Os 2.978,21 ha do imóvel correspondem a 124,09 módulos fiscais, acima do limite de 4 módulos do art. 3º, II, da Lei nº 11.326/2006. O acesso a crédito se dá pelas linhas de médio e grande produtor, cujo enquadramento é definido por receita bruta anual, não por área.

REQUISITOS DE CRÉDITO APURADOS SOBRE ESTE IMÓVEL

- ✓ **Inscrição no CAR ativa**
Situação “Aguardando análise” — inscrição é exigência para contratação de crédito rural (Lei nº 12.651/2012, art. 78-A). Página 05.
- ✗ **Déficit de Reserva Legal**
Déficit frente ao mínimo legal — restringe a contratação até a regularização. Página 21.
- ✓ **Sem embargo ambiental**
Nenhum embargo localizado sobre o perímetro. Página 32.
- ! **Conformidade trabalhista não verificada**
A checagem no Cadastro de Empregadores do MTE depende do CPF/CNPJ do interessado. Página 39.
- ✓ **Limites certificados no INCRA**
Parcela certificada incidindo sobre o imóvel — atende à exigência para garantia real. Página 27.
- ! **Processo minerário sobreposto**
0,9% da área sob processo da ANM — pode ser considerado na avaliação da garantia. Página 33.

ATIVIDADE COM CRÉDITO EM OPERAÇÃO NA REGIÃO

A atividade mais financiada em Uberaba é **Soja**, com ticket médio de R\$ 1.172.958,86 por operação de custeio. Serve como referência do que as instituições financeiras da região já estão habituadas a operar — não é avaliação de capacidade de crédito deste imóvel.

Enquadramento por área conforme art. 3º, II, da Lei nº 11.326/2006. Requisitos verificados sobre o perímetro real do imóvel, nas bases citadas em cada página indicada. Referência regional: SICOR — Matriz de Dados do Crédito Rural, Banco Central do Brasil. Esta página não constitui análise de capacidade de pagamento, simulação de operação nem promessa de concessão de crédito, que são competência exclusiva da instituição financeira.

Nada aqui deixou de ser apurado

O laudo levanta cada um dos campos abaixo e oculta o valor nesta edição. A diferença entre “não levantamos” e “levantamos, e está na edição do assinante” é o que o plano cobre — e é por isso que o campo aparece mascarado, e não some.



Identificação do imóvel e do titular Página 27

11 parcela(s) certificada(s) do SIGEF incidem sobre este perímetro — 11 com denominação, 11 com matrícula e 11 com ART do responsável técnico. Os valores foram apurados e constam mascarados nesta edição.



Licença e autorização ambiental em nome do titular Página 25

Sem o CPF/CNPJ, a apuração é geométrica: só alcança o ato com coordenada dentro do perímetro. Com o documento, a busca roda em nome do titular sobre 29.928 decisões de intervenção e 43.577 de licenciamento publicadas no estado — incluindo as 13 decisões deste município que a fonte publica sem coordenada e as licenças, que não têm coordenada nenhuma.



Conformidade trabalhista Página 39

O Cadastro de Empregadores do MTE (publicação de 19/08/2026, 571 registros) não é dado geográfico: a leitura que importa é nominal, por CPF/CNPJ. Esta edição traz o contexto de município e UF; a verificação do documento informado é do plano.



Planta de uso e cobertura do solo em A3 Página 41

Peça cartográfica pronta para protocolo, com a denominação do imóvel por extenso — planta protocolada em órgão não pode ter denominação tarjada.



Monitoramento contínuo após a emissão Página 42

O laudo é o retrato de uma data. O acompanhamento periódico do imóvel — alerta de fogo, desmatamento e ato novo do órgão depois desta emissão — é vínculo continuado, e por isso é da assinatura.

Dois destes campos dependem de dado que só o titular pode informar — o CPF/CNPJ abre a busca nominal de licença, autorização ambiental e cadastro do MTE. Os demais já estão apurados e são liberados no cadastro. O laudo nunca simula uma consulta que não fez: onde a fonte não alcança, ele diz.



Página do bloco de assinantes. O resultado abaixo depende de dados que só você pode informar — e por isso é liberado no cadastro, após aceite dos termos.

Imóvel analisado

Uberaba / MG

Verificação nominal

PENDENTE

Edição consultada

19/08/2026**Descubra antes que o banco descubra**

Toda instituição financeira consulta este cadastro antes de liberar crédito rural. Toda trading e todo frigorífico com compromisso socioambiental consulta antes de comprar safra. Todo comprador sério consulta antes de fechar negócio. A diferença é **quem descobre primeiro**: se for você, há dois anos de prazo para resolver; se for o banco, a operação já foi recusada.

O QUE A VERIFICAÇÃO ENTREGA**Resposta imediata e documentada**

Confronto do CPF ou CNPJ com a íntegra dos 571 empregadores da edição vigente, com data da consulta registrada no laudo.

**Segurança na compra e no arrendamento**

Verifique o vendedor ou o arrendatário antes de assinar. É a checagem que evita herdar uma restrição que não é sua.

**Crédito sem surpresa na última etapa**

Chegue à análise bancária sabendo que este item está limpo — ou com tempo para resolver antes de protocolar.

**Reconsulta a cada nova publicação**

O cadastro é republicado a cada seis meses. Como assinante, a verificação é refeita a cada edição, sem você precisar acompanhar.

Ative a verificação nominal deste imóvel

Três passos, uma única vez. A partir daí, todo laudo deste imóvel já sai com a checagem feita.

PASSO 1

Cadastro no Geoportal BioRio

PASSO 2

Aceite dos termos de uso

PASSO 3

Envio do CPF ou CNPJ do responsável

Fonte: Cadastro de Empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à escravidão, publicado pelo Ministério do Trabalho e Emprego nos termos da Portaria Interministerial MTE/MDHC/MIR nº 18, de 13/09/2024. O Cadastro registra o empregador autuado e o endereço do estabelecimento fiscalizado; a verificação é sempre nominal, por CPF/CNPJ, e não decorre da localização do imóvel.

Página do bloco de assinantes. O resultado abaixo depende de dados que só você pode informar — e por isso é liberado no cadastro, após aceite dos termos.

Itens verificados

4

Conformes

3

Pendências

1**VERIFICADO NESTE LAUDO, SOBRE BASES OFICIAIS**

- ✓ **Cadastro Ambiental Rural (CAR)** **VERIFICADO NESTE LAUDO**
Inscrição suprimido nesta edição — situação AT, condição “Aguardando análise”. Página 05.
- ✗ **Reserva Legal** **VERIFICADO NESTE LAUDO**
Déficit frente ao mínimo legal. Página 21.
- ✓ **Certificação de limites (SIGEF/INCRA)** **VERIFICADO NESTE LAUDO**
Parcela certificada incidindo sobre o imóvel. Página 27.
- ✓ **Ausência de embargo ambiental** **VERIFICADO NESTE LAUDO**
Nenhum embargo localizado sobre o perímetro. Página 32.

A SER APRESENTADO PELO TITULAR**CCIR — Certificado de Cadastro de Imóvel Rural**

Exigido em desmembramento, arrendamento, hipoteca e venda (Lei nº 4.947/1966, art. 22). Emissão gratuita no portal do INCRA.

**ITR — quitação dos últimos cinco exercícios**

Exigida para lavratura de escritura em cartório (Lei nº 9.393/1996, art. 21). O VTN declarado deve ser coerente com a referência oficial do município.

**Matrícula atualizada**

Certidão de inteiro teor recente: é nela que constam ônus reais, servidões averbadas, penhoras e a averbação da Reserva Legal.

**Georreferenciamento e ART**

Memorial descritivo georreferenciado com ART e certificação no INCRA — pré-requisito dos atos de registro acima.

Não descubra o que falta no dia da escritura

Um documento faltando trava a escritura, derruba a análise de crédito e adia a venda por meses. Como assinante, você envia a documentação uma vez e passa a ter a conferência completa — o que está em ordem, o que venceu e o que falta — atualizada a cada laudo.

PASSO 1

Cadastro no Geoportal BioRio

PASSO 2

Aceite dos termos de uso

PASSO 3

Envio da documentação do imóvel

Os itens do primeiro bloco foram apurados nas bases públicas citadas em cada página indicada. Os do segundo **não foram verificados**: CCIR, ITR e matrícula são de acesso restrito ao titular, sem base pública consultável por imóvel — constam aqui como o conjunto exigido nos atos de transferência, financiamento e licenciamento.

Um laudo diz o que existe; uma planta **prova onde está** — e é ela que o órgão ambiental, o perito e o banco pedem quando a conversa sai do diagnóstico e entra no processo. A classe dominante deste imóvel é **Soja**, com 1.497,87 ha (50,4% da área). Na planta ela aparece delimitada sobre o perímetro real, e não como número numa tabela. **A prancha abaixo é a deste imóvel**, entregue em arquivo próprio, pronta para impressão e anexação.

PLANTA DE USO E COBERTURA DO SOLO

Uberaba/MG — 2.978,2072 ha — CAR MG-3170107-1F4EC3D9A70240588EB04337476D213



LEGENDA — USO E COBERTURA DO SOLO

Soja	1.497,87 ha (50,4%)
Cana	975,74 ha (32,8%)
Formação Florestal	205,53 ha (6,9%)
Formação Campestre	112,13 ha (3,8%)
Mosaico de Usos	88,86 ha (3,0%)
Campo Alagado e Área Pantanosa	42,94 ha (1,4%)
Pastagem	20,01 ha (0,7%)
Outras Lavouras Temporárias	15,69 ha (0,5%)
Formação Savânica	14,85 ha (0,5%)
Outras classes (3)	0,20 ha (0,0%)
Perímetro do imóvel (CAR)	
Entorno (fora do imóvel)	

ESCALA 1:75.000



NOTAS TÉCNICAS

- * Sistema de referência: SIRGAS 2000 / UTM fuso 23S (EPSG:31983). Quadricula cotada em metros, espaçamento de 5.000 m.
- * Uso e cobertura: MapBiomas Coleção 11, ano-base 2025, resolução original de 30 m. A classificação é apresentada recortada no perímetro do imóvel, o entorno consta em tom neutro apenas como enquadramento.
- * Classes com área inferior a 1 ha estão somadas na legenda como "Outras classes" (3 classes).
- * Áreas por classe: apuradas sobre o perímetro real do imóvel e idênticas às do laudo — não são obtidas por contagem de pixels desta prancha.
- * Perímetro: polígono registrado no CAR/SICAR. Esta planta é peça de análise e não substitui levantamento topográfico georreferenciado, memorial descritivo nem ART/TRT de profissional habilitado.

GEOPORTAL BioRio

PLANTA TEMÁTICA

TÍTULO	Planta de uso e cobertura do solo
IMÓVEL	Uberaba
CÓDIGO CAR	MG-3170107-1F4EC3D9A70240588EB04337476D213
MUNICÍPIO / UF	Uberaba / MG
ÁREA DO IMÓVEL	2.978,2072 ha
SISTEMA DE REFERÊNCIA	SIRGAS 2000 / UTM fuso 23S (EPSG:31983)
ESCALA	1:75.000
QUADRÍCULA	5.000 m
BASE TEMÁTICA	MapBiomas Coleção 11 — 2025
BASE FUNDAMENTAL	Perímetro do CAR / SICAR
DATA	26/08/2026

Peça técnica gerada automaticamente a partir de bases públicas oficiais. Não substitui levantamento topográfico georreferenciado nem ART/TRT.



Anexável a processo

A3 em PDF vetorial, com moldura, carimbo e bases declaradas.



Coordenada e escala

Quadrícula UTM cotada nas quatro bordas e escala aferível.



Área por classe

Hectares e percentual de cada uso, nos números deste laudo.

A planta sai junto com o laudo da assinatura

Quem assina recebe todo mês o laudo completo deste imóvel e **a planta atualizada**, em A3 pronto para protocolo — sem pedido avulso, sem custo por peça e sem esperar elaboração. Mesmo perímetro, mesma apuração e mesma data do laudo do mês.

PASSO 1

Cadastro no Geoportal BioRio

PASSO 2

Aceite dos termos de uso

PASSO 3

Envio dos dados do imóvel e do responsável

Este laudo é uma fotografia do imóvel agora. Amanhã pode mudar — a assinatura garante que você fica sabendo, não o comprador, o banco ou a fiscalização.

Hoje este imóvel tem 5 apontamento(s) real(is) que merecem atenção (ver Diagnóstico Executivo). Amanhã pode ter mais um — um foco de fogo novo, um processo minerário reativado, um embargo, uma unidade de conservação criada no entorno. Este laudo retrata a data de hoje; daqui a seis meses ele é um retrato antigo, e é assim que o proprietário costuma ser pego de surpresa.

LINHA DE BASE REGISTRADA HOJE — É A PARTIR DESTES VALORES REAIS QUE UMA MUDANÇA FUTURA SERIA DETECTADA

NDVI MÉDIO (VIGOR)

0,427

RESERVA LEGAL

Reserva Legal com déficit

PROCESSO MINERÁRIO (ANM)

Concessão De Lavra

HISTÓRICO DE FOGO

3 de 11 anos com queima**Seja avisado primeiro**

Um novo foco de incêndio ou desmatamento neste imóvel vira alerta pra você — antes de virar embargo, multa ou notificação do órgão ambiental.

**Proteja o valor do imóvel**

Mudança não identificada a tempo é deságio na hora da venda ou trava na renovação de crédito rural.

**Um laudo novo todo mês**

Não é só alerta: todo mês sai um laudo completo deste imóvel, com as 10 verificações refeitas sobre as bases oficiais atualizadas. Sempre em dia, sem pedir nada.

**Documento sempre válido na mão**

Banco, comprador e órgão ambiental pedem laudo recente. Com a assinatura você já tem o do mês — sem correria e sem custo avulso.

- Mês 1 **Emissão deste laudo** 10 verificações reais realizadas — ponto de partida registrado
- Mês 2 **Verificação automática** Imóvel sob vigilância, sem custo extra de laudo
- Mês 3 **Verificação automática** E assim, todo mês, sem você precisar lembrar

Assinatura BioRio — um laudo por mês, sempre atualizado

Todo mês, este imóvel é reprocessado do zero: CAR, Reserva Legal, desmatamento, fogo, ANM, unidades de conservação, cavidades, outorga, licenças, valor da terra e conformidade — tudo reconsultado nas bases oficiais na versão mais recente de cada uma. Você recebe o laudo pronto e é avisado do que mudou desde o anterior.

PASSO 1

Cadastro no Geoportal BioRio

PASSO 2

Aceite dos termos de uso

PASSO 3

Envio dos dados do imóvel e do responsável

EXPORTAÇÃO TÉCNICA

KML
Perímetro + camadas ambientais

Contorno real do imóvel e cada camada deste laudo (Reserva Legal, sobreposições) em pastas separadas, prontas para abrir no Google Earth.

Módulo pronto (export.py)

SHP
Shapefile por camada (.zip)

Um shapefile por camada, com o CRS de origem (SIRGAS 2000) preservado — pronto para importar direto no QGIS.

Módulo pronto (export.py)

CAMADAS REAIS INCLUÍDAS NESTA EXPORTAÇÃO

CAMADA	FEIÇÕES	TIPO
Perímetro do imóvel (CAR/SICAR)	1	Polígono
Sobreposições com imóveis vizinhos (SICAR)	5	Polígono
Reserva Legal (SICAR)	2	Polígono
APP (SICAR)	23	Polígono
Processos minerários sobrepostos (ANM)	2	Polígono
Polígonos de aptidão agrícola (EMBRAPA)	2	Polígono
Parcelas certificadas sobrepostas (SIGEF/INCRA)	11	Polígono
Outorgas de água próximas (IGAM)	5	Ponto
Licenciamentos ambientais próximos (SEMAD/IDE-Sisema)	5	Ponto

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Profissional	[Nome do profissional responsável]
Título	Engenheiro(a) Agrônomo(a)
CREA	CREA-MG
ART	
Imóvel analisado	suprimido nesta edição
Assinatura digital do responsável técnico	

O Geoportal registra os dados informados pelo profissional (nome, CREA, nº da ART já emitida no e-ART) — não emite nem valida ART. A veracidade continua sob responsabilidade do profissional signatário.