



## **Defesa de Tese**

### **OBSERVATÓRIO DO MERCADO IMOBILIÁRIO RURAL (OMI-RURAL): DO DESENVOLVIMENTO AO USO APLICADO NA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS**

#### **MARCOS DE PAULO RAMOS**

A ausência de cadastros rurais estruturados em termos de município, aliada à dificuldade de acesso a dados de mercado confiáveis, compromete os processos de avaliação de imóveis rurais, especialmente para fins tributários. Embora as prefeituras detenham registros básicos de transações imobiliárias, esses dados estão dispersos e são insuficientes para avaliações cadastrais consistentes. Em contrapartida, há uma quantidade significativa de dados públicos disponíveis em Infraestruturas de Dados Espaciais (IDEs) e outras bases abertas, que podem ser utilizados para qualificar e quantificar imóveis rurais. A literatura existente sobre Observatórios do Mercado Imobiliário (OMI) é vasta, porém concentra-se majoritariamente no contexto urbano. Diante desse cenário, esta pesquisa propõe a estruturação de um Observatório do Mercado Imobiliário Rural (OMI-Rural), que permite a coleta de dados de mercado imobiliário rural. Paralelamente, para superar a inexistência de cadastros rurais municipais estruturados, foi desenvolvido um sistema computacional capaz de coletar, integrar e processar informações geográficas, quantificando as áreas cultivadas e estruturando automaticamente um cadastro rural para suporte à avaliação cadastral. Os dados iniciais utilizados no OMI-Rural incluíram informações abertas do Acervo Fundiário do INCRA (geometria do cadastro), MapBiomias (uso e cobertura do solo) e IDEs públicas (infraestrutura e entorno). A metodologia adotada baseia-se em análises exploratórias de geotecnologias livres, como softwares de código aberto (OSS). Os resultados indicam que as ferramentas gratuitas usadas demonstram robustez e eficiência suficientes para viabilizar o modelo proposto. Este estudo demonstra a viabilidade técnica de estruturar o OMI-Rural a partir de dados livres e softwares gratuitos, contribuindo para ampliar a autonomia de prefeituras e outras instituições na gestão territorial e na melhoria dos processos de avaliação e arrecadação tributária rural.

#### **Comissão Examinadora**

Prof. Marcelo Antônio Nero (UFMG)

Prof. Plínio da Costa Temba (UFMG)

Prof. Afonso de Paula dos Santos (Universidade Federal de Viçosa)

Prof. Marco Antônio Timbó Elmiro (UFMG)

Prof. Dr. Rodrigo Affonso de Albuquerque Nóbrega (UFMG) - suplente

Prof. Marconi Martins Cunha (UFV) - suplente

25 de fevereiro de 2026

09:00h

Plataforma Microsoft teams: <https://teams.microsoft>.