

# FZDA11 Fazenda Xingu

Balsas - MA



[www.051capital.com/agro](http://www.051capital.com/agro)

# Introdução

A 051 Capital nasceu para cuidar do patrimônio dos sócios e seus familiares e expandiu sua missão para tomar conta do legado dos seus clientes e suas famílias. Por isso, temos um total alinhamento de interesses e o capital do nosso cliente é tratado como o nosso. Sempre atenta ao potencial do agronegócio brasileiro, a 051 Capital criou uma unidade de negócio voltada para produtos relacionados ao setor. O grande objetivo é poder levar para seus clientes oportunidades do principal setor da economia do nosso país, de uma maneira bem estruturada, financeira e tributariamente eficiente e com a governança que o mercado financeiro demanda. O primeiro fundo sob gestão é o FZDA11 que investe em fazendas de agricultura visando a valorização das terras no médio e longo prazo e que arrenda as áreas produtivas destas fazendas gerando caixa para o investidor ao longo do tempo. Dentro do portfólio deste fundo temos a Fazenda Xingu que é apresentada nesta cartilha.



# O Agronegócio

## brasileiro

**27,4%** do

PIB do Brasil



Maior  
exportador  
líquido de  
produtos  
agrícolas  
no mundo.

**20,21%** do

mercado  
de trabalho  
brasileiro



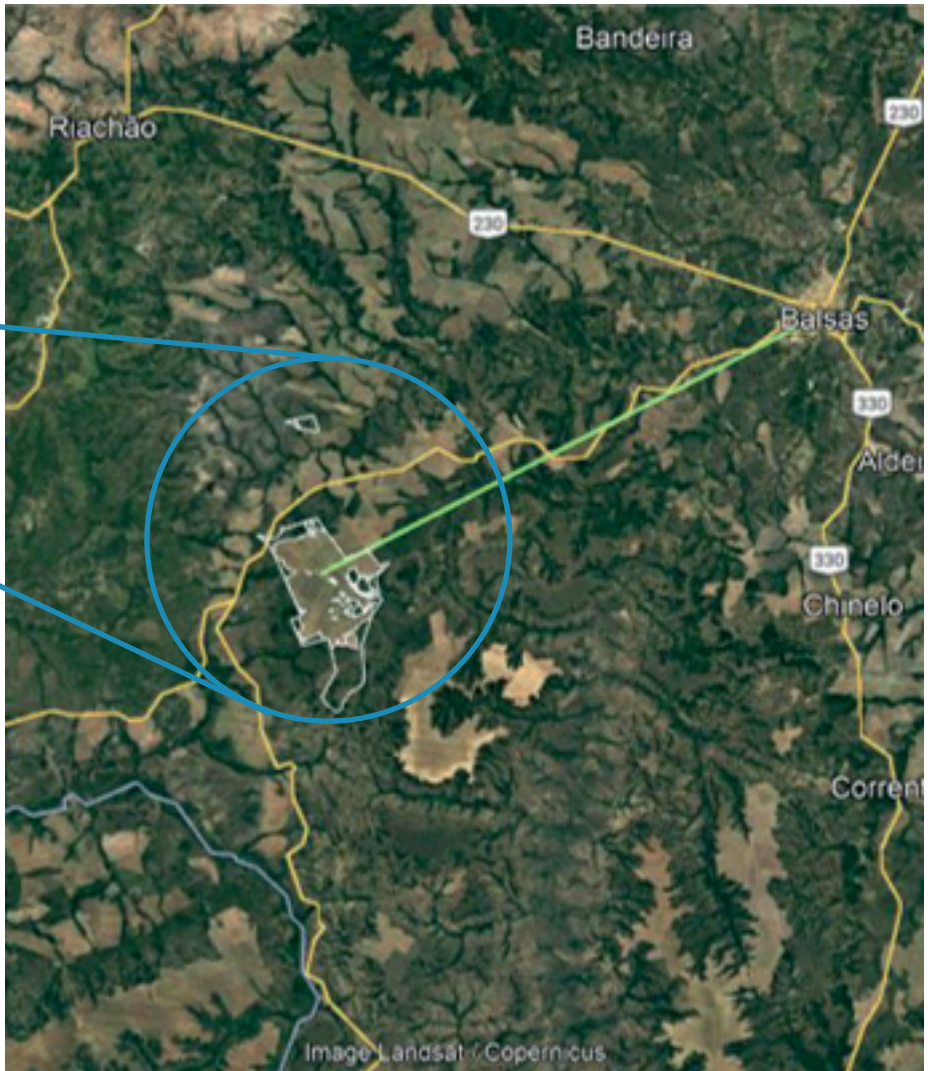
# Localização

A região do Mapitoba é composta por regiões agrícolas dos estados do Maranhão, Piauí, Tocantins e Bahia e é considerada uma das últimas fronteiras agrícolas do Brasil. O desenvolvimento da região, em especial o setor de agronegócio, tem sido consistente nos últimos anos.



Dentro da região do Mapitoba, a Fazenda Xingu tem a maior parte da sua área localizada no município de Balsas no estado do Maranhão e ainda uma área menor de reservas no município vizinho de Riachão, também neste mesmo estado. A fazenda está a um raio de aproximadamente 50 km da cidade de Balsas localizada às margens da rodovia MA-140 que é asfaltada até a entrada da fazenda.

A fazenda fica localizada nas coordenadas geográficas  $7^{\circ}45'43.79''S$  (latitude) e  $46^{\circ}27'10.10''O$  (longitude), a uma altitude de aproximadamente 450 metros. O regime de chuvas na região é em média de cerca de 1.405 mm/ano.



# Dimensões

A fazenda possui área equivalente a 8.463 campos de futebol, sendo 59,9% utilizado para as atividades agrícolas.

No total, são 6 matrículas: cinco no município de Balsas e uma no município de Riachão - esta última não explorada para agricultura.

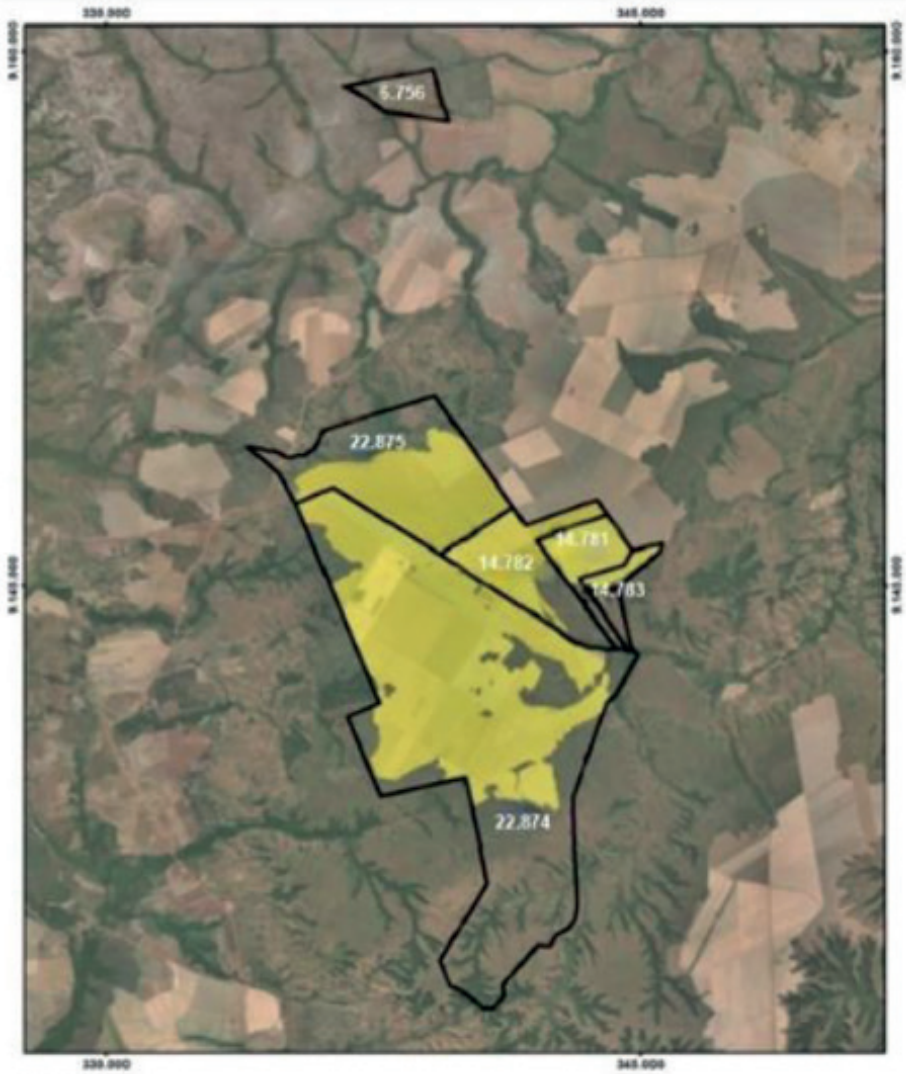


Área total:  
**9.140,43 ha**



Área agrícola  
**5.475,21 ha**

Matrícula	Município	Área (ha)
22.874	Balsas – MA	5.863,1311
22.875	Balsas – MA	1.587,9174
14.782	Balsas – MA	798,2435
14.781	Balsas – MA	371,0704
14.783	Balsas – MA	196,9164
6.756	Riachão – MA	232,1514

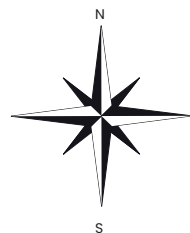


**Legenda**

Área agrícola 5.475,21 ha

**Limites do imóvel (9.047,03 ha):**

Limite do imóvel  
(nº matrícula: 22.874, 22.875, 6.756,  
14.781, 14.782, 14.783)



Obs.: Área agrícola calculada em projeção UTM



# Estrutura

A estrutura da fazenda é principalmente voltada para a produção agrícola sendo composta por:



- Barracão Sede III (650 m<sup>2</sup>)
- Casas Sede II (90 m<sup>2</sup>)
- Casas Sede IV (409 m<sup>2</sup>)
- 2 Cabines para gerador (14 m<sup>2</sup> e 4,25m<sup>2</sup>)
- Barracão Sede II (340 m<sup>2</sup>)
- Cobertura de máquinas (480 m<sup>2</sup>)
- Ponto de abastecimento (56 m<sup>2</sup>)
- Barracão de Máquinas (1.575 m<sup>2</sup>)
- Escritório (264 m<sup>2</sup>)
- Área de descanso (40 m<sup>2</sup>)
- Banheiros (45 m<sup>2</sup>)





- Lavador de veículos (169 m<sup>2</sup>)
- Galpão, cozinha e refeitório (554,80m<sup>2</sup>)
- Alojamento (260 m<sup>2</sup>)
- Barracão de defensivos (525 m<sup>2</sup>)
- Churrasqueira (60 m<sup>2</sup>)
- Alojamento para gerentes (189 m<sup>2</sup>)
- Torre de transmissão estaiada (24 m)
- 2 tanques para combustível (15.000 l cada)
- Caixa d'água torre (5.000 l)
- Antena de celular rural (9 DBI)

# Produção

Com maior parte de sua área de topografia plana e teor médio de argila no solo de 38%, a Fazenda Xingu tem ótimo potencial para produção agrícola e, graças ao regime de chuva da região, pode ser explorada para até 2 safras por ano.

Atualmente a fazenda está arrendada para SLC Agrícola,

empresa listada na B3 e uma das maiores produtoras de grãos do Brasil com produção de 672,4 mil ha na safra 2020/2021. Na Fazenda Xingu a SLC produz soja durante a 1ª safra e milho na 2ª safra.

Como usual de mercado, o contrato de arrendamento é fixado em sacas de soja que são convertidos para Reais (R\$) a medida que são realizadas as vendas da soja no mercado futuro. Os valores em Reais são pagos anualmente no vencimento do contrato.



Como o mercado de soja no Brasil tem relação direta com os valores da bolsa de Chicago (CBOT), o arrendamento gera uma renda para os investidores correlacionada ao dólar e, por ter como base uma importante commodity agrícola, com alguma proteção contra a inflação.

O atual contrato de arrendamento com a SLC vai até a safra 2035/2036 com um reajuste já definido a partir da safra 2024/2025.

## Valores arrecadados

**5 sc/ha → 27.376 sc/ano**

safras 22/23 a 23/24

**13 sc/ha → 71.177 sc/ano**

safras 24/25 a 35/36



[www.051capital.com](http://www.051capital.com)

+55 (21) 3005-3721

[contato@051capital.com](mailto:contato@051capital.com)

R. Jardim Botânico, 657, sala 201

Rio de Janeiro/RJ

