

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO ESPÍRITO SANTO
INCRA – SR(ES)

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT
DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
2022**

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO ESPÍRITO SANTO
INCRA – SR(ES)

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS
DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
2022**

Colaboradores:

Alexson de Mello Cunha (Engenheiro Agrônomo)

Allan Vinícius Pires Lisboa(Engenheiro Agrônomo)

Elaboração:

Paulo Cesar Dias (Engenheiro Agrônomo)

Silvino Pedro Lopes (Engenheiro Agrônomo)

Wallace Rudeck Sthel Cock (Engenheiro Agrônomo)

SUMÁRIO

| Conteúdo | Página |
|--|--------|
| 1 – Introdução | 4 |
| 2 – Metodologia | 4 |
| 2.1 – Delimitação dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Espírito Santo | 4 |
| 2.2 – Coleta e Tratamento de Dados e Elaboração do RAMT | 6 |
| 3 – Descrição e Análise dos Mercados Regionais de Terra | 6 |
| 3.1 – Mercado Regional de Terra Norte – MRT I | 6 |
| 3.2 – Mercado Regional de Terra Nordeste – MRT II | 8 |
| 3.3 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte I – MRT III | 9 |
| 3.4 – Mercado Regional de Terra Noroeste – MRT IV | 11 |
| 3.5 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte II – MRT V | 12 |
| 3.6 – Mercado Regional de Terra Centro-Leste – MRT VI | 14 |
| 3.7 – Mercado Regional de Terra Centro-Oeste – MRT VII | 15 |
| 3.8 – Mercado Regional de Terra Serrano – MRT VIII | 17 |
| 3.9 – Mercado Regional de Terra Vitória e Entorno – MRT IX | 18 |
| 3.10 – Mercado Regional de Terra Sudoeste I – MRT X | 20 |
| 3.11 – Mercado Regional de Terra Sudoeste II – MRT XI | 21 |
| 3.12 – Mercado Regional de Terra Litoral Sul – MRT XII | 23 |
| 3.13 – Mercado Regional de Terra Sul – MRT XIII | 24 |
| 4 – Considerações Finais | 26 |

RELATÓRIO A ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO 2022

1 – INTRODUÇÃO

O Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT) é um instrumento de diagnóstico, estudo e análise dos mercados de terra adotado originalmente como referencial na avaliação e obtenção de imóveis rurais para o Programa Nacional de Reforma Agrária. Atualmente, a base de dados constituída pelo RAMT, e os valores de terras neles consignados, se configura como um dos principais referenciais para o mercado de terras, servindo assim como balizador para os mais diferentes fins relacionados ao valor de terras. O acompanhamento periódico e sistemático dos mercados de terra torna possível um melhor planejamento e mensuração do impacto das políticas públicas, pois reflete a conjuntura econômica agrária brasileira no período considerado. Os RAMT's apresentam um campo vasto de aplicações nos programas de reforma agrária, territórios quilombolas, reservas indígenas, reservas ambientais e assemelhados, crédito fundiário, tributações entre outros, podendo ser ainda fonte de informação para diversas outras entidades públicas e privadas.

A forma de elaboração do RAMT é definida pela Instrução Normativa Nº116, de 19 de abril de 2022. O RAMT abrange todo o estado do Espírito Santo, que foi dividido em 13 regiões homogêneas de mercado, que são os Mercados Regionais de Terras (MRT's). Tal divisão foi obtida por análise de agrupamento a partir de várias variáveis específicas. O produto final do RAMT é a Planilha de Preço Referenciais de Terra (PPR), que específica, para cada Mercado Regional de Terra (MRT), o Valor Total do Imóvel (VTI) e o Valor de Terra Nua (VTN) segundo as tipologias de uso da terra, suas medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados [Média +/- (Coeficiente de Variação/2) – CV/2 - mínimo e máximo, respectivamente; Campo de arbítrio mínimo e máximo, conforme descrito no Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial (Incrá, 2006); amplitude de 30% em torno da média]. Destaca-se, contudo, que a PPR é apenas uma referência, podendo, em casos específicos de transações ou avaliações, ocorrer situações em que o VTI e o VTN fiquem fora dos limites mínimos e máximos de referência contidos na PPR, o que pode ocorrer em virtude da metodologia utilizada (conforme será visto à frente) que elimina valores discrepantes da média saneada, esta composta por elementos amostrais com menor variação entre si.

Os elementos amostrais foram obtidos em pesquisa realizada nos meses de agosto a setembro de 2022, além de pesquisas em sites de imobiliárias ou específicos para anúncios na internet no mês maio de 2022, compondo-se de negócios realizados, ofertas e opiniões obtidas em todo Estado do Espírito Santo. Ao final do trabalho de pesquisa foram contabilizados 544 elementos, distribuídos em todos os MRTs.

2 – METODOLOGIA

A elaboração do RAMT é definida pela Instrução Normativa Nº116, de 19 de abril de 2022, sendo que o monitoramento e análise dos mercados de terras passam pelas seguintes fases:

- I - delimitação dos Mercados Regionais de Terras;
- II - coleta sistemática de dados e informações nos Mercados Regionais de Terras;
- III - tratamento dos dados e estimativa das variáveis para análise; e
- IV - elaboração do Relatório de Análise dos Mercados de Terras - RAMT e respectiva Planilha de Preços Referenciais - PPR.

2.1 – DELIMITAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

A elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT, conforme definido pela Instrução Normativa Nº116, de 19 de abril de 2022, tem como primeira fase a Delimitação dos Mercados Regionais de Terras – MRT. Ao se subdividir a área de abrangência de cada Superintendência Regional (SR) em mercados específicos de terras, cada um destes deverá apresentar características e dinâmica próprias nas transações de imóveis rurais.

Para os trabalhos de diagnóstico, estudo e análise adota-se o conceito de Mercado Regional de Terras como uma área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais. Assim, o MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea – ZH – de características e atributos sócio geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra. Importante considerar que a análise do preço da terra e demais indicadores relacionados ao mercado deve ocorrer em um espaço homogêneo, definido a partir de variáveis específicas que possibilitem sua delimitação. Assim, utilizando-se variáveis econômicas, agrônômicas, ambientais, espaciais e sociais em nível de município, a definição dos MRT pode ser realizada a partir de municípios com atributos similares importantes na determinação dos preços de terras regionais.

A ferramenta utilizada na delimitação dos MRT's foi a análise de agrupamento (*cluster analysis*). A análise de *cluster*, também conhecida como análise de agrupamentos, é uma ferramenta de caráter exploratório, cujo objetivo é agrupar elementos de um conjunto em subgrupos homogêneos, considerando-se que a similaridade entre os elementos de um mesmo agrupamento deve ser maior do que a similaridade destes com os elementos de outros agrupamentos (Plata et al., 2005).

O trabalho de Delimitação dos MRTs, devido à sua importância, foi realizado previamente pela Superintendência Regional do Espírito Santo nos anos de 2015 e 2016, resultando no relatório presente às fls. 12-28 do processo Incra Nº54340.000743/2015-4. Entende-se que tal estudo, que culminou com a delimitação de 13 Mercados Regionais de Terra no Estado do Espírito Santo, como também em outras unidades federativas, deve ser mantido por um período indefinido, consolidando assim os mercados regionais no estado. Neste sentido, alterações na configuração dos 13 mercados somente deverão ocorrer se forem constatadas mudanças em razão da dinâmica destes mercados ao longo do tempo. Por isso, alterações frequentes devem ser evitadas. Na citada delimitação, onde se utilizou a análise dos agrupamentos para identificação e delimitação dos mercados regionais, foram utilizadas variáveis relacionadas à produção agrícola municipal (IBGE, 2012), e na ausência de informações de algum setor agrícola naquele ano, as informações foram extraídas do último Censo Agropecuário (IBGE, 2006). Foram utilizadas ainda informações relacionadas à distância de cidades polos, estrutura fundiária (Incrá, 2013), relevo municipal, balanço hídrico (mm no centroide municipal), IDHM municipal, população rural, renda per capita e PIB municipal (os quatro últimos com dados de 2010). As análises foram realizadas utilizando o programa Microsoft Office Excel 2010, com o suplemento Action[®]. Os agrupamentos de municípios foram obtidos por meio de algoritmo hierárquico aglomerante, para determinar o

possível número de agrupamentos ou *clusters*. A medida de similaridade ou distância entre dois municípios, com base nas variáveis listadas, foi a distância euclidiana. A forma de agrupar os municípios foi feita pelo método Ward's, que usa a análise de variância para avaliar as distâncias entre os *clusters* e tenta minimizar a soma de quadrados de qualquer par (hipotético) de *clusters* que podem ser formados a cada passo (Plata et al, 2005).

Realizada as análises de agrupamento, conforme bem detalhado no relatório presente às fls. 12-28 do processo Incra Nº54340.000743/2015-42, os 78 municípios do Estado ficaram divididos em 13 Mercados Regionais de Terra (Figura 1), cuja composição de cada mercado está mostrada no Quadro 1.



Figura 1 – Distribuição Espacial dos Mercados Regionais de Terra do Estado de Espírito Santo

| Quadro 1 – Composição dos Mercados Regionais de Terra do Estado de Espírito Santo | |
|---|---|
| MRT | Municípios |
| I Norte | Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucurici, Pedro Canário e Ponto Belo |
| II Nordeste | Boa Esperança, Linhares, Pinheiros e São Mateus |
| III Centro-Norte I | Água Branca, Nova Venécia, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha e Vila Pavão |
| IV Noroeste | Água Doce do Norte, Alto Rio Novo, Barra de São Francisco, Mantenedópolis e Pancas |
| V Centro-Norte II | Jaguare, Governador Lindenberg, Marilândia, Rio Bananal, Sooretama e Vila Valério |
| VI Centro-Leste | Aracruz, Colatina, Fundão, Ibirapu e João Neiva |
| VII Centro-Oeste | Baixo Guandu, Itaguaçu, Itarana, Laranja da Terra e São Roque do Canaã |
| VIII Serrano | Afonso Cláudio, Alfredo Chaves, Castelo, Conceição do Castelo, Domingos Martins, Marechal Floriano, Santa Leopoldina, Santa Maria de Jetibá, Santa Teresa, Vargem Alta, Venda Nova do Imigrante |
| IX Vitória e entorno | Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória |
| X Sudoeste I | Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Lúna |
| XI Sudoeste II | Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuí, Ibitirama e Muniz Freire |
| XII Litoral Sul | Anchieta, Guarapari, Itapemirim, Marataizes, Piúma e Presidente Kennedy |
| XIII Sul | Alegre, Apicacá, Atílio Vivacqua, Bom Jesus do Norte, Cachoeiro de Itapemirim, Iconha, Jerônimo Monteiro, Mimoso do Sul, Muqui, Rio Novo do Sul e São José do Calçado |

2.2 – COLETA E TRATAMENTO DE DADOS E ELABORAÇÃO DO RAMT

Os elementos amostrais foram obtidos em pesquisa realizada nos meses de agosto a setembro de 2022, compondo-se de negócios realizados, ofertas e opiniões obtidas em todo Estado do Espírito Santo. Tal pesquisa foi realizada junto a entidades vinculadas ao meio rural, tais como sindicatos ligados à área rural, profissionais autônomos que prestam assistência técnica e Instituição de Assistência Técnica – INCAPER, secretarias de agricultura, além de contato direto com proprietários de imóveis (ou seus representantes) em oferta ou transacionados e corretores de imóveis. Além disso, foram realizadas pesquisas em sites de imobiliárias ou específicos para anúncios na internet no mês maio de 2022. Ao final do trabalho de pesquisa foram contabilizados 544 elementos, distribuídos em todos os MRTs, todos eles com suas respectivas fichas de pesquisa preenchidas. Tais elementos não foram visitados, tendo sido os valores das benfeitorias estimados com base nas informações prestadas pelos representantes das entidades supracitadas. Dos preços pesquisados foram subtraídos os valores das benfeitorias, obtendo-se como resultado os respectivos valores de terra nua dos imóveis pesquisados.

A Planilha de Preço Referenciais de Terra (PPR) especifica, para cada Mercado Regional de Terra (MRT), o Valor Total do Imóvel (VTI) e o Valor de Terra Nua (VTN) segundo as tipologias de uso da terra, suas medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados. As tipologias de uso apresentadas na PPR são aquelas nas quais ocorreram pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento; $n \geq 3$).

De acordo com a Instrução Normativa Nº116, de 19 de abril de 2022, as tipologias podem ser arranjadas em três níveis categóricos (hierárquicos), onde necessariamente o primeiro nível contém o segundo e este o terceiro. Para a definição do primeiro nível categórico considera-se o uso, ou potencial de uso, predominante nos imóveis (p.ex.: agricultura, pecuária, florestas plantadas, vegetação nativa, etc.), no segundo, a característica do sistema produtivo (p.ex.: agricultura com café, etc.) e no terceiro nível delimita-se e/ou indica-se uma localização dentro do respectivo MRT para o sistema produtivo específico (p.ex.: agricultura com café em Jaguaré).

O segundo nível categórico específico (característica do sistema produtivo) para uma tipologia de uso só foi inserido quando os valores médios calculados para determinada tipologia específica superaram o campo de arbítrio calculado para a mesma tipologia no primeiro nível categórico. Quando não superavam o campo de arbítrio, o segundo nível categórico apresentado nas PPR's coincide com o primeiro nível de categórico. O terceiro nível categórico específico (localização) para uma tipologia não foi calculado em virtude de a pesquisa não ter abrangido todos os municípios do estado. No cálculo da média geral dos mercados regionais foram utilizados os valores das amostras de todas as tipologias de uso.

As medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados, foram calculadas para MRT (geral, com o uso de todas as tipologias) e para cada uma das tipologias de uso com mercado definido em cada nível categórico. O calculado foi realizado após o saneamento amostral pelo gráfico BoxPlot, conforme recomendado pela Instrução Normativa Nº116, de 19 de abril de 2022. Os elementos com valores acima do limite superior e abaixo do limite inferior foram expurgados da composição amostral. Quando necessário, novos saneamentos foram realizados até que nenhum elemento figurasse entre os limites inferiores e superiores novamente calculados pela metodologia citada. As medidas de dispersão calculadas foram: a) Média +/- (Coeficiente de Variação/2) – CV/2 - mínimo e máximo, respectivamente; b) Campo de arbítrio mínimo e máximo, conforme descrito no Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial (Incrá, 2006); c) amplitude de 30% em torno da média. Esses limites são os que deverão ser observados como limite de alçada de decisão pelo Conselho Diretor – CD ou Comitê de Decisão Regional – CDR quando necessário, de acordo com a Instrução Normativa específica. Nas PPR's são apresentadas ainda as observações mínimas e máximas após saneamento.

3 – DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRA

Este trabalho de análise de mercado de terras (RAMT) é o quarto elaborado na Superintendência Regional do Incra do Espírito Santo, sendo que até o ano de 2016 as referências sobre o valor de terras no estado de autoria do Incra estão contidas nas planilhas de preço de terras da SR(ES) dos anos de 2013 e anteriores, que apresentavam dados de VTI e VTN com preços diferenciados por município, o que difere da atual PPR, na qual os preços são classificados por tipologia de uso e por mercados regionais. Nos MRTs, pelo observado, de modo geral as transações de imóveis rurais parecem se concentrar entre os moradores locais, apesar de ocorrer transações entre pessoas residentes em mercados distintos, especialmente entre os de maior proximidade.

3.1 – Mercado Regional de Terra Norte – MRT I

O Mercado Regional de Terra Norte (MRT I) abrange os municípios de Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucurici, Pedro Canário e Ponto Belo. Caracteriza-se principalmente pela exploração de suas terras com a agropecuária extensiva (pecuária, silvicultura e cana-de-açúcar). O extremo norte do estado tem a pecuária como carro chefe da economia agropecuária, apresentando os maiores percentuais da área agropecuária do MRT ocupados por pastagens. Os cultivos mais recorrentes nos municípios de Conceição da Barra e Pedro Canário são o de cana-de-açúcar para obtenção de etanol e a silvicultura voltada à obtenção de celulose (principalmente em Conceição da Barra). Tem se verificado nos últimos anos o avanço do cultivo de café conilon, da pimenta do reino, da fruticultura, e da mandioca.

Quadro 2– Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Norte (MRT I)

| Município | Área (ha) | | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|--------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Cana-de-Açúcar | Mandioca | Café Conilon | Fruticultura | Pimenta-do-Reino | |
| Conceição da Barra | 12.582,00 | 41.996,00 | 7.417,00 | 390,00 | 1.035,00 | 696,00 | 752,00 | 12.729,00 |
| Ecoporanga | 157.294,00 | 1.128,00 | 25,00 | 38,00 | 1.110,00 | 64,00 | 65,00 | 204.011,00 |
| Montanha | 56.538,00 | 18.444,00 | 1.932,00 | 420,00 | 3.014,00 | 965,00 | 120,00 | 90.709,00 |
| Mucurici | 47.750,00 | 4.126,00 | 0,00 | 183,00 | 59,00 | 33,00 | 9,00 | 68.176,00 |
| Pedro Canario | 12.864,00 | 5.531,00 | 4.290,00 | 140,00 | 897,00 | 953,00 | 400,00 | 22.411,00 |
| Ponto Belo | 31.044,00 | 0,00 | 0,00 | 350,00 | 362,00 | 194,00 | 95,00 | 40.692,00 |
| Total | 318.072,00 | 71.225,00 | 13.664,00 | 1.521,00 | 6.477,00 | 2.905,00 | 1.441,00 | 438.728,00 |

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Norte (MRT I) é apresentada no Quadro 3, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Quadro 3 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Norte (MRT I)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT I – NORTE

MRT: I – NORTE

Abrangência: Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucuriçá, Pedro Canário e Ponto Belo

| TIPOLOGIA DE USO | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geral | 46 | 2 | 44 | 24.657,00 | 24.793,00 | 18.595,04 | 9.633,52 | 41.322,31 | 128,52% | 20.572,27 | 28.741,73 | 33,13% | 23.033,71 | 26.280,29 | 13,17% | 20.958,00 | 28.356,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária | 39 | 1 | 38 | 23.282,00 | 23.450,00 | 18.595,04 | 9.633,52 | 41.322,31 | 136,11% | 19.411,24 | 27.152,76 | 33,25% | 21.623,68 | 24.940,32 | 14,25% | 19.790,00 | 26.774,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 6 | 0 | 6 | 33.363,00 | 32.025,00 | | 28.335,30 | 41.322,31 | 38,93% | 30.856,71 | 35.869,29 | 15,02% | 30.054,21 | 36.671,79 | 19,84% | 28.359,00 | 38.367,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária Diversos – Alta Capacidade | 30 | 1 | 29 | 26.118,00 | 26.343,00 | 30.991,74 | 16.528,93 | 41.322,31 | 94,93% | 22.931,57 | 29.304,43 | 24,40% | 24.536,68 | 27.699,32 | 12,11% | 22.200,00 | 30.036,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Baixa Capacidade | 9 | 0 | 9 | 14.143,00 | 12.397,00 | 18.595,04 | 9.633,52 | 18.595,04 | 63,36% | 12.416,37 | 15.869,63 | 24,42% | 12.437,34 | 15.848,66 | 24,12% | 12.022,00 | 16.264,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 6 | 0 | 6 | 33.363,00 | 32.025,00 | | 28.335,30 | 41.322,31 | 38,93% | 30.856,71 | 35.869,29 | 15,02% | 30.054,21 | 36.671,79 | 19,84% | 28.359,00 | 38.367,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|-------------------|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Geral | 46 | 2 | 44 | 21.033,00 | 21.147,00 | 15.991,74 | 7.995,82 | 39.256,20 | 148,63% | 17.434,65 | 24.631,35 | 34,22% | 19.603,00 | 22.463,00 | 13,60% | 17.878,00 | 24.188,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária | 39 | 1 | 38 | 20.557,00 | 20.680,00 | 15.991,74 | 7.995,82 | 39.256,20 | 152,07% | 16.804,60 | 24.309,40 | 36,51% | 18.949,38 | 22.164,62 | 15,64% | 17.473,00 | 23.641,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 6 | 0 | 6 | 24.044,00 | 24.277,00 | | 19.268,00 | 29.752,07 | 43,60% | 22.043,28 | 26.044,72 | 16,64% | 21.402,71 | 26.685,29 | 21,97% | 20.437,00 | 27.651,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária Diversos – Alta Capacidade | 30 | 1 | 29 | 23.286,00 | 22.810,00 | 29.132,23 | 13.884,30 | 39.256,20 | 108,96% | 20.166,25 | 26.405,75 | 26,80% | 21.737,80 | 24.834,20 | 13,30% | 19.793,00 | 26.779,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Baixa Capacidade | 9 | 0 | 9 | 11.765,00 | 10.413,00 | | 7.995,82 | 16.735,54 | 74,29% | 10.161,04 | 13.368,96 | 27,27% | 10.180,52 | 13.349,48 | 26,94% | 10.000,00 | 13.530,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 6 | 0 | 6 | 24.044,00 | 24.277,00 | | 19.268,00 | 29.752,07 | 43,60% | 22.043,28 | 26.044,72 | 16,64% | 21.402,71 | 26.685,29 | 21,97% | 20.437,00 | 27.651,00 | 30,00% |

A média Geral de Preço do MRT I foi de R\$24.650,00/ha para VTI e de R\$21.033,00/ha para VTN. O maior VTI foi o de imóveis da tipologia de uso “Exploração Mista – Diversificada”, com preço médio de R\$33.363,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com a tipologia “Pecuária Diversos – Baixa Capacidade” (Quadro 2).

Conforme visualizado na Figura 2, os valores de VTI apresentaram tendência de queda entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram forte alta no período de 2018 a 2022, sendo que do ano de 2021 ao ano de 2022 ocorreu uma alta de cerca de 54% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 43% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2022 pode estar relacionado, preliminarmente, a recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano.

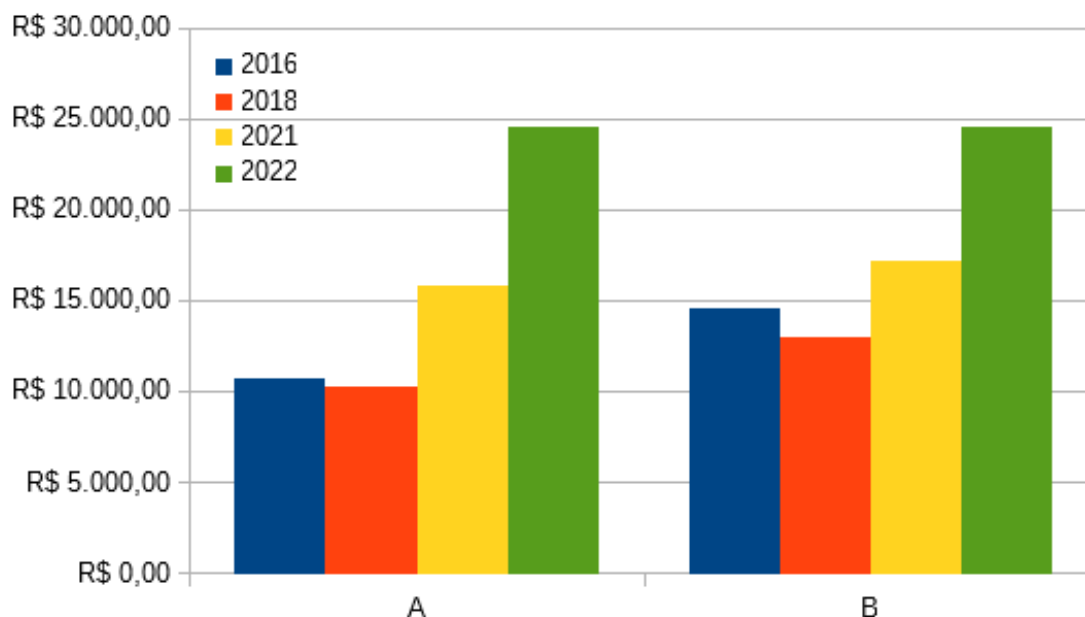


Figura 2 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Norte – MRT I nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.2 – Mercado Regional de Terra Nordeste – MRT II

O Mercado Regional de Terra Nordeste (MRT II) abrange os municípios de Boa Esperança, Linhares, Pinheiros e São Mateus. De forma semelhante ao que ocorre no MRT Norte, no MRT nordeste é marcante a presença da pecuária (em especial em Linhares), da cana-de-açúcar e da mandioca (a exceção de Boa Esperança), e também do cultivo do Eucalipto (em especial no município de São Mateus). Contudo, diferente do MRT Norte, o MRT Nordeste apresenta uma grande área com exploração do café conilon, da fruticultura e da pimenta-do-reino, culturas essas de grande valor econômico. Os municípios desses mercados, localizados na costa nordeste do estado, por estar em áreas de predomínio da formação geomorfológica de tabuleiros costeiros, apresentam um relevo com declividade suave, e isto contribui para o desenvolvimento de uma agricultura mais tecnificada. A utilização da irrigação proporcionou o bom desenvolvimento e rentabilidade da fruticultura e da cultura do café conilon. As principais atividades agropecuárias do MRT Nordeste podem ser observadas no Quadro 4.

Quadro 4 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Nordeste (MRT II)

| Município | Área (ha) | | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|---------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Cana-de-Açúcar | Mandioca | Café Conilon | Fruticultura | Pimenta-do-Reino | |
| Boa Esperança | 14.104,00 | 544,00 | 782,00 | 60,00 | 4.598,00 | 410,00 | 700,00 | 18.310,00 |
| Linhares | 112.860,00 | 11.699,00 | 10.723,00 | 500,00 | 14.800,00 | 5.740,00 | 250,00 | 141.341,00 |
| Pinheiros | 32.782,00 | 9.259,00 | 7.098,00 | 430,00 | 7.370,00 | 1.815,00 | 500,00 | 45.296,00 |
| São Mateus | 52.822,00 | 40.443,00 | 2.003,00 | 380,00 | 12.790,00 | 3.320,00 | 4.950,00 | 75.830,00 |
| Total | 212.568,00 | 61.945,00 | 20.606,00 | 1.370,00 | 39.558,00 | 11.285,00 | 6.400,00 | 280.777,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Nordeste (MRT II) é apresentada no Quadro 5, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 05, a média Geral de Preço do MRT II foi de R\$38.167,00/ha para VTI e de R\$29.041,00/ha para VTN. O maior VTI foi a de imóveis da tipologia de uso “Agrícola”, com preço médio de R\$81.220,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$29.453,00/ha; Quadro 5). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$26.334,00/ha (Pecuária) a R\$42.779,00/ha (Agrícola).

Quadro 5 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Nordeste (MRT II)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT II – NORDESTE

MRT: II – NORDESTE

Abraçagem: Boa Esperança, Linhares, Pinheiros e São Mateus

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 46 | 1 | 45 | 38.167,00 | 29.991,00 | 18.595,04 | 13.171,48 | 98.140,50 | 222,62% | 27.498,32 | 48.835,68 | 55,91% | 34.022,39 | 42.311,61 | 21,72% | 32.442,00 | 43.892,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 5 | 0 | 5 | 81.220,00 | 82.645,00 | | 63.000,00 | 98.140,50 | 43,27% | 74.252,63 | 88.187,37 | 17,16% | 70.539,04 | 91.900,96 | 26,30% | 69.037,00 | 93.403,00 | 30,00% |
| Pecuária | 32 | 0 | 32 | 29.453,00 | 27.065,00 | 18.595,04 | 13.171,48 | 55.785,12 | 144,68% | 23.877,13 | 35.028,87 | 37,86% | 26.829,18 | 32.076,82 | 17,82% | 25.035,00 | 33.871,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 9 | 1 | 8 | 46.117,00 | 53.390,00 | | 18.595,04 | 70.247,93 | 112,00% | 35.430,21 | 56.803,79 | 46,35% | 34.686,00 | 57.548,00 | 49,57% | 39.199,00 | 53.035,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 5 | 0 | 5 | 81.220,00 | 82.645,00 | | 63.000,00 | 98.140,50 | 43,27% | 74.252,63 | 88.187,37 | 17,16% | 70.539,04 | 91.900,96 | 26,30% | 69.037,00 | 93.403,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 32 | 0 | 32 | 29.453,00 | 27.065,00 | 18.595,04 | 13.171,48 | 55.785,12 | 144,68% | 23.877,13 | 35.028,87 | 37,86% | 26.829,18 | 32.076,82 | 17,82% | 25.035,00 | 33.871,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 9 | 1 | 8 | 46.117,00 | 53.390,00 | | 18.595,04 | 70.247,93 | 112,00% | 35.430,21 | 56.803,79 | 46,35% | 34.686,00 | 57.548,00 | 49,57% | 39.199,00 | 53.035,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepan | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 46 | 1 | 45 | 29.041,00 | 27.218,00 | | 11.064,05 | 51.880,17 | 140,53% | 23.044,41 | 35.037,59 | 41,30% | 26.711,41 | 31.370,59 | 16,04% | 24.685,00 | 33.397,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 5 | 0 | 5 | 42.779,00 | 45.000,00 | | 11.064,05 | 51.880,17 | 95,41% | 39.317,61 | 46.240,39 | 16,18% | 37.472,65 | 48.085,35 | 24,81% | 36.362,00 | 49.196,00 | 30,00% |
| Pecuária | 32 | 0 | 32 | 26.334,00 | 24.768,00 | | 11.064,05 | 51.880,17 | 154,99% | 21.015,16 | 31.652,84 | 40,40% | 23.831,10 | 28.836,90 | 19,01% | 22.384,00 | 30.284,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 9 | 1 | 8 | 31.284,00 | 33.120,00 | | 11.157,02 | 49.173,55 | 121,52% | 24.185,50 | 38.382,50 | 45,38% | 23.691,27 | 38.876,73 | 48,54% | 26.591,00 | 35.977,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 5 | 0 | 5 | 42.779,00 | 45.000,00 | | 11.064,05 | 51.880,17 | 95,41% | 39.317,61 | 46.240,39 | 16,18% | 37.472,65 | 48.085,35 | 24,81% | 36.362,00 | 49.196,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 32 | 0 | 32 | 26.334,00 | 24.768,00 | | 11.064,05 | 51.880,17 | 154,99% | 21.015,16 | 31.652,84 | 40,40% | 23.831,10 | 28.836,90 | 19,01% | 22.384,00 | 30.284,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 9 | 1 | 8 | 31.284,00 | 33.120,00 | | 11.157,02 | 49.173,55 | 121,52% | 24.185,50 | 38.382,50 | 45,38% | 23.691,27 | 38.876,73 | 48,54% | 26.591,00 | 35.977,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 3, os valores de VTI apresentaram queda entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram forte alta no período de 2018 a 2022, sendo que do ano de 2021 ao ano de 2022 ocorreu uma alta de cerca de 62% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 50% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. A alta no período de 2018 a 2021 elevou o valor da terra ao patamar do ano de 2016, como pode ser visto comparando o valor atualizado de 2016 com o valor atual da terra (Figura 3). A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2022 pode estar relacionado, preliminarmente, a recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano. Também o aumento do valor da saca do café conilon, que subiu consideravelmente no ano de 2021, e tem grande influência nos valores da terra, mesmo com a queda dos preços do presente ano. Inclusive o valor do café foi citado por várias fontes durante os trabalhos de pesquisa de campo como indexador do preço da terra cultivada com café, tendo alguns negócios realizados em quantidade de sacas de café por alqueire de terra (4,84ha), que varia entre 800 e 1000 sacas de café por alqueire.

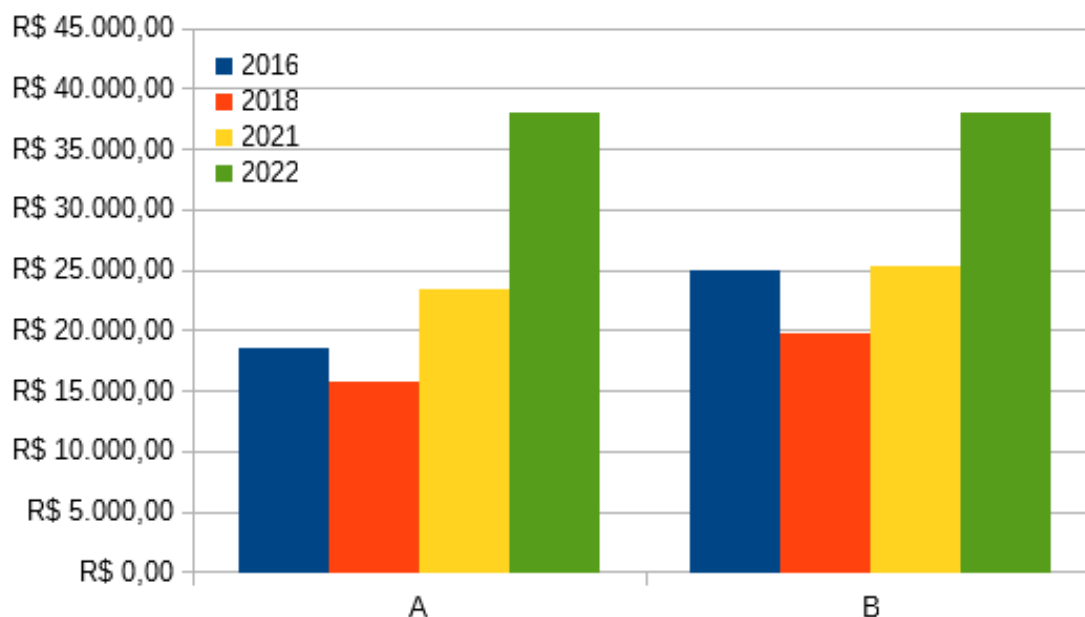


Figura 3 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Nordeste – MRT II nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.3 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte I – MRT III

O Mercado Regional de Terra Centro-Norte I (MRT III) abrange os municípios de Águia Branca, Nova Venécia, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha e Vila Pavão.

As principais atividades agropecuárias do MRT Centro-Norte I (MRT III) podem ser visualizadas no Quadro 6. Nesse mercado há um relativo equilíbrio na importância econômica entre o cultivo do café conilon e a exploração pecuária, tendo o setor agropecuário basicamente resumido nestas duas atividades. Também está presente nesse mercado, com relativa importância, a fruticultura. Contudo, diversas outras culturas são exploradas no MRT Centro-Norte I, a exemplo a pimenta-do-reino, do feijão, do milho, da mandioca, entre outras.

Quadro 6 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Norte I (MRT III)

| Município | Área (ha) | | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|-----------------------|-------------------|-----------------|----------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Cana-de-Açúcar | Mandioca | Café Conilon | Fruticultura | Pimenta-do-Reino | |
| Águia Branca | 12.811 | 510 | 0 | 20 | 5.900 | 125 | 82 | 18.026 |
| Nova Venécia | 52.970 | 877 | 107 | 100 | 11.826 | 181 | 1.287 | 71.749 |
| São Domingos do Norte | 10.159 | 1.480 | 5 | 16 | 4.500 | 317 | 90 | 9.337 |
| São Gabriel da Palha | 12.541 | 1.430 | 20 | 10 | 7.981 | 370 | 400 | 13.881 |
| Vila Pavão | 20.180 | 190 | 14 | 35 | 3.600 | 182 | 121 | 16.854 |
| Total | 108.661,00 | 4.487,00 | 146,00 | 181,00 | 33.807,00 | 1.175,00 | 1.980,00 | 129.847,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Norte I (MRT III) é apresentada no Quadro 7, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 07, a Média Geral de Preço do MRT III foi de R\$35.193,00/ha para VTI e de R\$26.752,00/ha para VTN. O maior VTI foi de imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$72.120,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$26.528,00/ha; Quadro 7). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$23.611,00/ha (Pecuária) a R\$41.639,00/ha (Agricultura).

Quadro 7 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Centro-Norte I (MRT III)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT III – CENTRO-NORTE I

MRT: III – CENTRO-NORTE I
 Abrangência: Águia Branca, Nova Venécia, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha e Vila Pavão

| Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| TIPOLOGIA DE USO | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 45 | 4 | 41 | 35.193,00 | 30.992,00 | 30.991,74 | 10.330,58 | 70.247,93 | 170,25% | 27.174,79 | 43.211,21 | 45,57% | 31.889,11 | 38.496,89 | 18,78% | 29.914,00 | 40.472,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 9 | 1 | 8 | 72.120,00 | 63.275,00 | | 41.322,31 | 123.966,94 | 114,59% | 58.818,68 | 85.421,32 | 36,89% | 57.892,32 | 86.347,68 | 39,46% | 61.302,00 | 82.938,00 | 30,00% |
| Pecuária | 22 | 1 | 21 | 26.528,00 | 29.752,00 | 17.561,98 | 10.537,19 | 41.322,31 | 116,05% | 22.150,68 | 30.905,32 | 33,00% | 23.934,21 | 29.121,79 | 19,56% | 22.549,00 | 30.507,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 12 | 0 | 12 | 43.302,00 | 40.031,00 | 30.991,74 | 28.921,57 | 70.247,93 | 95,44% | 36.052,97 | 50.551,04 | 33,48% | 37.343,88 | 49.260,13 | 27,52% | 36.807,00 | 49.797,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 9 | 1 | 8 | 72.120,00 | 63.275,00 | | 41.322,31 | 123.966,94 | 114,59% | 58.818,68 | 85.421,32 | 36,89% | 57.892,32 | 86.347,68 | 39,46% | 61.302,00 | 82.938,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 22 | 1 | 21 | 26.528,00 | 29.752,00 | 17.561,98 | 10.537,19 | 41.322,31 | 116,05% | 22.150,68 | 30.905,32 | 33,00% | 23.934,21 | 29.121,79 | 19,56% | 22.549,00 | 30.507,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 12 | 0 | 12 | 43.302,00 | 40.031,00 | | 28.921,57 | 70.247,93 | 95,44% | 36.052,97 | 50.551,04 | 33,48% | 37.343,88 | 49.260,13 | 27,52% | 36.807,00 | 49.797,00 | 30,00% |

| Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| TIPOLOGIA DE USO | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 45 | 4 | 41 | 26.752,00 | 27.967,00 | 14.049,59 | 8.008,26 | 59.504,13 | 192,49% | 21.301,96 | 32.202,04 | 40,74% | 24.506,38 | 28.997,62 | 16,79% | 22.739,00 | 30.765,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 9 | 1 | 8 | 41.639,00 | 37.448,00 | | 22.727,27 | 71.900,83 | 118,09% | 33.846,05 | 49.431,95 | 37,43% | 33.303,41 | 49.974,59 | 40,04% | 35.393,00 | 47.885,00 | 30,00% |
| Pecuária | 22 | 1 | 21 | 23.611,00 | 26.343,00 | 14.049,59 | 8.008,26 | 38.016,53 | 127,09% | 19.397,99 | 27.824,01 | 35,69% | 21.114,56 | 26.107,44 | 21,15% | 20.069,00 | 27.153,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 12 | 0 | 12 | 28.883,00 | 26.201,00 | | 18.274,79 | 44.938,02 | 92,31% | 24.184,09 | 33.581,91 | 32,54% | 25.020,90 | 32.745,10 | 26,74% | 24.551,00 | 33.215,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 9 | 1 | 8 | 41.639,00 | 37.448,00 | | 22.727,27 | 71.900,83 | 118,09% | 33.846,05 | 49.431,95 | 37,43% | 33.303,41 | 49.974,59 | 40,04% | 35.393,00 | 47.885,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 22 | 1 | 21 | 23.611,00 | 26.343,00 | 14.049,59 | 8.008,26 | 38.016,53 | 127,09% | 19.397,99 | 27.824,01 | 35,69% | 21.114,56 | 26.107,44 | 21,15% | 20.069,00 | 27.153,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 12 | 0 | 12 | 28.883,00 | 26.201,00 | | 18.274,79 | 44.938,02 | 92,31% | 24.184,09 | 33.581,91 | 32,54% | 25.020,90 | 32.745,10 | 26,74% | 24.551,00 | 33.215,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 4, os valores de VTI apresentaram queda entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram significativa alta no período de 2018 a 2022, sendo que do ano de 2021 ao ano de 2022 ocorreu uma alta de cerca de 91% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 77% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. A alta no período de 2018 a 2021 elevou o valor da terra ao patamar do ano de 2016, como pode ser visto comparando o valor atualizado de 2016 com o valor atual da terra (Figura 4). A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2022 pode estar relacionado, preliminarmente, a recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano. Também o aumento do valor da saca do café conilon, que subiu consideravelmente no ano de 2021, e tem grande influência nos valores da terra, mesmo com a queda dos preços do presente ano.

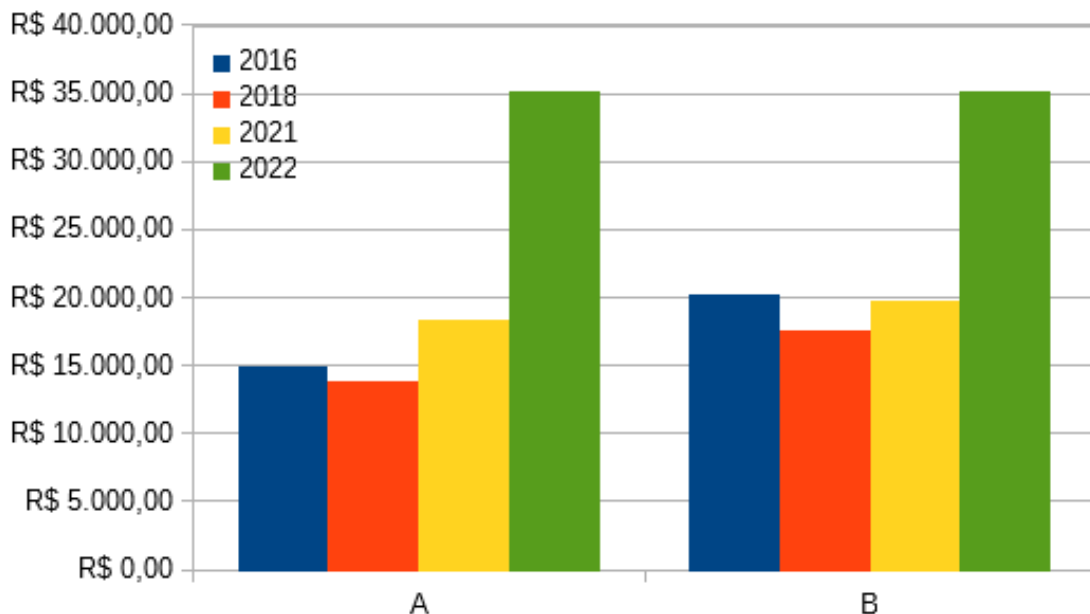


Figura 4 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Norte I – MRT III nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.4 – Mercado Regional de Terra Noroeste – MRT IV

O Mercado Regional de Terra Noroeste (MRT IV) abrange os municípios de Água Doce do Norte, Alto Rio Novo, Barra de São Francisco, Mantenedópolis e Pancas.

As principais atividades agropecuárias do MRT Noroeste (MRT IV) podem ser visualizadas no Quadro 8. Neste mercado, além da pecuária, que ocupava em 2017 quase 112.186 mil hectares, e o café conilon, o café arábica também é uma importante atividade agrícola, ocupando 5.512,00ha. Também está presente nesse mercado, com relativa importância, a fruticultura. Contudo, diversas outras culturas são exploradas, a exemplo do feijão, do milho, da mandioca, entre outras.

Quadro 8 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Noroeste (MRT IV)

| Município | Área (ha) | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Fruticultura | Café Conilon | Café Arábica | |
| Água Doce do Norte | 19941 | 557 | 58 | 1855 | 400 | 24979 |
| Alto Rio Novo | 9159 | 1367 | 19 | 1301 | 1612 | 9028 |
| Barra de São Francisco | 46515 | 580 | 633 | 4655 | 25 | 65820 |
| Mantenedópolis | 13510 | 1164 | 65 | 642 | 3475 | 10910 |
| Pancas | 23061 | 2118 | 462 | 12350 | 0 | 26199 |
| Total | 112.186,00 | 5.786,00 | 1.237,00 | 20.803,00 | 5.512,00 | 136.936,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Noroeste (MRT IV) é apresentada no Quadro 9, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 9, a média Geral de Preço do MRT IV foi de R\$26.907,00/ha para VTI e de R\$21.220,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com uso agrícola, com preço médio de R\$53.855,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com exploração da pecuária (R\$25.038,00/ha; Quadro 9). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$18.147,00/ha (Exploração Mista) a R\$31.505,00/ha (Agricultura).

Quadro 9 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Noroeste (MRT IV)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT IV – NOROESTE

MRT: IV – NOROESTE

Abrangência: Água Doce do Norte, Alto Rio Novo, Barra de São Francisco, Mantenedópolis e Pancas

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 49 | 5 | 44 | 26.907,00 | 26.074,00 | 16.528,93 | 8.780,99 | 51.652,89 | 159,33% | 20.763,21 | 33.050,79 | 45,67% | 24.465,41 | 29.348,59 | 18,15% | 22.871,00 | 30.943,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 9 | 1 | 8 | 53.855,00 | 56.818,00 | | 27.148,76 | 87.809,92 | 112,64% | 43.122,57 | 64.587,43 | 39,86% | 42.375,18 | 65.334,82 | 42,63% | 45.777,00 | 61.933,00 | 30,00% |
| Pecuária | 28 | 0 | 28 | 25.038,00 | 21.440,00 | 16.528,93 | 8.780,99 | 50.964,19 | 168,48% | 18.555,78 | 31.520,22 | 51,78% | 21.759,54 | 28.316,46 | 26,19% | 21.282,00 | 28.794,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 12 | 1 | 11 | 25.918,00 | 28.099,00 | | 12.396,69 | 35.123,97 | 87,69% | 22.473,87 | 29.362,13 | 26,58% | 22.929,38 | 28.906,62 | 23,06% | 22.030,00 | 29.806,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 9 | 1 | 8 | 53.855,00 | 56.818,00 | | 27.148,76 | 87.809,92 | 112,64% | 43.122,57 | 64.587,43 | 39,86% | 42.375,18 | 65.334,82 | 42,63% | 45.777,00 | 61.933,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 28 | 0 | 28 | 25.038,00 | 21.440,00 | 16.528,93 | 8.780,99 | 50.964,19 | 168,48% | 18.555,78 | 31.520,22 | 51,78% | 21.759,54 | 28.316,46 | 26,19% | 21.282,00 | 28.794,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 12 | 1 | 11 | 25.918,00 | 28.099,00 | | 12.396,69 | 35.123,97 | 87,69% | 22.473,87 | 29.362,13 | 26,58% | 22.929,38 | 28.906,62 | 23,06% | 22.030,00 | 29.806,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 49 | 5 | 44 | 21.220,00 | 19.187,00 | | 6.471,53 | 47.107,44 | 191,50% | 15.892,55 | 26.547,45 | 50,21% | 19.102,86 | 23.337,14 | 19,95% | 18.037,00 | 24.403,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 9 | 1 | 8 | 31.505,00 | 29.163,00 | | 14.087,15 | 14.087,15 | 0,00% | 23.222,98 | 39.787,02 | 52,58% | 22.646,22 | 40.363,78 | 56,24% | 26.779,00 | 36.231,00 | 30,00% |
| Pecuária | 28 | 0 | 28 | 21.857,00 | 19.187,00 | | 6.471,53 | 47.107,44 | 185,92% | 15.810,22 | 27.903,78 | 55,33% | 18.798,79 | 24.915,21 | 27,98% | 18.578,00 | 25.136,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 12 | 1 | 11 | 18.147,00 | 18.050,00 | | 7.685,95 | 23.750,00 | 88,52% | 15.703,03 | 20.590,97 | 26,94% | 16.026,27 | 20.267,73 | 23,37% | 15.425,00 | 20.869,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 9 | 1 | 8 | 31.505,00 | 29.163,00 | | 14.087,15 | 14.087,15 | 0,00% | 23.222,98 | 39.787,02 | 52,58% | 22.646,22 | 40.363,78 | 56,24% | 26.779,00 | 36.231,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 28 | 0 | 28 | 21.857,00 | 19.187,00 | | 6.471,53 | 47.107,44 | 185,92% | 15.810,22 | 27.903,78 | 55,33% | 18.798,79 | 24.915,21 | 27,98% | 18.578,00 | 25.136,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 12 | 1 | 11 | 18.147,00 | 18.050,00 | | 7.685,95 | 23.750,00 | 88,52% | 15.703,03 | 20.590,97 | 26,94% | 16.026,27 | 20.267,73 | 23,37% | 15.425,00 | 20.869,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 5, os valores de VTI apresentaram apenas pequena variação positiva entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram significativa alta no período de 2018 a 2022, sendo que do ano de 2021 ao ano de 2022 ocorreu uma alta de cerca de 53% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 42% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. O aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2022 pode estar relacionado, preliminarmente, a recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano. Também o aumento do valor da saca do café (arábica e conilon), que subiu consideravelmente no ano de 2021, tem grande influência nos valores da terra, mesmo com a queda dos preços do presente ano.

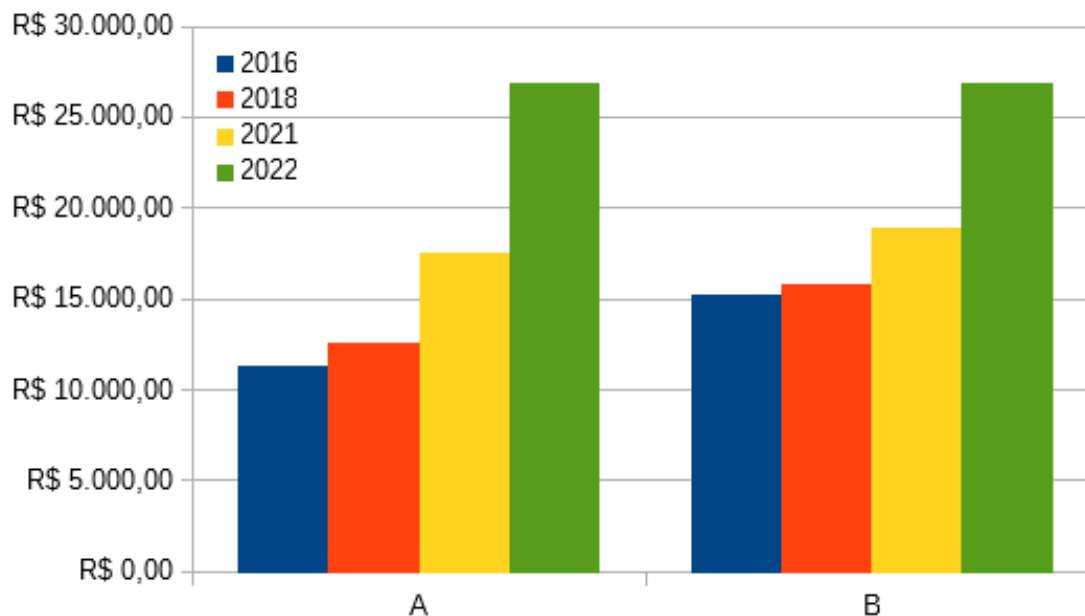


Figura 5 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT IV nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.5 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte II – MRT V

O Mercado Regional de Terra Centro-Norte II (MRT V) abrange os municípios de Jaguaré, Governador Lindenberg, Marilândia, Rio Bananal, Sooretama e Vila Valério.

As principais atividades agropecuárias do MRT Centro-Norte II podem ser visualizadas no Quadro 10. Este mercado é altamente especializado na produção de café conilon, tendo como atividades agropecuárias secundárias a pecuária, a silvicultura e a fruticultura, além de diversas outras culturas como a pimenta-do-reino, o feijão e o milho, com destaque para a pimenta.

Quadro 10 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Norte II (MRT V)

| Município | Área (ha) | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|-----------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Fruticultura | Café Conilon | Pimenta-do-Reino | |
| Governador Lindenberg | 6172 | 1172 | 215 | 9200 | 130 | 5820 |
| Jagaré | 14730 | 3948 | 845 | 12310 | 2050 | 9955 |
| Marilândia | 5758 | 1453 | 180 | 7600 | 100 | 4795 |
| Rio Bananal | 8661 | 2789 | 318 | 16200 | 1100 | 6612 |
| Sooretama | 7170 | 3142 | 839 | 8500 | 600 | 9137 |
| Vila Valério | 6646 | 3199 | 920 | 14000 | 1550 | 5077 |
| Total | 49.137,00 | 15.703,00 | 3.317,00 | 67.810,00 | 5.530,00 | 41.396,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Norte II (MRT V) é apresentada no Quadro 11, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 11, a média Geral de Preço do MRT V foi de R\$80.414,00/ha para VTI e de R\$54.588,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com produção agrícola, com preço médio de R\$87.993,00, enquanto as terras com menor valor são aquelas com exploração da pecuária (R\$28.115,00/ha; Quadro 11). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$26.447,00/ha (Pecuária) a R\$54.588,00/ha (média geral).

Quadro 11 – Planilha de Preços Referenciais de terras do Mercado Regional de Terras Centro-Norte II (MRT V)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT V – CENTRO-NORTE II

MRT: V – CENTRO-NORTE II

Abrangência: Jaguaré, Governador Lindenberg, Mariilândia, Rio Bananal, Sooretama e Vila Valério

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 26 | 1 | 25 | 80.414,00 | 72.314,00 | 123.966,94 | 17.561,98 | 206.611,57 | 235,10% | 51.913,60 | 108.914,40 | 70,88% | 65.078,75 | 95.749,25 | 38,14% | 68.352,00 | 92.476,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 14 | 3 | 11 | 87.993,00 | 87.810,00 | 123.966,94 | 43.904,96 | 123.966,94 | 90,99% | 74.051,94 | 101.934,06 | 31,69% | 75.895,93 | 100.090,07 | 27,50% | 74.794,00 | 101.192,00 | 30,00% |
| Pecuária | 10 | 3 | 7 | 28.115,00 | 26.860,00 | | 17.561,98 | 41.322,31 | 84,51% | 23.590,03 | 32.639,97 | 32,19% | 22.794,70 | 33.435,30 | 37,85% | 23.898,00 | 32.332,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 14 | 3 | 11 | 87.993,00 | 87.810,00 | 123.966,94 | 43.904,96 | 123.966,94 | 90,99% | 74.051,94 | 101.934,06 | 31,69% | 75.895,93 | 100.090,07 | 27,50% | 74.794,00 | 101.192,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 10 | 3 | 7 | 28.115,00 | 26.860,00 | | 17.561,98 | 41.322,31 | 84,51% | 23.590,03 | 32.639,97 | 32,19% | 22.794,70 | 33.435,30 | 37,85% | 23.898,00 | 32.332,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|---|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | | | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 26 | 1 | 25 | 54.588,00 | 40.800,00 | 134.297,52 | 15.981,40 | 181.814,88 | 303,79% | 33.388,11 | 75.787,89 | 77,67% | 43.180,98 | 65.995,02 | 41,79% | 46.400,00 | 62.776,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 14 | 3 | 11 | 45.869,00 | 43.905,00 | | 20.196,28 | 74.380,17 | 118,13% | 38.552,21 | 53.185,79 | 31,90% | 39.519,96 | 52.218,04 | 27,68% | 38.989,00 | 52.749,00 | 30,00% |
| Pecuária | 10 | 3 | 7 | 26.447,00 | 24.979,00 | | 15.981,40 | 39.256,20 | 88,01% | 22.008,11 | 30.885,89 | 33,57% | 21.227,93 | 31.666,07 | 39,47% | 22.480,00 | 30.414,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 14 | 3 | 11 | 45.869,00 | 43.905,00 | | 20.196,28 | 74.380,17 | 118,13% | 38.552,21 | 53.185,79 | 31,90% | 39.519,96 | 52.218,04 | 27,68% | 38.989,00 | 52.749,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 10 | 3 | 7 | 26.447,00 | 24.979,00 | | 15.981,40 | 39.256,20 | 88,01% | 22.008,11 | 30.885,89 | 33,57% | 21.227,93 | 31.666,07 | 39,47% | 22.480,00 | 30.414,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 6, os valores de VTI apresentaram apenas pequena variação positiva entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram expressiva alta no período de 2018 a 2022, sendo que do ano de 2021 ao ano de 2022 ocorreu uma alta de cerca de 95% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 81% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. O aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2022 pode estar relacionado ao aumento do valor da saca de café, cultura muito importante do mercado, que subiu consideravelmente no ano de 2021, e que tem grande influência nos valores da terra, mesmo com a queda dos preços do presente ano. Inclusive o valor do café foi citado por várias fontes durante os trabalhos de pesquisa de campo como indexador do preço da terra cultivada com café, tendo alguns negócios realizados em quantidade de sacas de café por alqueire de terra (4,84ha), que varia, segundo as fontes, entre 800 e 1000 sacas de café por alqueire.

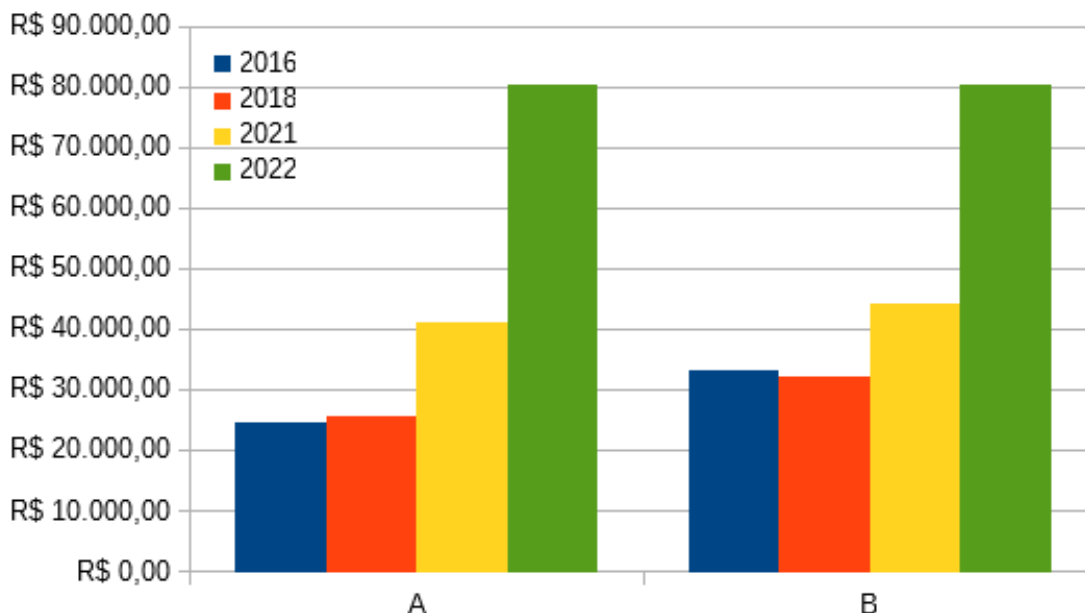


Figura 6 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Norte II – MRT V nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.6 – Mercado Regional de Terra Centro-Leste – MRT VI

O Mercado Regional de Terra Centro-Leste (MRT VI) abrange os municípios de Aracruz, Colatina, Fundão, Ibirapu e João Neiva.

As principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Leste estão apresentadas no Quadro 12. Neste mercado, a área de pastagem é de cerca de 89 mil hectares (IBGE, 2017). É grande a presença do cultivo de Eucalipto, principalmente no município de Aracruz. Importante também é o cultivo do café conilon, ocupando expressiva área (cerca de 20 mil hectares; IBGE, 2019). Além dessas, atividades agropecuárias como a fruticultura, o café arábica, o feijão e o milho aparecem de forma secundária.

Quadro 12 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Leste (MRT VI)

| Município | Área (ha) | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|--------------|------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Mandioca | Café Arábica | Café Conilon | Fruticultura | |
| Aracruz | 21273 | 29000 | 210 | 0 | 5391 | 548 | 40061 |
| Colatina | 46128 | 3431 | 100 | 200 | 9800 | 1.011 | 49119 |
| Fundão | 6703 | 744 | 90 | 0 | 2482 | 84 | 12274 |
| Ibirapu | 4993 | 1812 | 120 | 3 | 1560 | 153 | 7587 |
| João Neiva | 10280 | 747 | 30 | 36 | 1214 | 40 | 16549 |
| Total | 89.377,00 | 35.734,00 | 550,00 | 239,00 | 20.447,00 | 1.836,00 | 125.590,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Leste (MRT VI) é apresentada no Quadro 13, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 13, a média Geral de Preço do MRT VI foi de R\$29.394,00/ha para VTI e de R\$24.615,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$84.766,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária de baixa capacidade suporte (R\$12.590,00/ha; Quadro 13). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$10.833,00/ha (pecuária baixa capacidade suporte) a R\$46.206,00/ha (exploração agrícola).

Quadro 13 – Planilha de Preços Referenciais de terras do Mercado Regional de Terras Centro-Leste (MRT VI)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT VI – CENTRO-LESTE

MRT: VI – CENTRO-NORTE II
Abrangência: Aracruz, Colatina, Fundão, Ibirapu e João Neiva

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepantes | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 33 | 5 | 28 | 29.394,00 | 30.992,00 | 24.793,39 | 11.363,64 | 46.487,60 | 119,49% | 24.375,00 | 34.413,00 | 34,15% | 26.855,56 | 31.932,44 | 17,27% | 24.985,00 | 33.803,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 6 | 0 | 6 | 84.766,00 | 91.529,00 | 24.793,39 | 31.611,57 | 116.219,01 | 99,81% | 68.999,15 | 100.532,85 | 37,20% | 63.993,38 | 105.538,62 | 49,01% | 72.051,00 | 97.481,00 | 30,00% |
| Pecuária | 19 | 0 | 19 | 29.436,00 | 30.992,00 | 24.793,39 | 11.363,64 | 46.487,60 | 119,32% | 23.928,56 | 34.943,44 | 37,42% | 25.982,97 | 32.889,03 | 23,46% | 25.021,00 | 33.851,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 7 | 0 | 7 | 31.532,00 | 29.752,00 | | 26.342,98 | 41.322,31 | 47,51% | 28.820,17 | 34.243,83 | 17,20% | 28.343,53 | 34.720,47 | 20,22% | 26.802,00 | 36.262,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 6 | 0 | 6 | 84.766,00 | 91.529,00 | 24.793,39 | 31.611,57 | 116.219,01 | 99,81% | 68.999,15 | 100.532,85 | 37,20% | 63.993,38 | 105.538,62 | 49,01% | 72.051,00 | 97.481,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Alta Capacidade | 16 | 0 | 16 | 32.595,00 | 31.570,00 | | 17.561,98 | 46.487,60 | 88,74% | 28.178,13 | 37.011,87 | 27,10% | 29.536,35 | 35.653,65 | 18,77% | 27.706,00 | 37.484,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Baixa Capacidade | 3 | 0 | 3 | 12.590,00 | 13.017,00 | | 11.363,64 | 13.388,43 | 16,08% | 12.051,07 | 13.128,93 | 8,56% | 11.152,62 | 14.027,38 | 22,83% | 10.702,00 | 14.479,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 7 | 0 | 7 | 31.532,00 | 29.752,00 | | 26.342,98 | 41.322,31 | 47,51% | 28.820,17 | 34.243,83 | 17,20% | 28.343,53 | 34.720,47 | 20,22% | 26.802,00 | 36.262,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepantes | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 33 | 5 | 28 | 24.615,00 | 23.037,00 | 22.314,05 | 9.545,45 | 44.163,22 | 140,64% | 19.702,12 | 29.527,88 | 39,92% | 22.130,29 | 27.099,71 | 20,19% | 20.923,00 | 28.307,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 6 | 0 | 6 | 46.206,00 | 46.267,00 | | 19.915,29 | 71.345,56 | 111,31% | 37.172,48 | 55.239,52 | 39,10% | 34.304,51 | 58.107,49 | 51,51% | 39.275,00 | 53.137,00 | 30,00% |
| Pecuária | 19 | 0 | 19 | 26.967,00 | 28.283,00 | 22.314,05 | 9.545,45 | 44.163,22 | 128,37% | 21.559,93 | 32.374,07 | 40,10% | 23.576,89 | 30.357,11 | 25,14% | 22.922,00 | 31.012,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 7 | 0 | 7 | 20.998,00 | 19.757,00 | | 18.181,82 | 26.859,50 | 41,33% | 19.325,23 | 22.670,77 | 15,93% | 19.031,25 | 19.031,25 | 0,00% | 17.848,00 | 24.148,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 6 | 0 | 6 | 46.206,00 | 46.267,00 | | 19.915,29 | 71.345,56 | 111,31% | 37.172,48 | 55.239,52 | 39,10% | 34.304,51 | 58.107,49 | 51,51% | 39.275,00 | 53.137,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Alta Capacidade | 16 | 0 | 16 | 29.993,00 | 28.822,00 | 22.314,05 | 14.225,21 | 44.163,22 | 99,82% | 25.568,17 | 34.417,83 | 29,51% | 26.928,89 | 33.057,11 | 20,43% | 25.494,00 | 34.492,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Baixa Capacidade | 3 | 0 | 3 | 10.833,00 | 10.979,00 | | 9.545,45 | 11.975,21 | 22,43% | 10.222,31 | 11.443,69 | 11,27% | 9.204,15 | 12.461,85 | 30,07% | 9.208,00 | 12.458,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 7 | 0 | 7 | 20.998,00 | 19.757,00 | | 18.181,82 | 26.859,50 | 41,33% | 19.325,23 | 22.670,77 | 15,93% | 19.031,25 | 19.031,25 | 0,00% | 17.848,00 | 24.148,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 7, os valores de VTI apresentaram apenas pequena variação positiva entre os anos de 2016 e 2018, e também entre 2018 e 2021, para valores de VTI sem atualização monetária, mas apresentaram forte aumento entre 2021 a 2022 (cerca de 76%). Quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período, entre 2018 e 2021 houve uma desvalorização de cerca de 9%, percentual este dentro do limite inferior da média geral do RAMT 2018, considerando assim a manutenção dos preços entre 2018 e 2021. Contudo, entre 2021 e 2022 o valor de VTN acompanhou o aumento de VTI (cerca de 63%). Salienta-se também que entre 2016 e 2018, o MRT VI foi o único que registrou um expressivo aumento dos preços das terras (cerca de 35%), mantendo estabilizados no período seguinte avaliado de 2018 a 2021. O aumento dos preços de terras entre 2021 a 2022 pode estar relacionado ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano e também o aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente no ano de 2021, e que tem grande influência nos valores da terra, mesmo com a queda dos preços do presente ano.

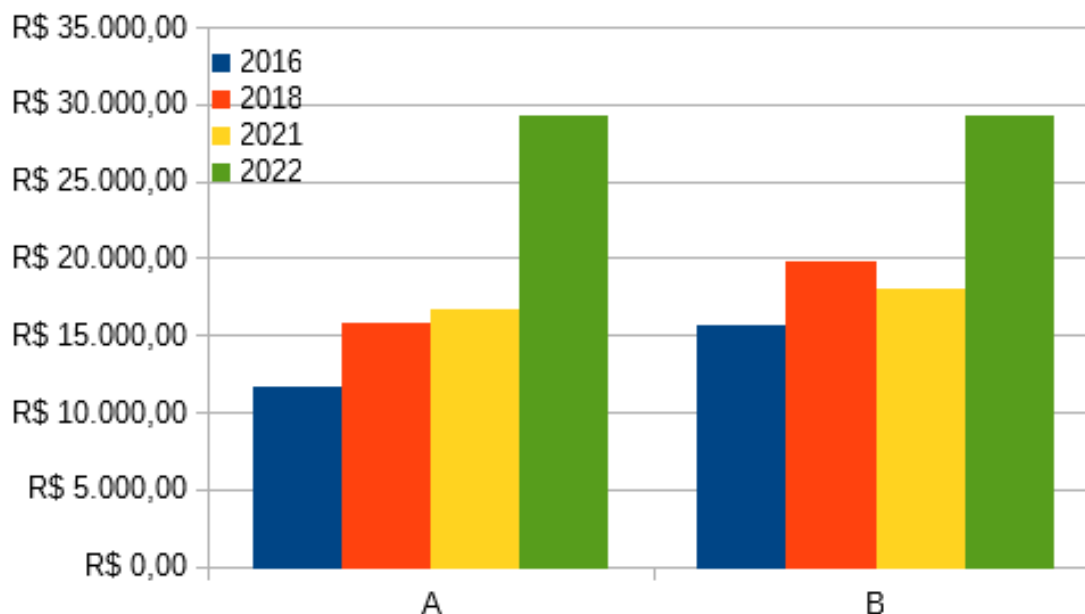


Figura 7 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Leste – MRT VI nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.7 – Mercado Regional de Terra Centro-Oeste – MRT VII

O Mercado Regional de Terra Centro-Oeste (MRT VII) abrange os municípios de Baixo Guandu, Itaguaçu, Itarana, Laranja da Terra e São Roque do Canaã.

As Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Oeste podem ser visualizadas no Quadro 14. Neste mercado há uma grande diversificação na exploração agropecuária, com a pecuária e a cultura do café (arábica e conilon) ocupando a maior parte da área explorada. Contudo, nessa região são também importantes as atividades agropecuárias como a fruticultura, o cultivo do milho e a atividade de horticultura (Quadro 14).

Quadro 14 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Oeste (MRT VII)

| Município | Área (ha) | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Café Arábica | Café Conilon | Fruticultura | |
| Baixo Guandu | 42013 | 1507 | 1518 | 2021 | 223 | 38566 |
| Itaguaçu | 13724 | 556 | 1300 | 5690 | 1.182 | 15332 |
| Itarana | 4725 | 400 | 2020 | 1100 | 221 | 7061 |
| Laranja da Terra | 16505 | 461 | 125 | 2220 | 701 | 14587 |
| São Roque do Canaã | 9827 | 759 | 500 | 3050 | 214 | 8392 |
| Total | 86.794,00 | 3.683,00 | 5.463,00 | 14.081,00 | 2.541,00 | 83.938,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Oeste (MRT VII) é apresentada no Quadro 15, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 15, a Média Geral de Preço do MRT VII foi de R\$18.384,00/ha para VTI e de R\$13.702,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$33.353,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com exploração pecuária de baixa capacidade suporte (R\$9.804,00/ha; Quadro 15). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$8.054,00/ha (pecuária de baixa capacidade suporte) a R\$18.344,00/ha (exploração agrícola).

Quadro 15 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Centro-Oeste (MRT VII)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT VII – CENTRO-OESTE

MRT: VII – CENTRO-OESTE

Abrangência: Baixo Guandu, Itaguaçu, Itarana, Laranja da Terra e São Roque do Canaã

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 54 | 2 | 52 | 18.384,00 | 17.562,00 | 18.595,04 | 4.132,23 | 41.322,31 | 202,30% | 13.618,14 | 23.149,86 | 51,85% | 16.644,86 | 20.123,14 | 18,92% | 15.626,00 | 21.142,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 5 | 0 | 5 | 33.353,00 | 31.612,00 | | 19.512,20 | 51.652,89 | 96,37% | 26.704,74 | 40.001,26 | 39,87% | 23.161,19 | 43.544,81 | 61,11% | 28.350,00 | 38.356,00 | 30,00% |
| Pecuária | 30 | 1 | 29 | 13.425,00 | 12.293,00 | 6.198,35 | 4.132,23 | 28.571,43 | 182,04% | 10.405,89 | 16.444,11 | 44,98% | 11.926,70 | 14.923,30 | 22,32% | 11.411,00 | 15.439,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 17 | 1 | 16 | 24.092,00 | 25.250,00 | | 11.157,02 | 39.514,46 | 117,70% | 20.047,29 | 28.136,71 | 33,58% | 21.291,08 | 26.892,92 | 23,25% | 20.478,00 | 27.706,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 5 | 0 | 5 | 33.353,00 | 31.612,00 | | 19.512,20 | 51.652,89 | 96,37% | 26.704,74 | 40.001,26 | 39,87% | 23.161,19 | 43.544,81 | 61,11% | 28.350,00 | 38.356,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Alta Capacidade | 11 | 1 | 10 | 20.305,00 | 18.595,00 | 18.595,04 | 15.495,87 | 28.571,43 | 64,40% | 18.114,80 | 22.495,20 | 21,57% | 18.285,60 | 22.324,40 | 19,89% | 17.259,00 | 23.351,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Baixa Capacidade | 19 | 0 | 19 | 9.804,00 | 9.835,00 | 6.198,35 | 4.132,23 | 13.210,34 | 92,60% | 8.482,85 | 11.125,15 | 26,95% | 8.975,69 | 10.632,31 | 16,90% | 8.333,00 | 11.275,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 17 | 1 | 16 | 24.092,00 | 25.250,00 | | 11.157,02 | 39.514,46 | 117,70% | 20.047,29 | 28.136,71 | 33,58% | 21.291,08 | 26.892,92 | 23,25% | 20.478,00 | 27.706,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|--------------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepantes | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 54 | 2 | 52 | 13.702,00 | 13.220,00 | 8.367,77 | 3.595,04 | 28.099,17 | 178,84% | 10.645,82 | 16.758,18 | 44,61% | 12.586,76 | 14.817,24 | 16,28% | 11.647,00 | 15.757,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 5 | 0 | 5 | 18.344,00 | 19.599,00 | | 11.333,33 | 26.859,50 | 84,64% | 15.237,90 | 21.450,10 | 33,87% | 13.582,27 | 23.105,73 | 51,92% | 15.592,00 | 21.096,00 | 30,00% |
| Pecuária | 30 | 1 | 29 | 11.588,00 | 10.326,00 | 16.735,54 | 3.595,04 | 26.285,71 | 195,81% | 8.667,47 | 14.508,53 | 50,41% | 10.138,60 | 13.037,40 | 25,02% | 9.850,00 | 13.326,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 17 | 1 | 16 | 16.210,00 | 15.574,00 | 13.171,49 | 8.367,77 | 25.684,40 | 106,83% | 13.854,46 | 18.565,54 | 29,06% | 14.578,85 | 17.841,15 | 20,13% | 13.779,00 | 18.642,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 5 | 0 | 5 | 18.344,00 | 19.599,00 | | 11.333,33 | 26.859,50 | 84,64% | 15.237,90 | 21.450,10 | 33,87% | 13.582,27 | 23.105,73 | 51,92% | 15.592,00 | 21.096,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Alta Capacidade | 11 | 1 | 10 | 18.304,00 | 16.736,00 | 16.735,54 | 13.636,36 | 26.285,71 | 69,11% | 16.185,64 | 20.422,36 | 23,15% | 16.350,86 | 20.257,14 | 21,34% | 15.558,00 | 21.050,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos – Baixa Capacidade | 19 | 0 | 19 | 8.054,00 | 7.969,00 | | 3.595,04 | 11.176,74 | 94,14% | 6.844,02 | 9.263,98 | 30,05% | 7.295,42 | 8.812,58 | 18,84% | 6.846,00 | 9.262,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 17 | 1 | 16 | 16.210,00 | 15.574,00 | | 8.367,77 | 25.684,40 | 106,83% | 13.854,46 | 18.565,54 | 29,06% | 14.578,85 | 17.841,15 | 20,13% | 13.779,00 | 18.642,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 8, os valores de VTI apresentaram uma queda significativa entre 2016 e 2018, mas tiveram expressiva alta no período de 2018 a 2021, alta esta, que na verdade, fez as terras voltarem ao valor de mercado do ano de 2016 corrigido (Figura 8 – B). Entre 2021 e 2022, as terras subiram cerca de 36% com os dados sem correção e 26% para os dados corrigidos pelo IPCA-E do período. A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2022 pode estar relacionado, preliminarmente, a recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano. Também o aumento do valor da saca do café conilon, que subiu consideravelmente no ano de 2021, tem grande influência nos valores da terra, mesmo com a queda dos preços do presente ano.

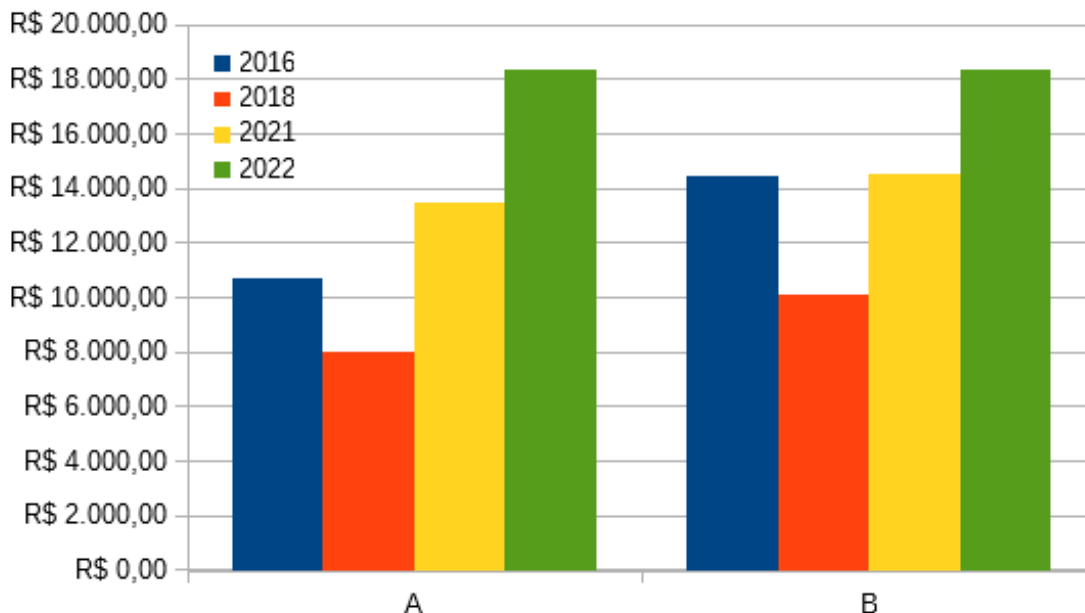


Figura 8 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Oeste – MRT VII nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.8 – Mercado Regional de Terra Serrano – MRT VIII

O Mercado Regional de Terra Serrano (MRT VIII) abrange os municípios de Afonso Cláudio, Alfredo Chaves, Castelo, Conceição do Castelo, Domingos Martins, Marechal Floriano, Santa Leopoldina, Santa Maria de Jetibá, Santa Teresa, Vargem Alta, Venda Nova do Imigrante.

De forma mais acentuada que o MRT Centro-Oeste, o MRT Serrano (MRT VIII) possui uma grande diversificação na exploração agropecuária, com a pecuária e a cultura do café (arábica e conilon) ocupando a maior parte da área explorada. A expressiva área ocupada por culturas como o feijão e o milho vem corroborar a forte presença da agricultura familiar no mercado, destacando ainda as atividades de fruticultura e horticultura (Quadro 16). A presença marcante da agricultura familiar no MRT Serrano traz como consequência o elevado percentual da população rural nos municípios que compõem o mercado (54% em média). O Agroturismo também é bastante característico no mercado, sendo a cidade de Venda Nova do Imigrante conhecida como Capital Nacional do setor pela Abratur (Associação Brasileira de Turismo Rural).

Quadro 16 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Serrano (MRT VIII)

| Município | Área (ha) | | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|-------------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Fruticultura | Feijão | Milho | Café Arábica | Café Conilon | |
| Afonso Cláudio | 26.614,00 | 2.607,00 | 121,00 | 178,00 | 300,00 | 7.900,00 | 3.570,00 | 29.590,00 |
| Alfredo Chaves | 7.726,00 | 1.916,00 | 3.305,00 | 190,00 | 400,00 | 2.282,00 | 2.001,00 | 14.890,00 |
| Castelo | 19.155,00 | 888,00 | 258,00 | 160,00 | 200,00 | 3.790,00 | 7.100,00 | 34.124,00 |
| Conceição do Castelo | 6.100,00 | 3.726,00 | 150,00 | 145,00 | 55,00 | 2.313,00 | 1.594,00 | 8.906,00 |
| Domingos Martins | 11.353,00 | 7.588,00 | 1.320,00 | 450,00 | 280,00 | 4.742,00 | 70,00 | 6.210,00 |
| Marechal Floriano | 939,00 | 2.793,00 | 1.010,00 | 140,00 | 80,00 | 2.300,00 | 0,00 | 451,00 |
| Santa Leopoldina | 10.018,00 | 1.618,00 | 1.141,00 | 108,00 | 70,00 | 900,00 | 3.382,00 | 17.562,00 |
| Santa Maria de Jetibá | 3.962,00 | 4.614,00 | 120,00 | 1.580,00 | 1.900,00 | 1.260,00 | 80,00 | 4.666,00 |
| Santa Teresa | 7.160,00 | 1.700,00 | 252,00 | 110,00 | 42,00 | 3.800,00 | 5.492,00 | 9.178,00 |
| Vargem Alta | 5.136,00 | 1.393,00 | 800,00 | 130,00 | 120,00 | 3.000,00 | 2.500,00 | 8.637,00 |
| Venda Nova do Imigrante | 980,00 | 1.930,00 | 40,00 | 75,00 | 80,00 | 3.000,00 | 0,00 | 3.180,00 |
| Total | 99.143,00 | 30.773,00 | 8.517,00 | 3.266,00 | 3.527,00 | 35.287,00 | 25.789,00 | 137.394,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Serrano (MRT VIII) é apresentada no Quadro 17, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 17, a média Geral de Preço do MRT VIII foi de R\$29.078,00/ha para VTI e de R\$23.657,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$69.348,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$22.407,00/ha; Quadro 17). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$18.858,00/ha (pecuária) a R\$41.083,00/ha (exploração agrícola).

Quadro 17 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Serrano (MRT VIII)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT VIII – SERRANO

MRT: VIII – SERRANO

Abrangência: Afonso Cláudio, Alfredo Chaves, Castelo, Conceição do Castelo, Domingos Martins, Marechal Floriano, Santa Leopoldina, Santa Maria de Jetibá, Santa Teresa, Vargem Alta, Venda Nova do Imigrante

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepan | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 59 | 8 | 51 | 29.078,00 | 27.000,00 | 25.826,45 | 4.123,13 | 55.785,12 | 177,67% | 23.698,17 | 34.457,83 | 37,00% | 27.095,27 | 31.060,73 | 13,64% | 24.716,00 | 33.440,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 7 | 0 | 7 | 69.348,00 | 82.645,00 | | 18.264,46 | 116.219,01 | 141,25% | 48.460,60 | 90.235,40 | 60,24% | 44.789,45 | 93.906,55 | 70,83% | 58.946,00 | 79.750,00 | 30,00% |
| Pecuária | 20 | 3 | 17 | 22.407,00 | 22.580,00 | | 12.466,67 | 35.416,67 | 102,42% | 19.770,99 | 25.043,01 | 23,53% | 20.644,81 | 24.169,19 | 15,73% | 19.046,00 | 25.768,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 21 | 3 | 18 | 31.662,00 | 31.658,00 | 40.000,00 | 17.561,98 | 51.000,00 | 105,61% | 27.080,91 | 36.243,09 | 28,94% | 28.699,88 | 33.424,19 | 14,92% | 26.913,00 | 36.411,00 | 30,00% |
| Floresta Plantada | 9 | 0 | 9 | 37.350,00 | 35.813,00 | | 18.693,43 | 66.225,17 | 127,26% | 30.134,35 | 44.565,65 | 38,64% | 30.222,10 | 44.477,90 | 38,17% | 31.748,00 | 42.953,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 7 | 0 | 7 | 69.348,00 | 82.645,00 | | 18.264,46 | 116.219,01 | 141,25% | 48.460,60 | 90.235,40 | 60,24% | 44.789,45 | 93.906,55 | 70,83% | 58.946,00 | 79.750,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos | 20 | 3 | 17 | 22.407,00 | 22.580,00 | | 12.466,67 | 35.416,67 | 102,42% | 19.770,99 | 25.043,01 | 23,53% | 20.644,81 | 24.169,19 | 15,73% | 19.046,00 | 25.768,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 21 | 3 | 18 | 31.662,00 | 31.658,00 | 40.000,00 | 17.561,98 | 51.000,00 | 105,61% | 27.080,91 | 36.243,09 | 28,94% | 28.699,88 | 33.424,19 | 14,92% | 26.913,00 | 36.411,00 | 30,00% |
| Floresta Plantada – Silvicultura | 9 | 0 | 9 | 37.350,00 | 35.813,00 | | 18.693,43 | 66.225,17 | 127,26% | 30.134,35 | 44.565,65 | 38,64% | 30.222,10 | 44.477,90 | 38,17% | 31.748,00 | 42.953,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepan | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 59 | 8 | 51 | 23.657,00 | 22.068,00 | | 4.123,13 | 50.764,46 | 197,16% | 18.927,68 | 28.386,32 | 39,98% | 21.914,02 | 25.399,98 | 14,74% | 20.108,00 | 27.206,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 7 | 0 | 7 | 41.083,00 | 45.455,00 | | 13.276,86 | 73.217,98 | 145,90% | 29.177,95 | 52.988,05 | 57,96% | 27.085,44 | 55.080,56 | 68,14% | 34.921,00 | 47.245,00 | 30,00% |
| Pecuária | 20 | 3 | 17 | 18.858,00 | 17.708,00 | | 11.095,33 | 30.104,17 | 100,80% | 16.551,12 | 21.164,88 | 24,47% | 17.315,83 | 20.400,17 | 16,36% | 16.029,00 | 21.687,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 21 | 3 | 18 | 24.770,00 | 24.991,00 | | 14.027,63 | 38.760,00 | 99,85% | 21.324,16 | 28.215,84 | 27,82% | 22.541,92 | 26.998,08 | 17,99% | 21.055,00 | 28.486,00 | 30,00% |
| Floresta Plantada | 9 | 0 | 9 | 30.759,00 | 27.367,00 | | 12.150,73 | 56.291,39 | 143,50% | 24.037,15 | 37.480,85 | 43,71% | 24.118,86 | 37.399,14 | 43,18% | 26.145,00 | 35.373,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 7 | 0 | 7 | 41.083,00 | 45.455,00 | | 13.276,86 | 73.217,98 | 145,90% | 29.177,95 | 52.988,05 | 57,96% | 27.085,44 | 55.080,56 | 68,14% | 34.921,00 | 47.245,00 | 30,00% |
| Pecuária Diversos | 20 | 3 | 17 | 18.858,00 | 17.708,00 | | 11.095,33 | 30.104,17 | 100,80% | 16.551,12 | 21.164,88 | 24,47% | 17.315,83 | 20.400,17 | 16,36% | 16.029,00 | 21.687,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 21 | 3 | 18 | 24.770,00 | 24.991,00 | | 14.027,63 | 38.760,00 | 99,85% | 21.324,16 | 28.215,84 | 27,82% | 22.541,92 | 26.998,08 | 17,99% | 21.055,00 | 28.486,00 | 30,00% |
| Floresta Plantada – Silvicultura | 9 | 0 | 9 | 30.759,00 | 27.367,00 | | 12.150,73 | 56.291,39 | 143,50% | 24.037,15 | 37.480,85 | 43,71% | 24.118,86 | 37.399,14 | 43,18% | 26.145,00 | 35.373,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 9, os valores de VTI apresentaram aumento sequenciais entre 2016 e 2022, sendo o aumento dos preços das terras entre 2021 e 2022 mais expressivo, tendo o VTI crescido cerca de 40% na média geral considerando os dados sem correção, e cerca de 30% considerando os dados corrigidos pelo IPCA-E. Esse aumento do preço das terras entre 2021 e 2022 pode ao aumento no preço da arroba de boi em 2021, que manteve-se praticamente estável no último ano e também ao aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente no ano de 2021, mesmo com a queda dos preços do presente ano.

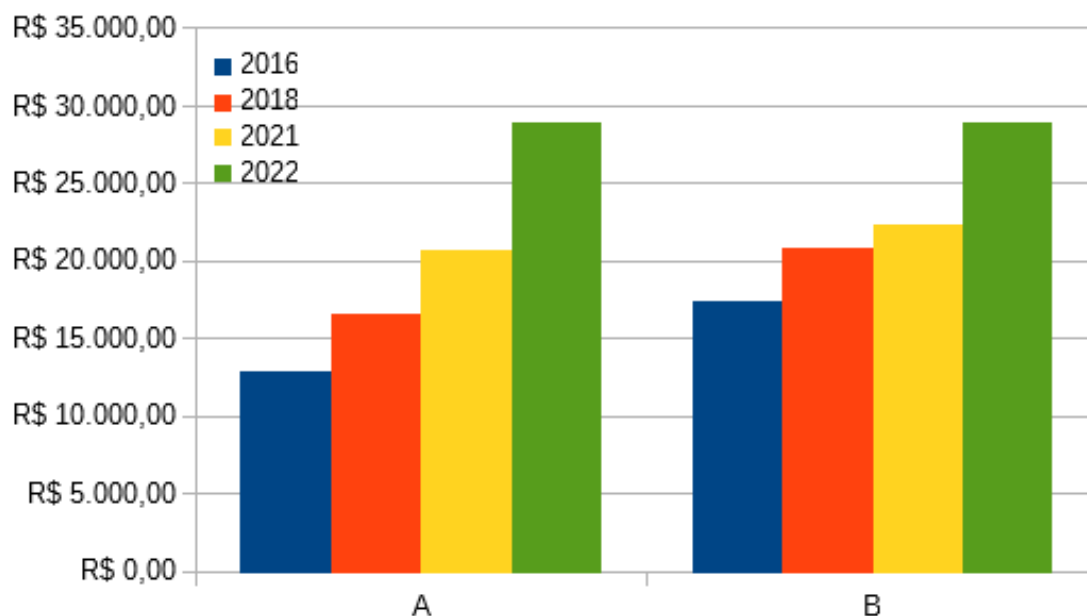


Figura 9 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Serrano – MRT VIII nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.9 – Mercado Regional de Terra Vitória e Entorno – MRT IX

O Mercado Regional de Vitória e entorno (MRT VIX) abrange os municípios de Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória.

Nesse Mercado a população rural representa apenas 2,5% do total da população, fazendo com que a agricultura tenha pouca importância. De modo geral, os imóveis rurais do mercado são ocupados com pecuária, que está presente na maior parte da área explorada pela agropecuária, sendo explorados ainda outros segmentos do setor agrícola em menor expressão (Quadro 18).

Quadro 18 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Vitória e entorno (MRT IX)

| Município | Área (ha) | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|-------------------|------------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Mandioca | Café Conilon | Fruticultura | |
| Cariacica | 3.864,00 | 146,00 | 200,00 | 293,00 | 894,00 | 7.748,00 |
| Serra | 10.151,00 | 2.854,00 | 25,00 | 799,00 | 44,00 | 16.400,00 |
| Viana | 12.635,00 | 551,00 | 130,00 | 455,00 | 917,00 | 17.386,00 |
| Vila Velha | 7.780,00 | 286,00 | 10,00 | 0,00 | 45,00 | 6.600,00 |
| Vitoria | 134,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 110,00 |
| Total | 34.564,00 | 3.837,00 | 365,00 | 1.547,00 | 1.900,00 | 48.244,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Vitória e entorno (MRT IX) é apresentada no Quadro 19, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

A única tipologia de uso de imóvel identificada no mercado, da mesma forma que nos anos anteriores, foi a pecuária, com preço médio de R\$32.509,00/ha, enquanto o preço médio do mercado geral, foi de R\$33.908,00/ha. Os valores de VTN foram de R\$28.488,00/ha para imóveis com pecuária e de R\$29.163,00/ha para o mercado em geral.

Quadro 19 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Vitória e entorno (MRT IX)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT IX – VITÓRIA E ENTORNO

MRT: IX – VITÓRIA E ENTORNO
 Abrangência: Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 12 | 1 | 11 | 33.908,00 | 31.481,00 | | 22.579,69 | 52.758,62 | 89,00% | 28.865,39 | 38.950,61 | 29,74% | 29.532,38 | 38.283,62 | 25,81% | 28.822,00 | 38.994,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária | 11 | 1 | 10 | 32.509,00 | 29.790,00 | | 22.579,69 | 52.758,62 | 92,83% | 27.789,45 | 37.228,55 | 29,04% | 28.157,54 | 36.860,46 | 26,77% | 27.633,00 | 37.385,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária Diversos | 11 | 1 | 10 | 32.509,00 | 29.790,00 | | 22.579,69 | 52.758,62 | 92,83% | 27.789,45 | 37.228,55 | 29,04% | 28.157,54 | 36.860,46 | 26,77% | 27.633,00 | 37.385,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|---------------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrepan-tes | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 12 | 1 | 11 | 29.163,00 | 25.968,00 | | 18.741,15 | 46.427,58 | 94,94% | 25.106,04 | 33.219,96 | 27,82% | 25.642,61 | 32.683,39 | 24,14% | 24.789,00 | 33.537,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária | 11 | 1 | 10 | 28.488,00 | 25.891,00 | | 18.741,15 | 46.427,58 | 97,19% | 24.377,90 | 32.598,10 | 28,85% | 24.698,55 | 32.277,45 | 26,60% | 24.215,00 | 32.761,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária Diversos | 11 | 1 | 10 | 28.488,00 | 25.891,00 | | 18.741,15 | 46.427,58 | 97,19% | 24.377,90 | 32.598,10 | 28,85% | 24.698,55 | 32.277,45 | 26,60% | 24.215,00 | 32.761,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 23, os valores de VTI apresentaram um grande aumento entre 2016 e 2018, seguido de pequenos aumento entre 2018 e 2022. Considerando os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período, houve entre 2018 e 2022 uma pequena desvalorização, mas dentro também do limite mínimo encontrado em 2018. Tal comportamento do mercado, desconectados com os acontecimentos relacionados ao setor agropecuário (seca entre 2016 e 2018 e aumento de preço da carne e do café a partir de 2021) vem confirmar a pouca influência do setor agropecuário nesse mercado de terras.

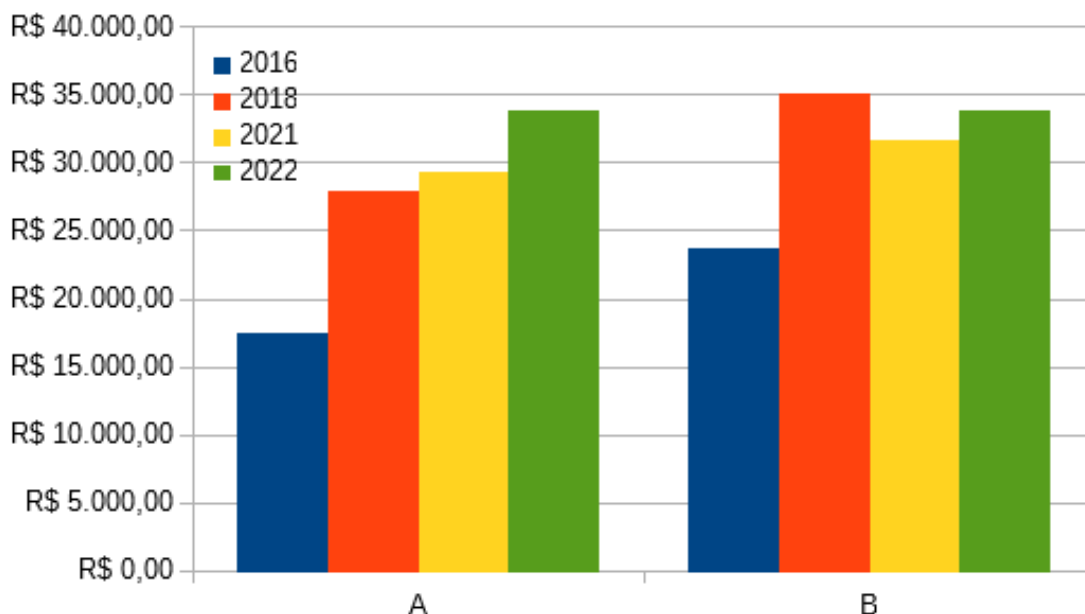


Figura 10 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Vitória e entorno – MRT IX nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.10 – Mercado Regional de Terra Sudoeste I – MRT X

O Mercado Regional de Terra Sudoeste I (MRT X) abrange os municípios de Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Iúna.

O MRT Sudoeste I (MRT X) é altamente especializado na produção de café arábica, tendo como atividades agropecuárias secundárias a pecuária, a silvicultura e a fruticultura, além de outras culturas como o feijão e o milho. A área ocupada por café arábica é três vezes maior que a área ocupada por pastagens (Quadro 20).

Quadro 20 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Sudoeste I (MRT X)

| Município | Área (ha) | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|--------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Milho | Café Arábica | Feijão | |
| Brejetuba | 1.960,00 | 2.064,00 | 300,00 | 12.000,00 | 310,00 | 2.901,00 |
| Ibatiba | 2.505,00 | 950,00 | 500,00 | 7.500,00 | 620,00 | 2.896,00 |
| Irupi | 1.780,00 | 473,00 | 300,00 | 9.300,00 | 400,00 | 1.691,00 |
| Iúna | 7.269,00 | 1.292,00 | 430,00 | 12.500,00 | 320,00 | 8.604,00 |
| Total | 13.514,00 | 4.779,00 | 1.530,00 | 41.300,00 | 1.650,00 | 16.092,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Sudoeste I (MRT X) é apresentada no Quadro 21, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 21, a média geral de preço do MRT X foi de R\$45.719,00/ha para VTI e de R\$30.765,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$70.553,00/ha. As terras com menor valor são as exploradas pela pecuária (R\$31.140,00/ha; Quadro 21).

Quadro 21 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Sudoeste I (MRT X)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT X – SUDOESTE I

MRT: X – SUDOESTE I
Abrangência: Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Iúna

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 27 | 2 | 25 | 45.719,00 | 44.815,00 | | 8.925,62 | 92.975,21 | 183,84% | 34.461,62 | 56.976,38 | 49,25% | 39.661,70 | 51.776,30 | 26,50% | 38.861,00 | 52.577,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 12 | 1 | 11 | 70.553,00 | 65.502,00 | | 44.815,47 | 111.570,25 | 94,62% | 60.772,12 | 80.333,88 | 27,73% | 62.065,87 | 79.040,13 | 24,06% | 59.970,00 | 81.136,00 | 30,00% |
| Pecuária | 5 | 0 | 5 | 31.140,00 | 27.893,00 | | 13.659,32 | 49.586,78 | 115,37% | 23.518,95 | 38.761,05 | 48,95% | 19.457,00 | 42.823,00 | 75,04% | 26.469,00 | 35.811,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 4 | 0 | 4 | 43.638,00 | 39.928,00 | | 32.196,97 | 62.500,00 | 69,44% | 36.565,35 | 50.710,65 | 32,42% | 30.260,77 | 57.015,23 | 61,31% | 37.092,00 | 50.184,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Café | 12 | 1 | 11 | 70.553,00 | 65.502,00 | | 44.815,47 | 111.570,25 | 94,62% | 60.772,12 | 80.333,88 | 27,73% | 62.065,87 | 79.040,13 | 24,06% | 59.970,00 | 81.136,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 5 | 0 | 5 | 31.140,00 | 27.893,00 | | 13.659,32 | 49.586,78 | 115,37% | 23.518,95 | 38.761,05 | 48,95% | 19.457,00 | 42.823,00 | 75,04% | 26.469,00 | 35.811,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 4 | 0 | 4 | 43.638,00 | 39.928,00 | | 32.196,97 | 62.500,00 | 69,44% | 36.565,35 | 50.710,65 | 32,42% | 30.260,77 | 57.015,23 | 61,31% | 37.092,00 | 50.184,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 27 | 2 | 25 | 30.765,00 | 31.026,00 | | 8.925,62 | 52.419,35 | 141,37% | 24.883,92 | 36.646,08 | 38,23% | 27.600,53 | 33.929,47 | 20,57% | 26.150,00 | 35.380,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 12 | 1 | 11 | 39.513,00 | 34.061,00 | | 22.407,73 | 59.132,23 | 92,94% | 33.747,57 | 45.278,43 | 29,18% | 34.510,11 | 44.515,89 | 25,32% | 33.586,00 | 45.440,00 | 30,00% |
| Pecuária | 5 | 0 | 5 | 26.617,00 | 25.661,00 | | 11.883,61 | 39.514,46 | 103,81% | 20.414,00 | 32.820,00 | 46,61% | 17.107,62 | 40.200,38 | 86,76% | 22.624,00 | 30.610,00 | 30,00% |
| Exploração Mista | 4 | 0 | 4 | 30.691,00 | 27.783,00 | | 21.571,97 | 45.625,00 | 78,37% | 25.150,22 | 36.231,78 | 36,11% | 20.211,33 | 41.170,67 | 68,29% | 26.087,00 | 35.295,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Café | 12 | 1 | 11 | 39.513,00 | 34.061,00 | | 22.407,73 | 59.132,23 | 92,94% | 33.747,57 | 45.278,43 | 29,18% | 34.510,11 | 44.515,89 | 25,32% | 33.586,00 | 45.440,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 5 | 0 | 5 | 26.617,00 | 25.661,00 | | 11.883,61 | 39.514,46 | 103,81% | 20.414,00 | 32.820,00 | 46,61% | 17.107,62 | 40.200,38 | 86,76% | 22.624,00 | 30.610,00 | 30,00% |
| Exploração Mista – Diversificada | 4 | 0 | 4 | 30.691,00 | 27.783,00 | | 21.571,97 | 45.625,00 | 78,37% | 25.150,22 | 36.231,78 | 36,11% | 20.211,33 | 41.170,67 | 68,29% | 26.087,00 | 35.295,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 11, os valores de VTI praticamente se mantiveram entre 2016 e 2018, com tendência de queda no período, mas apresentaram um grande aumento entre 2018 e 2021, seguido de um menor aumento nos preços entre 2021 e 2022, aumento esse de cerca de 24% para os dados sem atualização e de cerca de 15% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Esses aumentos do preço das terras neste mercado pode estar relacionado ao aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente no ano de 2021, mesmo com a queda dos preços do presente ano.

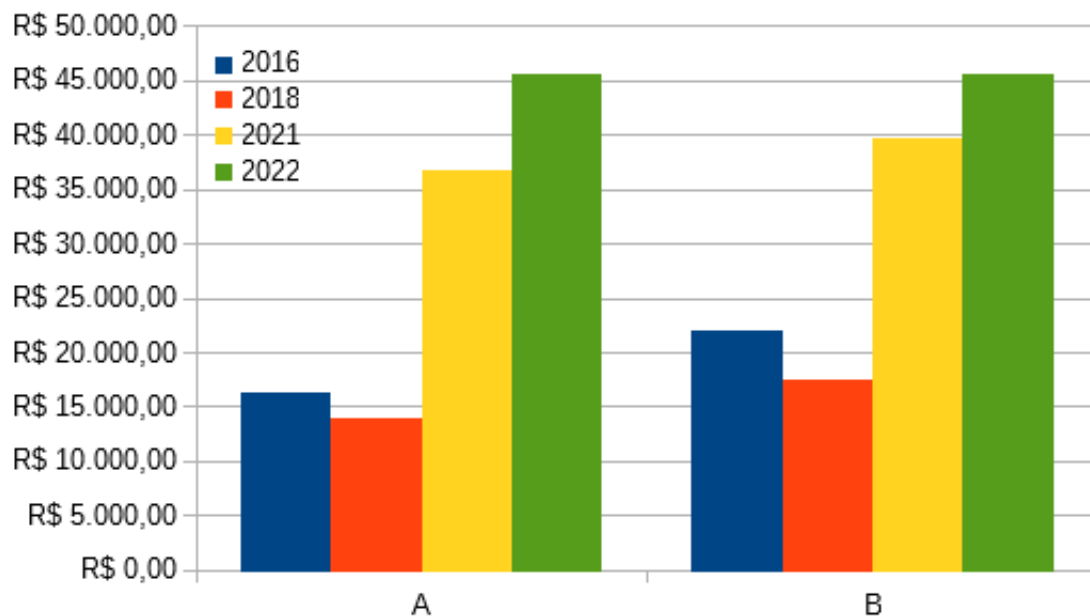


Figura 11 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Sudoeste I – MRT X nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.11 – Mercado Regional de Terra Sudoeste II – MRT XI

O Mercado Regional de Terra Sudoeste II (MRT XI) abrange os municípios de Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuí, Ibitirama e Muniz Freire.

O MRT Sudoeste II (MRT XI) tem seu setor agropecuário baseado basicamente na pecuária e no cultivo de café arábica. Outras atividades agropecuárias como a silvicultura, a fruticultura e a horticultura também aparecem, além de culturas como o feijão e o milho (Quadro 22).

Quadro 22 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Sudoeste II (MRT XI)

| Município | Área (ha) | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|------------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Milho | Café Arábica | Feijão | |
| Divino de São Lourenço | 5.291,00 | 801,00 | 150,00 | 1.900,00 | 40,00 | 7.435,00 |
| Dolores do Rio Preto | 4.202,00 | 705,00 | 1.100,00 | 3.200,00 | 835,00 | 6.279,00 |
| Guaçuí | 20.196,00 | 1.333,00 | 1.260,00 | 4.765,00 | 310,00 | 26.517,00 |
| Ibitirama | 6.739,00 | 1.700,00 | 600,00 | 5.000,00 | 450,00 | 10.959,00 |
| Muniz Freire | 22.149,00 | 3.230,00 | 350,00 | 6.286,00 | 450,00 | 28.156,00 |
| Total | 58.577,00 | 7.769,00 | 3.460,00 | 21.151,00 | 2.085,00 | 79.346,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Sudoeste II (MRT XI) é apresentada no Quadro 23, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 23, a média Geral de Preço do MRT XI foi de R\$22.922,00/ha para VTI e de R\$18.726,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$34.049,00/ha, enquanto as terras com menor valor são as exploradas com a Pecuária (R\$23.527,00/ha; Quadro 23).

Quadro 23 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Sudoeste II (MRT XI)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT XI – SUDOESTE II

MRT: XI – SUDOESTE II
 Abrangência: Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuá, Ibitirama e Muniz Freire

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 36 | 16 | 20 | 22.922,00 | 22.682,00 | 24.793,39 | 17.952,25 | 28.512,40 | 46,07% | 21.498,43 | 24.345,57 | 12,42% | 22.054,58 | 23.789,42 | 7,57% | 19.484,00 | 26.360,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 8 | 1 | 7 | 34.049,00 | 30.733,00 | | 21.952,48 | 49.173,55 | 79,95% | 28.657,86 | 39.440,14 | 31,67% | 27.710,35 | 40.387,65 | 37,23% | 28.942,00 | 39.156,00 | 30,00% |
| Pecuária | 17 | 5 | 12 | 23.527,00 | 23.699,00 | 24.793,39 | 18.000,00 | 28.512,40 | 44,68% | 21.929,98 | 25.124,02 | 13,58% | 22.214,39 | 24.839,61 | 11,16% | 19.998,00 | 27.056,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Café | 8 | 1 | 7 | 34.049,00 | 30.733,00 | | 21.952,48 | 49.173,55 | 79,95% | 28.657,86 | 39.440,14 | 31,67% | 27.710,35 | 40.387,65 | 37,23% | 28.942,00 | 39.156,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 17 | 5 | 12 | 23.527,00 | 23.699,00 | 24.793,39 | 18.000,00 | 28.512,40 | 44,68% | 21.929,98 | 25.124,02 | 13,58% | 22.214,39 | 24.839,61 | 11,16% | 19.998,00 | 27.056,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|----|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | | | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - mín (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 36 | 16 | 20 | 18.726,00 | 19.140,00 | | 11.634,81 | 25.090,91 | 71,86% | 16.767,35 | 20.684,65 | 20,92% | 17.532,57 | 19.919,43 | 12,75% | 15.917,00 | 21.535,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 8 | 1 | 7 | 21.027,00 | 19.977,00 | | 11.634,81 | 33.929,75 | 106,03% | 17.162,27 | 24.891,73 | 36,76% | 16.482,92 | 25.571,08 | 43,22% | 17.873,00 | 24.181,00 | 30,00% |
| Pecuária | 17 | 5 | 12 | 20.895,00 | 21.326,00 | | 15.991,74 | 25.090,91 | 43,55% | 19.456,42 | 22.333,58 | 13,77% | 19.712,59 | 22.077,41 | 11,32% | 17.761,00 | 24.029,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Café | 8 | 1 | 7 | 21.027,00 | 19.977,00 | | 11.634,81 | 33.929,75 | 106,03% | 17.162,27 | 24.891,73 | 36,76% | 16.482,92 | 25.571,08 | 43,22% | 17.873,00 | 24.181,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 17 | 5 | 12 | 20.895,00 | 21.326,00 | | 15.991,74 | 25.090,91 | 43,55% | 19.456,42 | 22.333,58 | 13,77% | 19.712,59 | 22.077,41 | 11,32% | 17.761,00 | 24.029,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 12, os valores de VTI sofreram uma queda entre 2016 e 2018, tendo nos períodos posteriores, entre 2018 e 2021 e entre 2021 e 2022, um aumento significativo, com crescimento no último período de cerca de 43% para os dados sem atualização e de cerca de 33% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Tais aumentos do preço das terras neste mercado pode estar relacionado ao aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente no ano de 2021, mesmo com a queda dos preços do presente ano, bem como do ao aumento no preço da arroba do boi no período considerado.

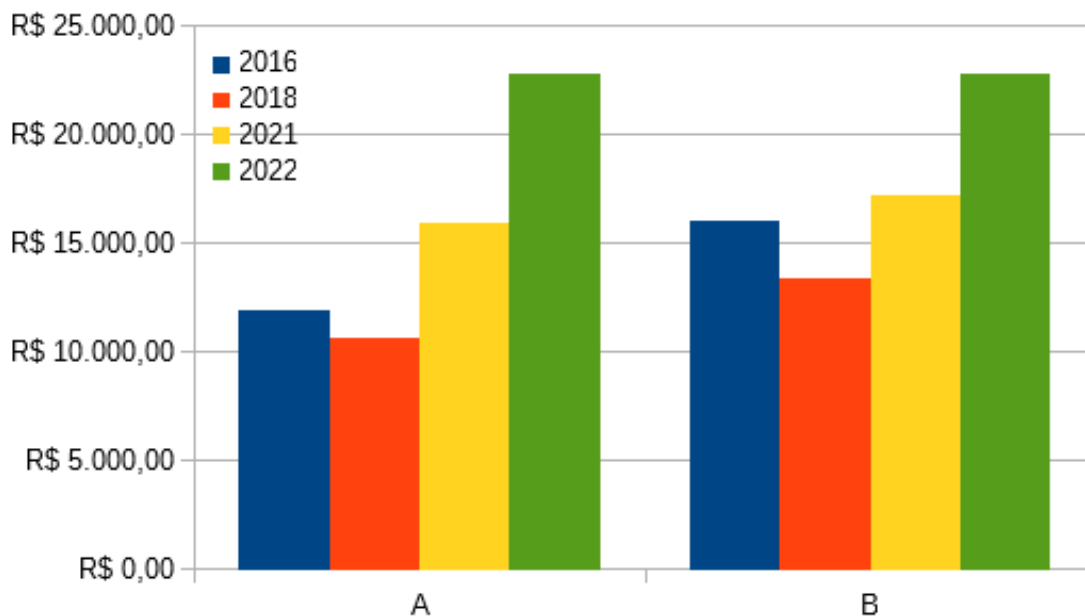


Figura 12 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Sudoeste II – MRT XI nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.12 – Mercado Regional de Terra Litoral Sul – MRT XII

O Mercado Regional de Terra Litoral Sul (MRT XII) abrange os municípios de Anchieta, Guarapari, Itapemirim, Marataízes, Piúma e Presidente Kennedy.

O MRT Litoral Sul (MRT XII) tem seu setor agropecuário baseado basicamente na pecuária e no cultivo de cana-de-açúcar. O cultivo de mandioca e a fruticultura também são setores importantes da agricultura do mercado (Quadro 24).

Quadro 24 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Litoral Sul (MRT XII)

| Município | Area (ha) | | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Fruticultura | Cana-de-Açúcar | Mandioca | Café Arábica | Café Conilon | |
| Anchieta | 14.552,00 | 519,00 | 632,00 | 10,00 | 70,00 | 0,00 | 1.050,00 | 26.290,00 |
| Guarapari | 8.652,00 | 455,00 | 2.228,00 | 100,00 | 103,00 | 650,00 | 1.121,00 | 19.938,00 |
| Itapemirim | 25.623,00 | 625,00 | 210,00 | 6.500,00 | 400,00 | 0,00 | 595,00 | 42.598,00 |
| Marataízes | 831,00 | 31,00 | 1.464,00 | 1.667,00 | 330,00 | 0,00 | 0,00 | 1.956,00 |
| Piúma | 3.200,00 | 150,00 | 13,00 | 0,00 | 5,00 | 0,00 | 297,00 | 7.028,00 |
| Presidente Kennedy | 30.429,00 | 426,00 | 940,00 | 650,00 | 430,00 | 0,00 | 100,00 | 56.926,00 |
| Total | 83.287,00 | 2.206,00 | 5.487,00 | 8.927,00 | 1.338,00 | 650,00 | 3.163,00 | 154.736,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Litoral Sul (MRT XII) é apresentada no Quadro 25, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 25, a média Geral de Preço do MRT XII foi de R\$28.291,00/ha para VTI e de R\$25.268,00/ha para VTN. Nesse mercado a única tipologia de uso que se apresentou foi a pecuária, com preço médio de R\$28.590,00/ha.

Quadro 25 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Litoral Sul (MRT XII)

PPR/SR(ES)/Nº04/2024/MRT XII – LITORAL SUL

MRT: XII – LITORAL SUL
Abrangência: Anchieta, Guarapari, Itapemirim, Marataízes, Piúma e Presidente Kennedy

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 36 | 4 | 32 | 28.291,00 | 28.215,00 | 27.892,56 | 16.528,57 | 44.367,12 | 98,40% | 25.118,75 | 31.463,25 | 22,43% | 26.798,26 | 29.783,74 | 10,55% | 24.047,00 | 32.535,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária | 33 | 4 | 29 | 28.590,00 | 28.538,00 | 27.892,56 | 16.528,57 | 44.367,12 | 97,37% | 25.343,94 | 31.836,06 | 22,71% | 26.979,08 | 30.200,92 | 11,27% | 24.302,00 | 32.879,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária Diversos | 33 | 4 | 29 | 28.590,00 | 28.538,00 | 27.892,56 | 16.528,57 | 44.367,12 | 97,37% | 25.343,94 | 31.836,06 | 22,71% | 26.979,08 | 30.200,92 | 11,27% | 24.302,00 | 32.879,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | n° de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 36 | 4 | 32 | 25.268,00 | 25.108,00 | 24.545,45 | 14.545,14 | 39.486,73 | 98,71% | 22.245,11 | 28.290,89 | 23,93% | 23.845,55 | 26.690,45 | 11,26% | 21.478,00 | 29.058,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária | 33 | 4 | 29 | 25.449,00 | 25.103,00 | 24.545,45 | 14.545,14 | 39.486,73 | 98,01% | 22.362,25 | 28.535,75 | 24,26% | 23.917,14 | 26.980,86 | 12,04% | 21.632,00 | 29.266,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Pecuária Diversos | 33 | 4 | 29 | 25.449,00 | 25.103,00 | 24.545,45 | 14.545,14 | 39.486,73 | 98,01% | 22.362,25 | 28.535,75 | 24,26% | 23.917,14 | 26.980,86 | 12,04% | 21.632,00 | 29.266,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 13, os valores de VTI sofreram pequenos aumentos nos períodos entre 2018 e 2021 para os dados sem atualização, mas considerando os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período, nota-se que os aumentos dos preços das terras ocorreram somente para manter o valor das mesmas no citado período, tendo em vista a variação mínima nos preços (Figura 13, B). Um reajuste mais significativo ocorreu entre 2021 e 2022, de cerca de 34% para os dados sem atualização, e de cerca de 24% para os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado.

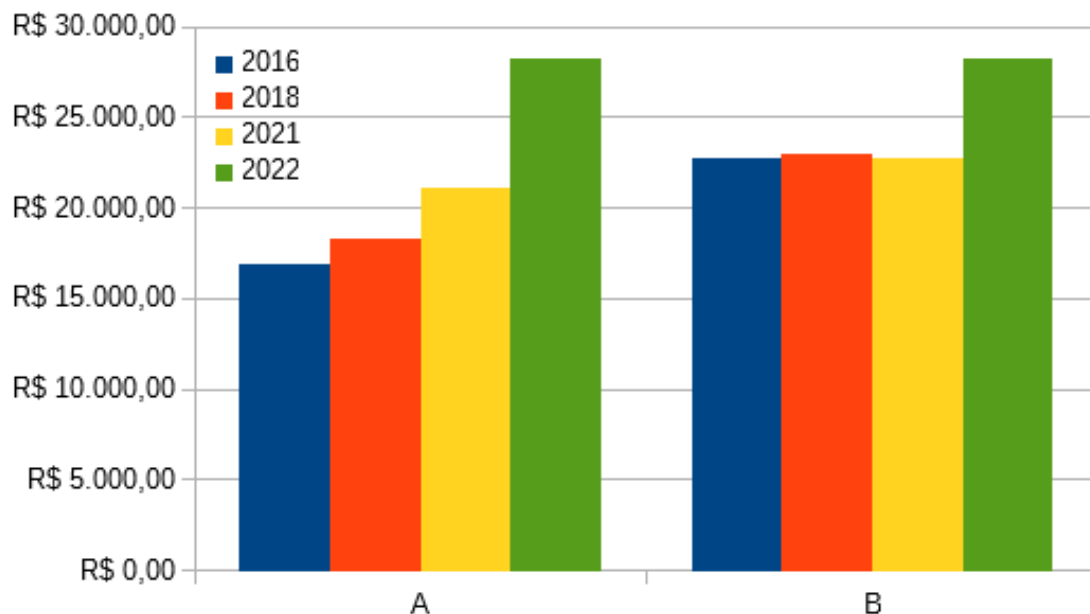


Figura 13 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Litoral Sul – MRT XII nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.13 – Mercado Regional de Terra Sul – MRT XIII

O Mercado Regional de Terra Sul (MRT XIII) abrange os municípios de Alegre, Apiacá, Atílio Vivacqua, Bom Jesus do Norte, Cachoeiro de Itapemirim, Iconha, Jerônimo Monteiro, Mimoso do Sul, Muqui, Rio Novo do Sul e São José do Calçado.

O MRT Sul (MRT XIII) tem seu setor agropecuário baseado basicamente na pecuária e no cultivo de café (arábica e conilon). A fruticultura também é um setor importante da agricultura do mercado (Quadro 26).

Quadro 26 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Sul (MRT XIII)

| Município | Área (ha) | | | | | | | Rebanho Bovino (cabeça) |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------------|
| | Pastagens | Eucalipto | Fruticultura | Feijão | Milho | Café Arábica | Café Conilon | |
| Alegre | 43.042,00 | 955,00 | 130,00 | 450,00 | 300,00 | 3.210,00 | 2.015,00 | 70.490,00 |
| Apiacá | 10.330,00 | 290,00 | 40,00 | 28,00 | 40,00 | 1.335,00 | 235,00 | 16.654,00 |
| Atílio Vivacqua | 11.543,00 | 220,00 | 222,00 | 10,00 | 3,00 | 0,00 | 1.250,00 | 20.779,00 |
| Bom Jesus do Norte | 5.352,00 | 274,00 | 26,00 | 12,00 | 0,00 | 165,00 | 65,00 | 7.276,00 |
| Cachoeiro de Itapemirim | 37.612,00 | 312,00 | 295,00 | 160,00 | 100,00 | 300,00 | 4.813,00 | 61.431,00 |
| Iconha | 6.691,00 | 209,00 | 3.417,00 | 15,00 | 13,00 | 161,00 | 3.316,00 | 14.606,00 |
| Jerônimo Monteiro | 8.866,00 | 138,00 | 0,00 | 5,00 | 20,00 | 220,00 | 2.050,00 | 17.491,00 |
| Mimoso do Sul | 42.547,00 | 798,00 | 1.100,00 | 20,00 | 60,00 | 3.822,00 | 3.880,00 | 60.824,00 |
| Muqui | 13.615,00 | 161,00 | 27,00 | 60,00 | 320,00 | 400,00 | 3.337,00 | 22.132,00 |
| Rio Novo do Sul | 7.739,00 | 370,00 | 1.846,00 | 20,00 | 60,00 | 225,00 | 2.155,00 | 17.447,00 |
| São José do Calçado | 15.394,00 | 0,00 | 80,00 | 70,00 | 200,00 | 1.460,00 | 185,00 | 23.873,00 |
| Total | 202.731,00 | 3.727,00 | 7.183,00 | 850,00 | 1.116,00 | 11.298,00 | 23.301,00 | 333.003,00 |

Fonte: IBGE

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Sul (MRT XIII) é apresentada no Quadro 27, que mostra as medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 27, a média Geral de Preço do MRT XIII foi de R\$24.603,00/ha para VTI e de R\$20.329,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi de R\$36.650,00/ha para imóveis com exploração agrícola, enquanto o menor valor encontrado foi de imóveis com pecuária, com valor de R\$23.020,00/ha (Quadro 27).

Quadro 27 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Sul (MRT XIII)

PPR/SR(ES)/Nº04/2022/MRT XIII – SUL

MRT: XIII – SUL
 Abrangência: Alegre, Apiacá, Atílio Vivacqua, Bom Jesus do Norte, Cachoeiro de Itapemirim, Iconha, Jerônimo Monteiro, Mimoso do Sul, Muqui, Rio Novo do Sul e São José do Calçado

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | pré san. | Discrep. | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 75 | 5 | 70 | 24.603,00 | 23.631,00 | 26.859,50 | 8.780,99 | 42.148,76 | 135,62% | 20.483,13 | 28.722,87 | 33,49% | 23.317,44 | 25.888,56 | 10,45% | 20.913,00 | 28.293,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 5 | 1 | 4 | 36.650,00 | 39.050,00 | | 27.178,42 | 41.322,31 | 38,59% | 33.358,94 | 39.941,06 | 17,96% | 30.425,29 | 42.874,71 | 33,97% | 31.153,00 | 42.148,00 | 30,00% |
| Pecuária | 53 | 11 | 42 | 23.020,00 | 23.631,00 | 26.859,50 | 12.293,39 | 35.123,97 | 99,18% | 20.218,11 | 25.821,89 | 24,34% | 21.879,67 | 24.160,33 | 9,91% | 19.567,00 | 26.473,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 5 | 1 | 4 | 36.650,00 | 39.050,00 | | 27.178,42 | 41.322,31 | 38,59% | 33.358,94 | 39.941,06 | 17,96% | 30.425,29 | 42.874,71 | 33,97% | 31.153,00 | 42.148,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 53 | 11 | 42 | 23.020,00 | 23.631,00 | 26.859,50 | 12.293,39 | 35.123,97 | 99,18% | 20.218,11 | 25.821,89 | 24,34% | 21.879,67 | 24.160,33 | 9,91% | 19.567,00 | 26.473,00 | 30,00% |

| TIPOLOGIA DE USO | Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----|----------|------------------------------|------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| | nº de observações | | | medidas de tendência central | | | medidas de dispersão/distribuição | | | | | | | | | | | |
| | | | pós san. | Média (R\$/ha) | Mediana (R\$/ha) | Moda (R\$/ha) | Observação - Mínimo (R\$/ha) | Observação - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) | CV/2 - Mínimo (R\$/ha) | CV/2 - Máximo (R\$/ha) | amplitude CV (%) | Campo Arbitrio - min (R\$/ha) | Campo Arbitrio - máx (R\$/ha) | amplitude (%) | 15% - Mínimo (R\$/ha) | 15% - Máximo (R\$/ha) | amplitude (%) |
| Geral | 75 | 5 | 70 | 20.329,00 | 19.351,00 | 23.636,36 | 6.585,74 | 38.355,37 | 156,28% | 16.592,14 | 24.065,86 | 36,76% | 19.162,95 | 21.495,05 | 11,47% | 17.280,00 | 23.378,00 | 30,00% |
| 1º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola | 5 | 1 | 4 | 21.117,00 | 22.500,00 | | 14.676,35 | 24.793,39 | 47,91% | 18.750,78 | 23.483,22 | 22,41% | 16.641,43 | 25.592,57 | 42,39% | 17.949,00 | 24.285,00 | 30,00% |
| Pecuária | 53 | 11 | 42 | 20.071,00 | 19.634,00 | 23.636,36 | 9.834,71 | 31.611,57 | 108,50% | 17.529,78 | 22.612,22 | 25,32% | 19.036,75 | 21.105,25 | 10,31% | 17.060,00 | 23.082,00 | 30,00% |
| 2º nível categórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agrícola – Produção Diversificada | 5 | 1 | 4 | 21.117,00 | 22.500,00 | | 14.676,35 | 24.793,39 | 47,91% | 18.750,78 | 23.483,22 | 22,41% | 16.641,43 | 25.592,57 | 42,39% | 17.949,00 | 24.285,00 | 30,00% |
| Pecuária – Diversos | 53 | 11 | 42 | 20.071,00 | 19.634,00 | 23.636,36 | 9.834,71 | 31.611,57 | 108,50% | 17.529,78 | 22.612,22 | 25,32% | 19.036,75 | 21.105,25 | 10,31% | 17.060,00 | 23.082,00 | 30,00% |

Conforme visualizado na Figura 31, os valores de VTI se mantiveram entre 2016 e 2018, mas sofreram um expressivo aumento no período de 2018 a 2021, e também entre 2021 e 2022, chegando, neste último período, a um aumento de cerca de 34% para os dados sem atualização e de 24% para os valores de VTI atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. O aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 pode estar relacionado aumento no preço da arroba de boi no ano de 2021, que vem se mantendo estável, como também ao reajuste da saca do café, embora recentemente em queda.

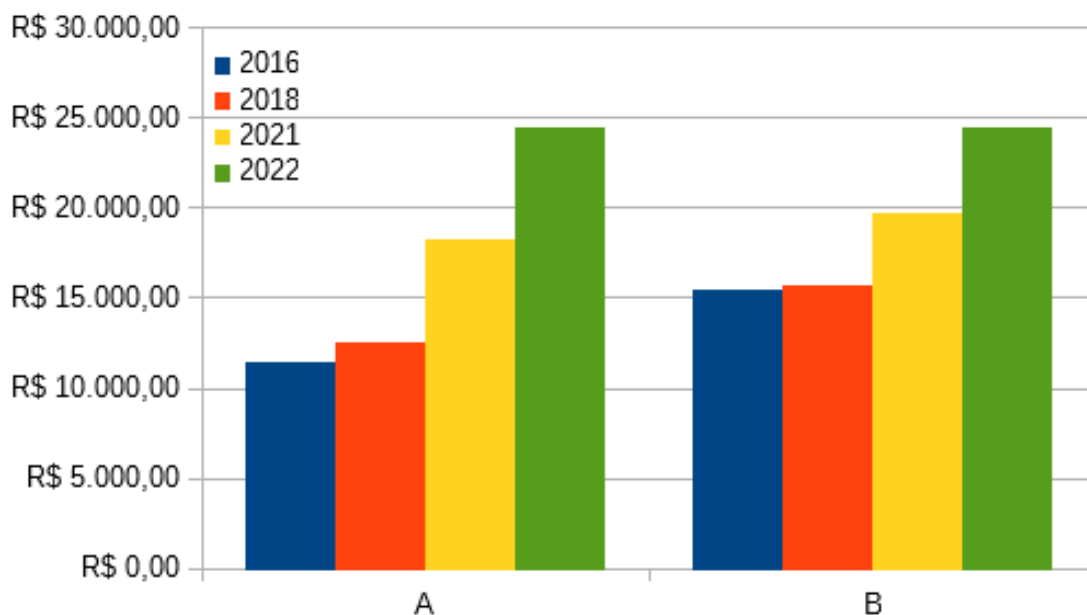


Figura 14 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Sul – MRT XIII nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

4 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A planilha de preços referências é uma matriz que correlaciona o preço da terra (VTI/ha e VTN/ha) com as “n” tipologias de uso de imóveis. Cada uma das tipologias poderá ser um *paradigma* a ser adotado como referência – em conjunto com a medidas de tendência central (média, mediana e moda), bem como as medidas de dispersão dos dados e demais indicadores e informações do RAMT – nas tomadas de decisões operacionais e administrativas, podendo contribuir, assim, num melhor planejamento e mensuração do impacto das políticas públicas de intervenção na realidade agrária brasileira. A base de dados constituída pelo RAMT, e os valores de terras neles consignados, se configura como um dos principais referenciais para o mercado de terras, servindo assim como balizador para os mais diferentes fins relacionados ao valor de terras, como exemplos destas aplicações, podem ser citados os programas de reforma agrária, territórios quilombolas, reservas indígenas, reservas ambientais e assemelhados, crédito fundiário, tributações, podendo ser ainda fonte de informação para diversas outras entidades públicas e privadas.

A partir dos dados apresentados dos 13 MRT's do estado do Espírito Santo, foi calculada a média geral de preços de terras do estado, média ponderada, considerando a área de cada MRT. A média estadual foi de R\$32.928,00/ha para VTI e de R\$24.792,00/ha para VTN. Os MRTs Nordeste (II), Centro-Norte I (III), Centro-Norte II (V), Vitória e Entorno (IX) e Sudoeste I (X) apresentaram a média geral de preços de VTI (todas as tipologias) maior que a média Estadual (Figura 15).

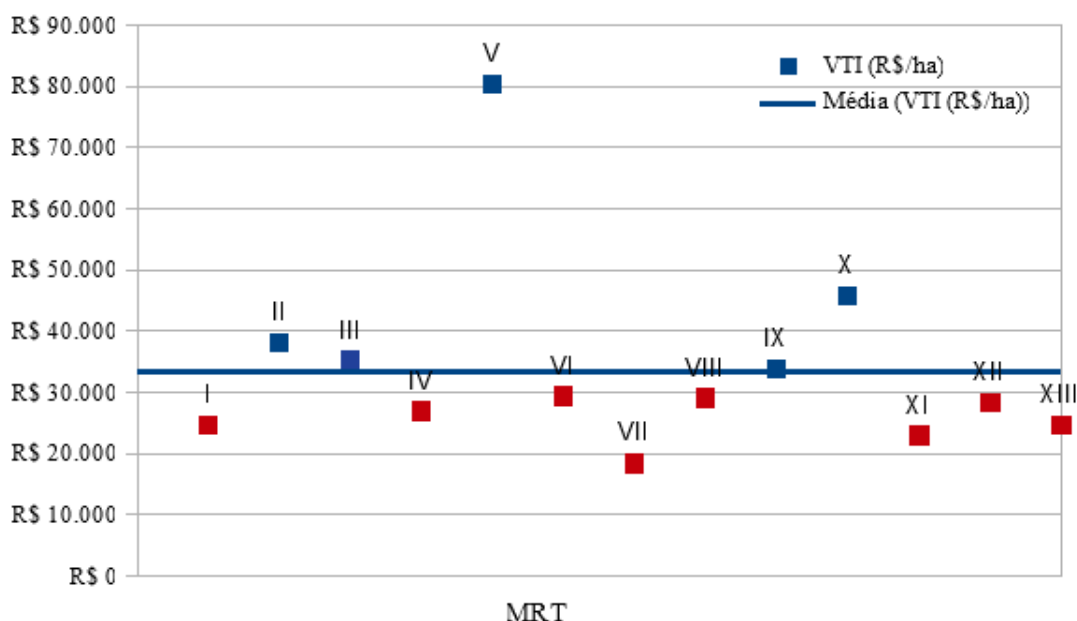


Figura 15 – Valores médios de terras (VTI/ha) nos diferentes mercados regionais. Em vermelho, valores de VTI/ha menor que a média estadual (linha azul).

Conforme visualizado na Figura 16, a média estadual de VTI se manteve praticamente constante entre 2016 e 2018, mas sofreu aumentos nos períodos posteriores, atingindo, no período de 2021 a 2022, aumentos de cerca de 56% para os dados sem atualização e de 44% para os valores de VTI atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Esses aumentos nos preços de terras constatados no ano de 2021 e no ano de 2022 parecem relacionados ao aumento no preço da arroba de boi e do café nesse mesmo período.

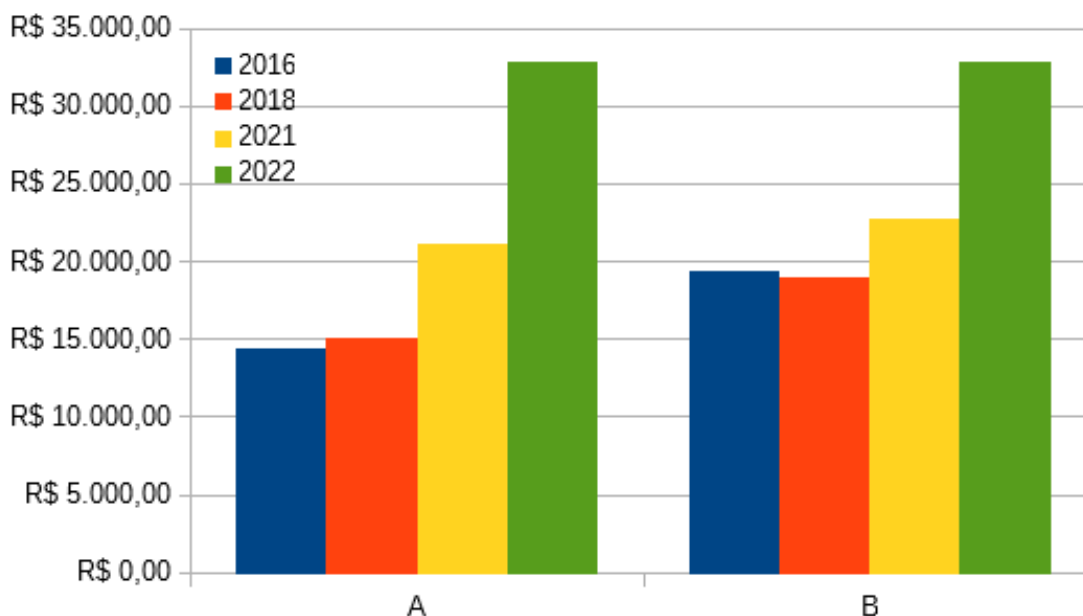


Figura 16 – Variação da média dos preços de terras (VTI) no estado do Espírito Santo nos anos de 2016, 2018, 2021 e 2022. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

Os maiores valores das terras encontrados no estado do Espírito Santo estão presentes no MRT Centro-Norte II (MRT V), com preço médio de VTI de R\$87.993,00/ha para terras agrícolas. Já o menor valor de VTI foi encontrado no MRT Centro-Oeste (MRT VII), com valor de R\$9.804,00/ha para imóveis com pecuária de baixa capacidade suporte. A maior valorização das terras, quando comparado ao último RAMT, ocorreu no MRT V (Centro-Norte II), com aumento de cerca de 95% para os dados sem atualização e de cerca de 81% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período.

De forma geral, imóveis localizados próximos a perímetros urbanos e/ou de acesso por vias pavimentadas apresentam valores mais próximos do limite superior de VTI e VTN, independente do mercado. De forma semelhante, imóveis com disponibilidade de água tendem a ser mais valorizados. Esses fatores inclusive, aliados a outros, e.g. quantitativo de benfeitorias, podem ser o motivo de ocorrer imóveis que extrapolam o valor máximo de VTI e VTN da PPR. O contrário, imóveis com acesso desfavorável, com pouca disponibilidade de recursos hídricos, com poucas benfeitorias e de relevo mais acidentado podem ficar abaixo do limite mínimo da PPR.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Cesar Dias, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 06/12/2022, às 15:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Wallace Rudeck Sthel Cock, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 06/12/2022, às 20:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Silvino Pedro Lopes, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 07/12/2022, às 08:07, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **14888645** e o código CRC **8BFF792F**.