



## DINÂMICAS FUNDIÁRIAS NO “VALE DA CELULOSE”, MATO GROSSO DO SUL (MS)

Eduardo Gomes da Costa<sup>1</sup>  
Thiago Araujo Santos<sup>2</sup>

### RESUMO

No presente trabalho, pretende-se analisar as dinâmicas fundiárias dos municípios do leste do Mato Grosso do Sul, que integram o “Vale da Celulose”, compreendidas como parte de um processo mais amplo de territorialização do capital no campo brasileiro, em um contexto de crescente especulação fundiária e financeira. Utilizamos para a análise da expansão da área plantada dados coletados do MapBiomias Brasil e do Sistema de Informação Geográfica do Agronegócio do Mato Grosso do Sul (SIGA-MS). A dinâmica de valorização fundiária é analisada a partir dos Relatórios de Valor da Terra Nua (VTN) e do Relatório de Análise do Mercado de terras (RAMT). A chave analítica adotada compõe a chamada “geografia da crise”, compreendendo o recente processo de expansão do setor da celulose como parte inerente às contradições vinculadas a tendência estrutural à crise no modo de produção capitalista. Os resultados obtidos evidenciam uma relação intrincada entre o aumento da demanda por celulose, mediante picos na flutuação dos preços das commodities nos mercados futuros, e a instalação de novas plantas industriais, desencadeando uma acelerada expansão dos plantios de eucalipto e, por consequência, um movimento de valorização do preço da terra e especulação fundiária.

**Palavras-chave:** Complexo da celulose; Ajuste espacial; Dinâmicas fundiárias; Especulação.

### RESUMEN

En el presente trabajo se pretende analizar las dinámicas de la estructura fundiaria de los municipios del este de Mato Grosso do Sul, que integran el “Valle de la Celulosa”, comprendidas como parte de un proceso más amplio de territorialización del capital en el campo brasileño, en un contexto de creciente especulación fundiaria y financiera. Para el análisis de la expansión del área plantada, utilizamos datos recopilados de MapBiomias Brasil y del Sistema de Información Geográfica del Agronegocio de Mato Grosso do Sul (SIGA-MS). La dinámica de valorización de la tierra se analiza a partir de los Informes de Valor de la Tierra Desnuda (VTN) y del Informe de Análisis del Mercado de Tierras (RAMT). La clave analítica adoptada forma parte de la llamada “geografía de la crisis”, que comprende el reciente proceso de expansión del sector de la celulosa como elemento inherente a las contradicciones vinculadas a la tendencia estructural a la crisis en el modo de producción capitalista. Los resultados obtenidos evidencian una relación intrincada entre el aumento de la demanda de celulosa —mediante picos en la fluctuación de los precios de las materias primas en los

<sup>1</sup> Graduando do Curso de Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), Campus de Três Lagoas. Bolsista de Iniciação Científica e membro do Laboratório Geográfico de Estudos Econômicos e Políticos (LAGEP), [eduardo.g@ufms.br](mailto:eduardo.g@ufms.br);

<sup>2</sup> Docente dos cursos de Graduação e Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), Campus de Três Lagoas. Coordenador do Laboratório Geográfico de Estudos Econômicos e Políticos (LAGEP), [thiago.a@ufms.br](mailto:thiago.a@ufms.br);



mercados de futuros— y la instalación de nuevas plantas industriales, desencadenando una acelerada expansión de los plantíos de eucalipto y un movimiento de valorización del precio de la tierra y la consiguiente especulación fundiaria.

**Palabras-clave:** Complejo de la celulosa; Ajuste espacial; Dinámicas fundiarias; Especulación.

## INTRODUÇÃO

A pujança econômica do agronegócio da celulose no Mato Grosso do Sul se inicia com a instalação, em 2009, da indústria de celulose de fibra curta da Fibria (atualmente Suzano) em Três Lagoas, seguida da construção da Eldorado Brasil, em 2012, e de uma nova fábrica da Suzano em 2017. Atualmente, as três unidades produzem por ano 5,5 milhões de toneladas de celulose, destinadas a países estrangeiros onde serão transformadas em papéis, embalagens, papelões, papel higiênico etc. Desde então, especialmente nos últimos anos, o potencial econômico de Três Lagoas no setor celulósico vem se espacializando para o leste do Mato Grosso do Sul, aumentando as expectativas de incorporação de outros municípios do estado às cadeias globais na exportação de celulose. Alguns eventos explicam isso, dentre estes: a inauguração de uma nova fábrica da Suzano em Ribas do Rio Pardo, com início das operações em julho de 2024, tendo capacidade produtiva de 2,55 milhões de toneladas de celulose por ano; o anúncio e início das obras da empresa chilena Arauco, em 2024, com perspectiva de fabricar 3,5 milhões de toneladas anuais; além das novas fábricas da Bracell, prevista para ser instalada em Bataguassu, e da Eldorado Brasil, com sua segunda unidade anunciada para Três Lagoas.

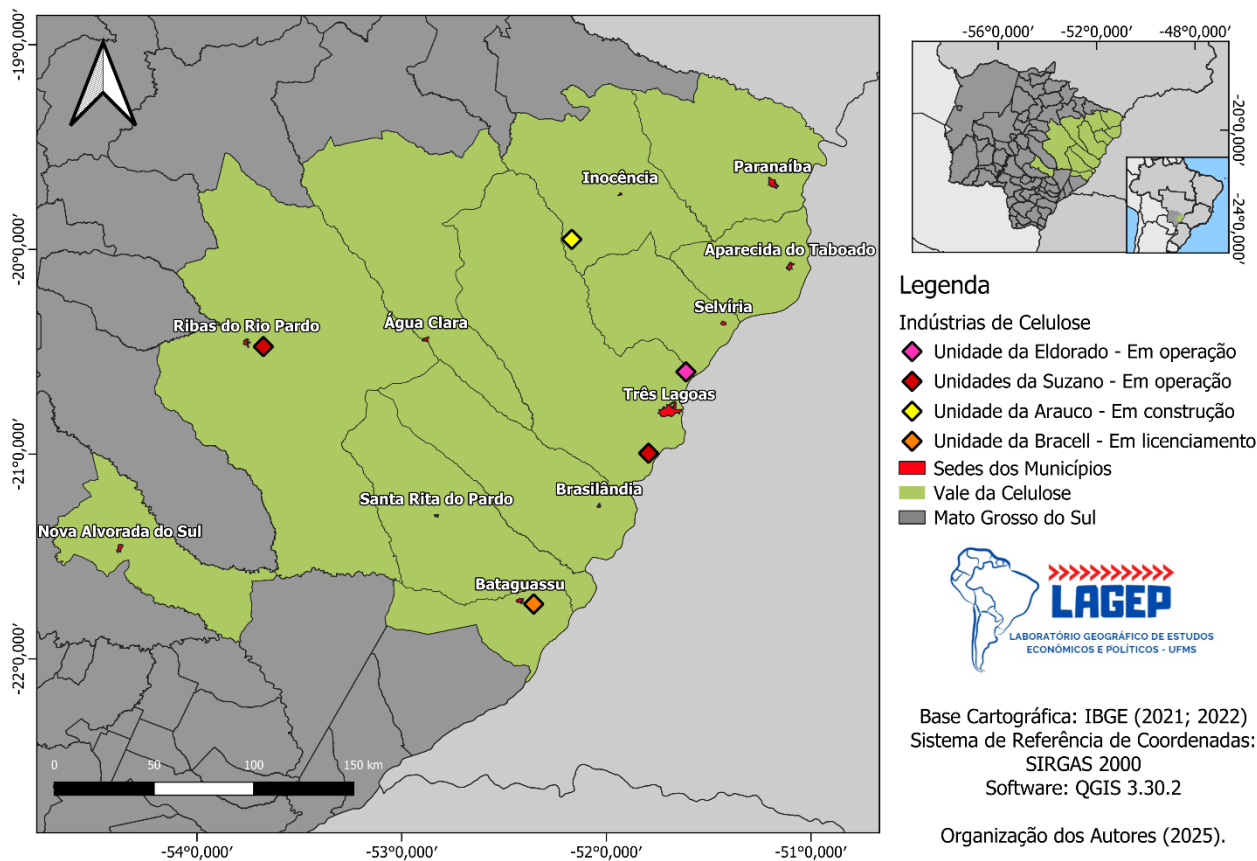
Segundo o FAMASUL (2025), em 2024, o agronegócio representou 95,53% de todas as exportações do estado. Desse montante, 28,13% (US\$ 2,67 bi) foram de “produtos florestais”, sendo quase em sua totalidade celulose (99,06%), tendo como principais destinos China (54,90%), Países Baixos (8,94%) e Itália (8,42%). Esse valor representa mais de um quarto de todas as exportações de celulose do país (US\$ 10,38 bi) (Ibá, 2025).

O avanço da cadeia produtiva da celulose no Mato Grosso do Sul tem fomentado a conformação ideológica e propagandística de uma “região da celulose”, com ampla participação do Estado (Neves; Santos, 2018). Como parte dessa iniciativa, foi oficializada, mediante Projeto de Lei (12/2025) aprovado na Assembleia Legislativa do Mato Grosso do Sul, a denominação “Vale da Celulose” para os municípios do estado envolvidos ou com potencial de envolvimento na cadeia produtiva de eucalipto-celulose, incluindo sob essa alcunha: Três Lagoas, Água Clara, Aparecida do Taboado, Bataguassu, Brasilândia, Inocência, Nova Alvorada do Sul, Paranaíba, Ribas do Rio Pardo,



Santa Rita do Pardo e Selvíria, municípios sem tradição industrial, com alta concentração de terras e forte dependência da criação bovina (Figura 1).

**Figura 1:** Mapa de localização do “Vale da Celulose”.



**Fonte:** Org. Autores (2025).

A territorialização de um complexo da celulose e sua contínua expansão, sobretudo a partir da crise de 2008, na esteira dos picos e quedas dos preços das commodities, é produto da mundialização da agricultura brasileira. Nesse contexto, como meio de “ajuste espacial” de um capital excedente e/ou em crise (Harvey, 2006) ocorre a transformação da terra em ativo financeiro e sua aquisição por investidores nacionais e estrangeiros, mediada pelo crédito e produção de capital fictício, tudo isso associado à atuação de “imobiliárias rurais”, as *Timberland Investment Management* (TIMO’s) (Marques, 2015), em um contexto de crescente especulação fundiária e financeira.

O presente trabalho busca analisar as dinâmicas fundiárias no leste do Mato Grosso do Sul como parte de um acelerado processo de transformação territorial impulsionado pelo aumento da demanda por terras, num contexto de crescente articulação das dinâmicas territoriais locais aos imperativos de um capital financeiro mundializado.



# XI SINGA

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA  
XII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA - JORNADA CARLOS WALTER PORTO-GONÇALVES

AS (IN)CONSEQUÊNCIAS TERRITORIAIS DA QUESTÃO AGRÁRIA E A  
MUNDIALIZAÇÃO DO CAPITAL: RESISTÊNCIAS TEÓRICAS E POLÍTICAS

08 A 12 DE OUTUBRO DE 2025 | UFMS | TRÊS LAGOAS - MS

## **METODOLOGIA**

Os procedimentos metodológicos adotados no presente trabalho são: leitura e revisão bibliográfica, documental, de notícias e produção de mapas temáticos a partir da sistematização de dados referentes a área plantada do projeto MapBiomias Brasil e do Sistema de Informação Geográfica do Agronegócio do Mato Grosso do Sul (SIGA-MS) e registros do Sistema Nacional de Cadastro Rurais (SNCR), gerenciado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra).

A dinâmica de valorização fundiária é analisada a partir de dados oficiais dos Relatórios de Valor da Terra Nua (VTN), selecionada a categoria “pastagem plantada”, por tais áreas corresponderem, na região em questão, aos principais alvos de arrendamento ou aquisição para fins silviculturais. Também são utilizados dados do Relatório de Análise do Mercado de terras (RAMT) do Incra, com foco em dois recortes territoriais que abrangem áreas de atuação do setor: o Mercado Rural de Terras (MRT) de Três Lagoas – que abrange os municípios de Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo, Santa Rita do Pardo e Três Lagoas – e o MRT de Paranaíba, que inclui Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência, Paranaíba e Selvíria.

## **FINANCEIRIZAÇÃO E O AVANÇO DA CADEIA PRODUTIVA DA CELULOSE**

A reestruturação do capitalismo a nível global, desde a década de 1970, em um persistente quadro de crise de acumulação, desencadeou diversas transformações na territorialização do capital no campo brasileiro (Marques, 2024). A centralidade da produção de commodities, associada a modernização do campo e a industrialização do agronegócio brasileiro, tem se alinhado à tendência do capitalismo contemporâneo à financeirização, exacerbando um tensionamento entre a lógica financeira e a dinâmica produtiva, desencadeando processos altamente especulativos.

A atual fase histórica do capitalismo demanda uma chave analítica que permita compreender a expansão do agronegócio brasileiro como processo inerente às contradições vinculadas à tendência estrutural à crise no modo de produção capitalista. Nesse sentido, o pensamento de David Harvey, referência essencial para a construção de uma “geografia da crise”, oferece importantes contribuições para entender o movimento contraditório da reprodução ampliada do capital, integrando os arranjos produtivos e financeiros à geografia do desenvolvimento desigual como abordagem compreensiva à formação da crise (Harvey, 2013).

Para o autor a tendência à crise é inerente ao sistema capitalista, pois representa a exacerbção de uma das contradições mais básicas deste modo de produção, aquela entre as forças produtivas e suas relação de produção (Harvey, 2013). O impulso permanentemente revolucionário do



# XI SINGA

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA  
XII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA - JORNADA CARLOS WALTER PORTO-GONÇALVES

AS (IN)CONSEQUÊNCIAS TERRITORIAIS DA QUESTÃO AGRÁRIA E A  
MUNDIALIZAÇÃO DO CAPITAL: RESISTÊNCIAS TEÓRICAS E POLÍTICAS

08 A 12 DE OUTUBRO DE 2025 | UFMS | TRÊS LAGOAS - MS

capitalismo, movido pela concorrência, leva a uma busca incessante pela diminuição dos custos de produção mediante incremento da produtividade do trabalho. Isso resulta no tendencial aumento dos investimentos em capital constante, especialmente na forma de capital fixo (máquinas, equipamentos) e relativa diminuição em capital variável (força de trabalho), o que implica o aumento da composição orgânica do capital. Da incapacidade de valorizar o valor, dada pela redução relativa da presença da força de trabalho, a única capaz de produzir valor, em um processo produtivo cada vez mais ancorado em trabalho morto, nasce a crise, uma reestruturação forçada que leva “todo o sistema para trás, para algo que mais ou menos corresponda às condições da acumulação equilibrada” (Harvey, 2013, p. 224).

O conceito de “ajuste espaçotemporal”, elaborado por Harvey (2006), evidencia as estratégias utilizadas pelo capital para sair do ponto de superacumulação (capital-mercadoria não vendido, capital fixo subutilizado, capital monetário ocioso, etc.). O sistema de crédito e a emissão de capital fictício (reunindo o capital monetário acumulado) fornecem a liquidez necessária para a abertura de novas frentes de acumulação, espaço-temporalmente distintas à do capital acumulado (preso a forma-mercadoria, matérias-primas e capital fixo), mediante o pagamento de uma fatia do mais-valor produzido no futuro (Harvey, 2006).

Os modernos mecanismo de acumulação financeira permitem que o capital fictício, em si, seja diariamente negociado nas bolsas de valores. Ações de empresas, títulos de propriedade e de dívida (bonds, debêntures, dívida pública etc.), uma infinidade de ativos dos mais variados tipos, são negociadas em processos altamente especulativos, promovendo um descolamento cada vez maior entre o valor (fictício) do ativo e o trabalho futuro, ou seja, a produção (de valor) das mercadorias que representam o “lastro” do capital fictício (Harvey, 2006).

O boom das commodities representou, nos anos 2000, uma oportunidade de novas frentes de acumulação, altamente lucrativas, fomentando a expansão do capitalismo no campo. A crise de 2008 exacerbou esse processo, desencadeando uma ampliação da busca por compra e arrendamento de terras na África, Ásia e América Latina, por investidores financeiros, que buscavam por ativos com um maior “lastro” (Harvey, 2011). Esse movimento se deu de forma concomitante e relacional ao relatório do Banco Mundial de 2010, que estimulava investimentos em aquisições de terra “com baixos preços e boa fertilidade” nessas localidades (Boechat; Toledo; Pitta, 2017).

A conformação de um complexo territorial da celulose, no leste do Mato Grosso do Sul, com ênfase na produção de commodities para a exportação, tem como plano de fundo a integração do



# XI SINGA

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA  
XII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA - JORNADA CARLOS WALTER PORTO-GONÇALVES

AS (IN)CONSEQUÊNCIAS TERRITORIAIS DA QUESTÃO AGRÁRIA E A  
MUNDIALIZAÇÃO DO CAPITAL: RESISTÊNCIAS TEÓRICAS E POLÍTICAS

08 A 12 DE OUTUBRO DE 2025 | UFMS | TRÊS LAGOAS - MS

agronegócio brasileiro ao capital financeiro mundializado, expressando a busca por novas fronteiras de acumulação de capitais em crise de realização.

Esse processo é mediado pela regulação de preços das commodities via mercados futuros, em grandes centros financeiros. Evidenciando essa dinâmica, Pitta e Paris (2024, p. 175) apontam a influência da flutuação de preços no avanço do capital no campo:

A subida dos preços de commodities nos mercados futuros internacionais a partir de 2003 e sua relação, até então inédita, com a própria produção dessas commodities, assim como a queda vertiginosa de seus preços após 2008 e 2011, definiram o movimento do capital no campo brasileiro, e fomentaram o tratamento da terra como ativo financeiro de uma maneira nunca antes vista.

A altíssima especulação em torno da subida dos derivativos de ativos (contratos futuros), germinou uma bolha de commodities, ou seja, os preços praticados das mercadorias se desacoplaram de seu valor real (Pitta; Paris, 2024). “Essa bolha, por sua vez, conforme permeou a produção, a comercialização e o consumo dessas commodities, fomentou o aumento da produção, através da ampliação da produtividade e da expansão em área das commodities agrícolas no Brasil” (Pitta; Paris, 2024, p. 184).

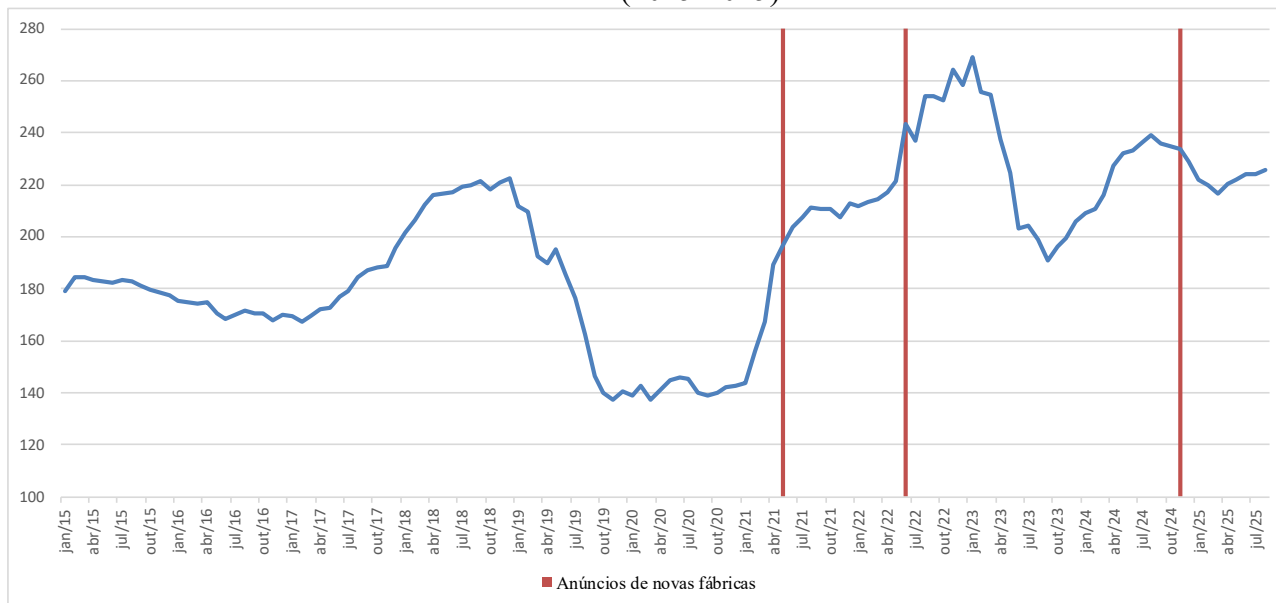
Gibbon (2013, p. 8 *apud* Pitta; Paris, 2024, p. 183-184) evidencia que

[...] “a lei da oferta e da procura” que definia as oscilações de preço não estava mais operante, uma vez que os preços passaram a variar segundo características próprias dos mercados financeiros, e não mais subiam quando a oferta de uma mercadoria era inferior à sua demanda (o que de fato não foi o caso para o período) e vice-versa.

Esse processo se expressa no Vale da Celulose. No último ciclo de crescimento nos preços da celulose (figura 2), os picos nos preços coincidiram com anúncios de instalação de novas plantas agroindustriais de celulose no Mato Grosso do Sul (Câmara; Segala, 2022; Portal Celulose, 2024; Rodrigues, 2021).



**Figura 2:** Índice de Preços ao Produtor por produto: celulose, papel e produtos afins: celulose de madeira (2015-2025).



Fonte: US Bureau of Labor Statistics via FRED®. Org. Autores (2025).

Os elevados preços futuros, representariam para os investidores lucrativas frentes de acumulação financeira, permitindo às empresas do agronegócio tomarem empréstimos acima de sua capacidade produtiva. A oferta de empréstimos nos picos e a securitização dessas dívidas permitiriam ao mesmo tempo a absorção do excedente de capital via sistema financeiro e a socialização dos riscos do investimento (Harvey, 2011).

Guttman e Plihon (2008) denominam essa dinâmica de “economia do endividamento”, que por meio do uso de diversas “inovações financeiras” (derivativos, securitização e etc.) desencadeia mecanismos de acumulação altamente especulativos e rentistas. A lógica especulativa do mercado financeiro se expressa claramente no caso da Suzano. Apenas com a emissão de *bonds*, entre os anos de 2017 e 2025, e de debêntures, entre 2019 e 2024, a empresa captou respectivamente 5,58 bilhões de dólares e 9,65 bilhões de reais<sup>3</sup>. A dívida líquida da empresa atingiu R\$ 70,8 bilhões no segundo trimestre de 2025 (Silva, 2025), e no balanço financeiro de 2024 apresentou prejuízo líquido de 28,8 bilhões de reais (Bertão Filho, 2025). Apesar desses resultados, os “números foram elogiados pelos analistas do mercado financeiro” (Bertão Filho, 2025, s.p.). O importante para o “mercado” é a capacidade de alavancagem da empresa medida através da relação dívida líquida/EBITDA (lucros

<sup>3</sup> “Dívida – Mercado de Capitais”. Disponível em: <<https://ri.suzano.com.br/Portuguese/Informacoes-Financeiras/Mercado-de-Capitais/default.aspx>>



antes de juros, impostos, depreciação e amortização), no caso da Suzano, se a empresa consegue manter abaixo de 3,5x, a dívida é considerada “saudável”, independentemente de seu volume.

Além disso, a expansão em área do monocultivo de eucalipto, decorrente da ampliação da demanda por matéria prima, implica, mediante a compra e arrendamento de terra, a necessidade de um amplo controle territorial, envolvendo a atuação de uma intrincada teia de agentes diretos e intermediários. Inseridos nessa dinâmica estão “imobiliárias rurais”, as Timberland Investment Management (TIMO’s) (Marques, 2015; Oliveira; Neves, 2024).

Essas empresas atuam como intermediadoras entre investidores institucionais ligados ao mercado financeiro (especialmente fundos de pensão e instituições de seguro) e empresas de gestão dos “ativos florestais”, captando recursos para a compra de terras e a plantação de eucalipto, mediante a emissão de títulos de propriedade para os investidores, que são vendidos para as fábricas de celulose da região. A lógica especulativa é evidente: para os investidores “a valorização dos ativos [...] se dá a partir do aumento do preço da madeira, melhoria da produtividade e busca de valorização do preço da terra” (Silva, 2023).

Nessa nova fase do modo de produção capitalista, o capital fictício aparece não apenas como mediador da produção, como ferramenta, mas se insere, ele próprio, como fomentador do processo produtivo, se retroalimentando de forma que a estrutura financeira, por vezes, subordine o processo produtivo, sugando porções de mais-valia para valorizar seu próprio valor, sendo esse o fundamento da noção de “capitalismo conduzido pelas finanças” (Guttmann; Plihon, 2008).

## DINÂMICAS FUNDIÁRIAS NO LESTE DO MATO GROSSO DO SUL

A incorporação de novos municípios do leste do Mato Grosso do Sul à dinâmica da atividade celulósica, em um processo simultâneo de expansão e intensificação geográfica da produção, pressupõe a aquisição de novas áreas destinadas ao plantio de eucalipto, promovendo, por um lado, uma transformação radical da paisagem, e por outro, uma acelerada especulação fundiária e valorização do preço da terra.

Em vinte anos a área plantada de eucalipto no Mato Grosso do Sul saltou de 166,6 mil hectares, em 2005 (MapBiomias), para 1,58 milhões de hectares, em 2024 (SIGA-MS)<sup>4</sup>, crescimento em área de quase 850%, abrigando quatro dos cinco municípios com maior área de eucalipto plantado

---

<sup>4</sup> Disponível em: <<https://portal-sigaweb-aprosojams.hub.arcgis.com/>>



# XI SINGA

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA  
XII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA - JORNADA CARLOS WALTER PORTO-GONÇALVES

AS (IN)CONSEQUÊNCIAS TERRITORIAIS DA QUESTÃO AGRÁRIA E A  
MUNDIALIZAÇÃO DO CAPITAL: RESISTÊNCIAS TEÓRICAS E POLÍTICAS

08 A 12 DE OUTUBRO DE 2025 | UFMS | TRÊS LAGOAS - MS

no Brasil – Ribas do Rio Pardo (420,5 mil ha), Três Lagoas (311,9 mil ha), Água Clara (163,1 mil ha) e Brasilândia (150 mil ha) (Mato Grosso do Sul, 2024) (Figura 3).

Atualmente o Mato Grosso do Sul corresponde a aproximadamente 19% da área total de eucalipto plantado do Brasil, sendo responsável por 80% dos 234 mil hectares de expansão do setor em 2024. A tendência é que o estado ultrapasse Minas Gerais, atual maior produtor de eucalipto do país, com aproximadamente 27% da área total e 2,2 milhões de hectares (Ibá, 2025) (Figura 4).

Os impactos socioambientais decorrentes desse avanço vêm sendo fortemente pesquisados e denunciados. A expansão dos monocultivos de eucalipto tem representado impactos negativos nas nascentes (Mamédio, 2025), promovido o desaparecimento de espécies da fauna e da flora, expulsado trabalhadores rurais e isolado comunidades locais (Dubos-Raoul; Almeida, 2022).



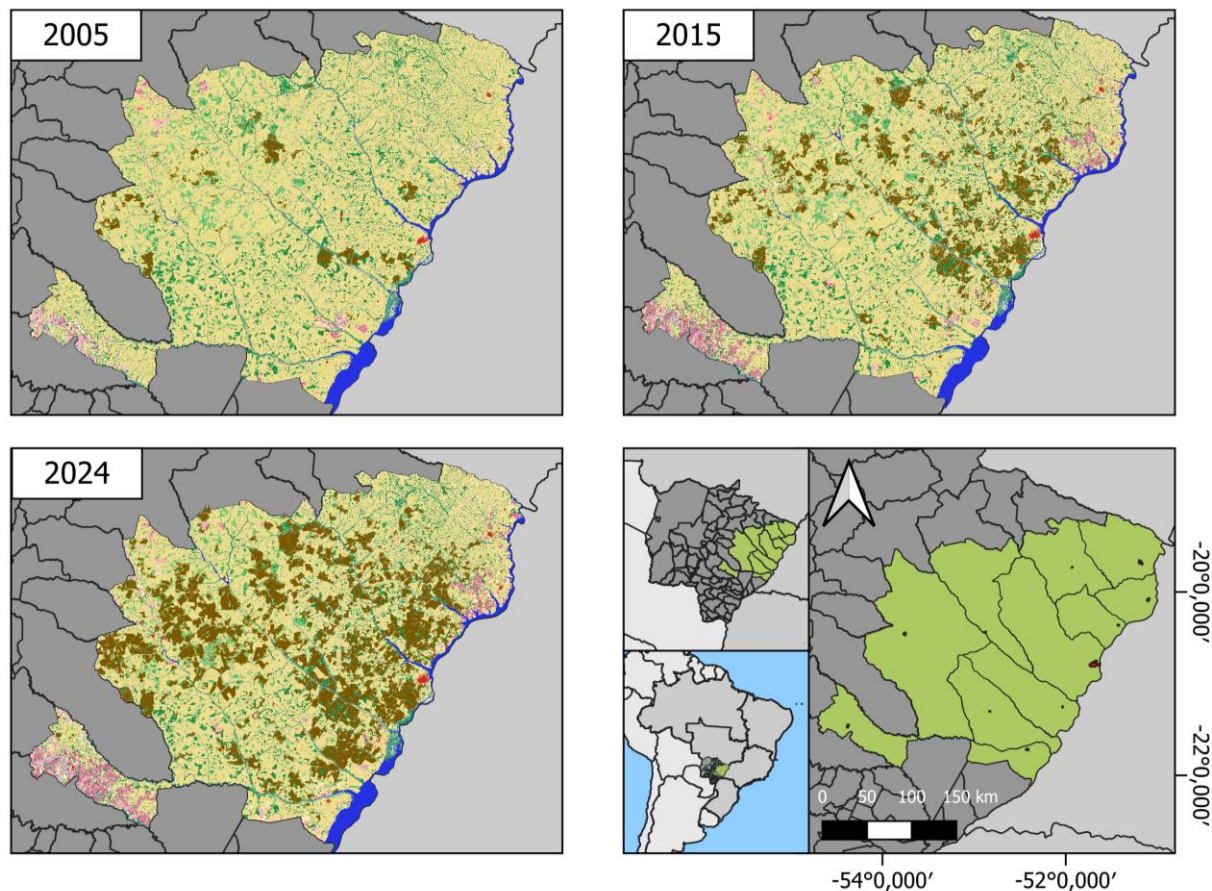
# XI SINGA

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA  
XII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA - JORNADA CARLOS WALTER PORTO-GONÇALVES

AS (IN)CONSEQUÊNCIAS TERRITORIAIS DA QUESTÃO AGRÁRIA E A  
MUNDIALIZAÇÃO DO CAPITAL: RESISTÊNCIAS TEÓRICAS E POLÍTICAS

08 A 12 DE OUTUBRO DE 2025 | UFMS | TRÊS LAGOAS - MS

**Figura 3:** Coleção de Mapas de uso e cobertura da terra do “Vale da Celulose” (2005-2024).



## Legenda

- |                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Formação Florestal          | Silvicultura                     |
| Formação Savânica           | Mosaico de Usos                  |
| Campo Alagado               | Área Urbanizada                  |
| Formação Campestre          | Outras Áreas não Vegetadas       |
| Pastagem                    | Rios e Lagos                     |
| Soja                        | Sedes dos Municípios             |
| Cana de Açúcar              | Municípios do "Vale da Celulose" |
| Algodão                     | Mato Grosso do Sul               |
| Outras Lavouras Temporárias | Brasil                           |

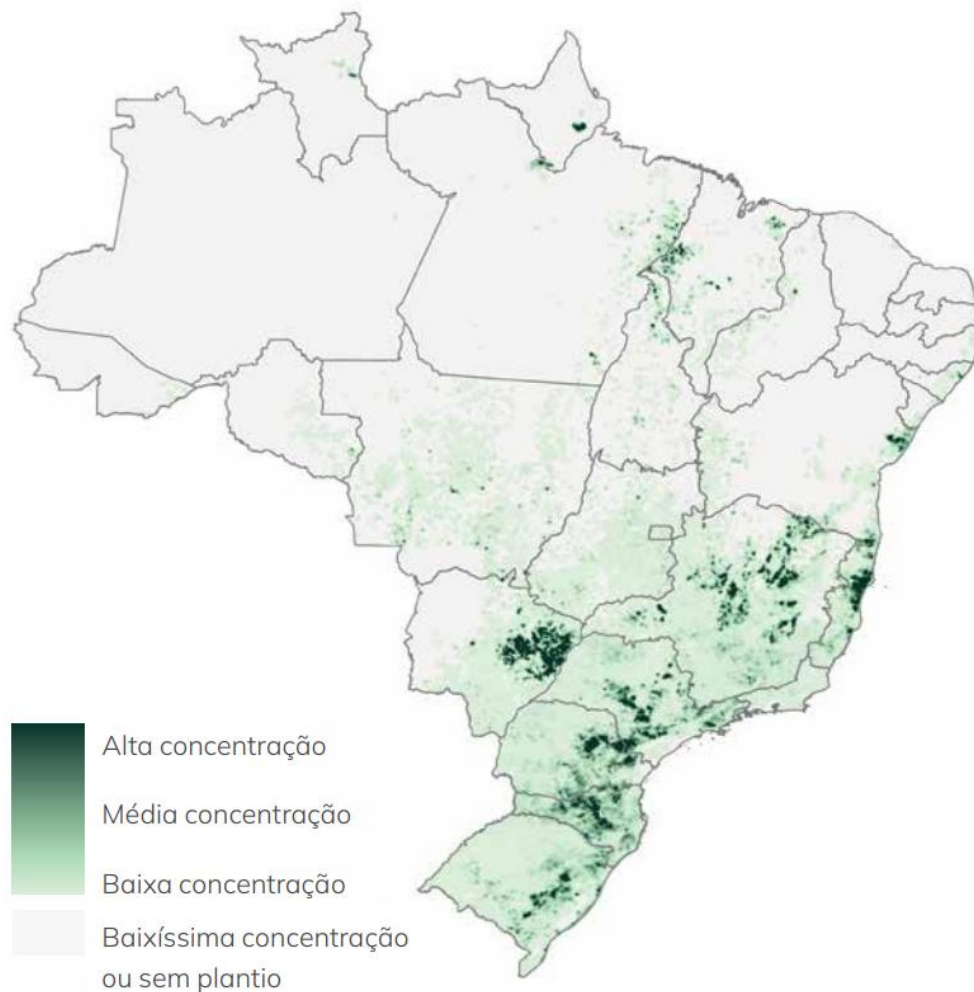
Base Cartográfica:  
MapBiomas Coleção v9.0 (2023);  
SIGAWEB (2025);  
IBGE (2021; 2022)  
Sistema de Referência de  
Coordenadas: SIRGAS 2000  
Software: QGIS 3.30.2

Organização dos Autores (2025)

**Fonte:** MapBiomas Brasil v. 9.0 (2023); SIGAWEB (2025). Org. Autores (2025).



**Figura 4:** Distribuição da área plantada em 2024 (Hectares).

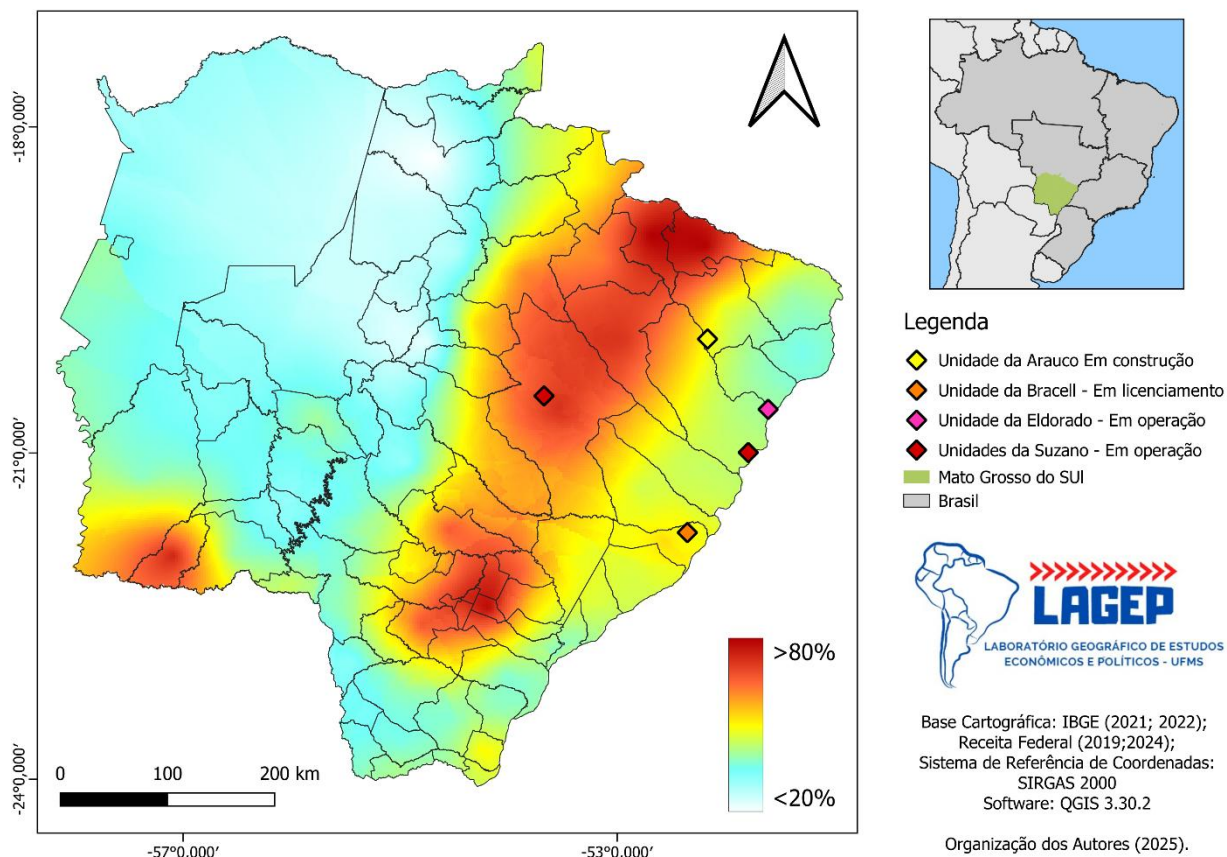


**Fonte:** CANOPY (2024); ESG Tech (2024) *apud* Ibá (2025).

Esse crescimento expressivo, no Mato Grosso do Sul, se deu com a incorporação de fazendas ligadas à pecuária extensiva ao setor celulósico e a conversão do pasto em silvicultura. O efeito observado com a crescente busca por terras é uma acelerada especulação fundiária, sendo o anúncio de construção de novas plantas industriais de produção de celulose o impulso responsável por desencadear essa valorização (Figura 5).



**Figura 5:** Valorização percentual do preço das terras no Mato Grosso do Sul (2019-2024).



**Fonte:** VTN – Receita Federal (2029-2024). Org. Autores (2025).

Buscando analisar essa dinâmica, ranqueamos a valorização do preço da terra entre os anos de 2017 e 2022, com base nos dados do Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT)<sup>5</sup> do INCRA. O resultado obtido nos mostra que dos quinze Mercados Rurais de Terras (MRT) do Mato Grosso do Sul, o de Três Lagoas, que inclui os municípios citados anteriormente – Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo e Três Lagoas, além de Santa Rita do Pardo – teve a segunda maior taxa de valorização da terra na região leste e a quinta maior valorização do estado, ficando atrás apenas dos mercados do centro-sul do estado (Maracaju, Dourados e Sidrolândia) e no leste, do MRT de Chapadão do Sul, regiões de alta fertilidade e de produção de grãos.

A região leste atingir essa posição é um fato inédito, pelo histórico de terras pouco valorizadas, desses municípios. Inclusive o “baixo preço e disponibilidade de terras” foram fatores objetivos que atraíram o setor celulósico para o leste do Mato Grosso do Sul, além da “vocação florestal” e da

<sup>5</sup> Foram produzidas apenas três edi es do RAMT, nos anos de 2017, 2019 e 2022.



“infraestrutura de transporte multimodal” existentes (Baratelli, 2022, p. 49). Baratelli (2019 *apud* Baratelli, 2024) aponta, por exemplo, que o município de Três Lagoas teve um salto de 4,4 mil reais o hectare, em 2009, para 20 mil reais, em 2019, para as áreas mais próximas às fábricas instaladas no município.

A análise dos dados do Relatório de Valor da Terra Nua (VTN), que possui recorte municipal, é possível observar o impacto da construção da fábrica da Suzano em Ribas do Rio Pardo no preço da terra, cujas obras começaram em 2021 e foram concluídas em 2024. A partir da comparação das taxas de valorização nos municípios do leste do estado, em dois períodos distintos – 2019 a 2021 e 2021 a 2024 – verifica-se que, enquanto no primeiro período Ribas do Rio Pardo teve valorização próxima à maioria dos municípios do “Vale da Celulose” (por volta de 20%), no segundo período apresentou o maior percentual de valorização do valor médio da terra entre os municípios do Vale da Celulose, atingindo 161,68%, seguida por Água Clara (76,05%) seu município vizinho. Os demais municípios tiveram valorização entre 18% e 33%.

Partindo dessa premissa, é possível inferir que a escolha dos municípios onde serão construídas novas plantas industriais esteja atrelada a regiões menos valorizadas com potencial de valorização futura. Por exemplo, entre os anos de 2017 e 2022, o MRT de Paranaíba, que inclui os municípios de Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência, Paranaíba e Selvíria, onde estão alocadas 45 das 60 propriedades da Arauco e sediará sua nova fábrica, ficou em nono lugar na taxa de valorização das terras, alcançando baixo desempenho, 44,5% menor que o MRT de Três Lagoas.

Com o início, no último ano, das obras da unidade da Arauco em Inocência, essa região tende a se tornar um novo polo de valorização fundiária. No comparativo de 2024 para 2025 do VTN, o município de Inocência já se alçou para a primeira colocação entre os percentuais de valorização, atingindo 29,48%, a frente de Água Clara (24,97%) e Ribas do Rio Pardo (23,52%), indicando ser uma promissora fronteira para a especulação de terras.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da dinâmica fundiária do setor celulósico no Mato Grosso do Sul evidencia algumas dimensões do processo de transformação territorial vinculada à incorporação das dinâmicas locais de valorização das terras ao movimento de um capital transnacionalizado, em um contexto de intensa especulação fundiária e financeira, caracterizado pelo aumento de investimentos em terras e apropriação privada de recursos naturais.



A exacerbação do papel do capital fictício, a busca cada vez maior por fatias de mais-valor para dar “lastro” as ativos financeiros e o tensionamento cada vez maior entre a lógica financeira-especulativa e a lógica produtiva revelam uma relação intrincada entre o aumento da demanda por celulose, mediante picos na flutuação dos preços das commodities nos mercados futuros, e a instalação de novas plantas industriais, mediada por tomadas de empréstimos cada vez mais volumosos, desencadeia um movimento de valorização do preço da terra e especulação fundiária. Isso se relaciona à acelerada expansão dos plantios de eucalipto, que pode converter o Mato Grosso do Sul no primeiro colocado em área plantada do Brasil.

## REFERÊNCIAS

BARATELLI, A. E. S. Aliança terra-capital no município de Três Lagoas/MS: renda fundiária, coronelismo e acumulação capitalista. **Terra Livre**, [s. l.], v. 2, n. 61, p. 720–749, 2024.

BARATELLI, A. E. S. **Terra, Estado e Capital: A centralidade da renda da terra nas relações econômicas e de poder no município de Três Lagoas/MS**. 2022. Dissertação (Mestre em Geografia) - Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas-MS, 2022.

BERTÃO FILHO, I. **Projeto Cerrado começa a pagar conta bilionária nos resultados da Suzano**. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://agfeed.com.br/negocios/projeto-cerrado-comeca-a-pagar-conta-bilionaria-nos-resultados-da-suzano/>. Acesso em: 25 nov. 2025.

BOECHAT, C. A.; TOLEDO, C. de A.; PITTA, F. T. Land Grabbing e a crise do capital: Possíveis interseções dos debates. **GEOgraphia**, [s. l.], v. 19, n. 40, p. 75–91, 2017.

CÂMARA, J.; SEGALA, L. **Com investimento de R\$ 15 bilhões, grupo do Chile traz fábrica de celulose e deve gerar 12 mil empregos em MS**. [S. l.], 2022. Disponível em: <https://g1.globo.com/ms/mato-grosso-do-sul/noticia/2022/06/22/com-investimento-de-r-15-bilhoes-grupo-do-chile-traz-fabrica-de-celulose-e-deve-gerar-12-mil-empregos-em-ms.ghtml>. Acesso em: 27 set. 2025.

DUBOS-RAOUL, M.; ALMEIDA, R. A. de. A chegada do eucalipto no município de Três Lagoas (MS) na percepção dos moradores das comunidades rurais de Arapuá e Garcias: entre a sujeição e a resistência territorial. **REVISTA NERA**, [s. l.], v. 25, n. 64, p. 44–71, 2022.

FAMASUL. Boletim Casa Rural - Florestas Plantadas. **Boletim**, [s. l.], v. 53, 2025. Disponível em: <https://portal.sistemafamasul.com.br/sites/default/files/boletimcasapdf/Boletim%20Florestas%20Plantadas%20Ed%2053.pdf>. Acesso em: 29 jul. 2025.

GUTTMANN, R.; PLIHON, D. O endividamento do consumidor no cerne do capitalismo conduzido pelas finanças. **Economia e Sociedade**, [s. l.], v. 17, p. 575–610, 2008.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo**. São Paulo, SP: Boitempo, 2011.



HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo, SP: Boitempo, 2013.

IBÁ. **Relatório Anual 2025**. [S. l.]: [s. d.], 2025. Disponível em: <https://iba.org/wp-content/uploads/2025/10/relatorioAnual2025.pdf>. Acesso em: 25 nov. 2025.

MAMÉDIO, L. Estudo inédito revela impacto ambiental do eucalipto em assentamentos do Bolsão. **Campo Grande News**, Campo Grande - MS, 10 mar. 2025. Disponível em: <https://www.campograndenews.com.br/meio-ambiente/estudo-inedito-revela-impacto-do-eucalipto-no-solo-e-na-agua-de-assentamentos-no/>. Acesso em: 4 jul. 2025.

MARQUES, M. I. M. Considerações sobre a expansão da indústria de papel e celulose no Brasil a partir do caso da Suzano Papel e Celulose. **GEOgraphia**, [s. l.], v. 17, n. 35, p. 120–147, 2015.

MARQUES, M. I. M. Expansão do capital no campo brasileiro e a fronteira agrícola do Matopiba no contexto da mundialização financeirizada. In: MARQUES, M. I. M.; ALVES, V. E. L. (org.). **A fronteira do Matopiba: as novas faces da expansão do capital e seus conflitos**. São Paulo: FFLCH, 2024. p. 24–60.

MATO GROSSO DO SUL. Área plantada de florestas em MS é a que mais cresce no país e chega a 1,5 milhão de hectares. [s. l.], 3 out. 2024. Disponível em: <https://www.ms.gov.br/noticias/area-plantada-de-florestas-em-ms-e-a-que-mais-cresce-no-pais-e-chega-a-15-milhao-de-hectares%20>. Acesso em: 24 set. 2025.

NEVES, J. C.; SANTOS, T. A. A Produção Capitalista do Espaço em Três Lagoas (Ms): Ideologias e Representações. **PEGADA - A Revista da Geografia do Trabalho**, [s. l.], v. 19, n. 3, p. 255–278, 2018.

OLIVEIRA, A. L. A. D.; NEVES, J. C. Transferência de valor e agronegócio: as Timber Investment Management Organizations (TIMO) no complexo eucalipto-celulose-papel em Mato Grosso do Sul (MS) - Brasil. **REVISTA NERA**, [s. l.], v. 27, n. 4, 2024. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/nera/article/view/10625>. Acesso em: 25 nov. 2025.

PITTA, F.; PARIS, T. O agronegócio brasileiro no Matopiba e a expansão da fronteira movida pela financeirização do capital no século XXI: capital fictício, bolha de commodities terra como ativo financeiro e enfrentamento por comunidades rurais do Piauí. In: MARQUES, M. I. M.; ALVES, V. E. L. (org.). **A fronteira do Matopiba: as novas faces da expansão do capital e seus conflitos**. São Paulo: FFLCH, 2024. p. 171–191.

PORTAL CELULOSE. **Bracell anuncia investimento bilionário em nova fábrica de celulose em Mato Grosso do Sul**. [S. l.], 2024. Disponível em: <https://portalcelulose.com.br/bracell-anuncia-investimento-bilionario-em-nova-fabrica-de-celulose-em-mato-grosso-do-sul/>. Acesso em: 27 set. 2025.

RODRIGUES, N. **Suzano anuncia construção de nova fábrica em MS e investimento de R\$ 14 bilhões**. [S. l.], 2021. Disponível em: <https://www.campograndenews.com.br/economia/suzano-anuncia-construcao-de-nova-fabrica-em-ms-e-investimento-de-r-14-bilhoes>. Acesso em: 27 set. 2025.



# XI SINGA

SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA  
XII SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA - JORNADA CARLOS WALTER PORTO-GONÇALVES

AS (IN)CONSEQUÊNCIAS TERRITORIAIS DA QUESTÃO AGRÁRIA E A  
MUNDIALIZAÇÃO DO CAPITAL: RESISTÊNCIAS TEÓRICAS E POLÍTICAS

08 A 12 DE OUTUBRO DE 2025 | UFMS | TRÊS LAGOAS - MS

SILVA, M. L. D. A transformação das “florestas” plantadas em ativos financeiros e as timber investment management organizations (TIMOs) no Brasil. **Revista Mutirão. Folhetim de Geografias Agrárias do Sul**, [s. l.], v. 4, n. 2, p. 112, 2023.

SILVA, M. **Resultado Suzano (SUZB3) 2T25: positivo, com avanços sequenciais em volumes e margens, lucro líquido robusto e nova redução endividamento**. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://investalk.bb.com.br/noticias/mercado/SUZB3-bb-analisa-o-resultado-do-2T25>. Acesso em: 25 nov. 2025.