



Serviço Público Federal  
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar – MDA  
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA  
Superintendência Regional de Goiás – SR(04)GO  
Divisão de Obtenção de Terras – SR(04)GO/T

## **Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024**

Jurisdição da SR(04)GO

Planilhas de Preços Referenciais (PPR's)  
aprovadas pelo Comitê de Decisão Regional (CDR) em 25 de fevereiro de 2025.

RAMT 2024  
Aprovado pela Equipe Técnica (ET) em 01 de agosto de 2025.

Goiânia – GO  
**AGOSTO DE 2025**



Serviço Público Federal  
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar – MDA  
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA  
Superintendência Regional de Goiás – SR(04)GO  
Divisão de Obtenção de Terras – SR(04)GO/T

## **Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024**

Jurisdição da SR(04)GO

### **Engenheiros Agrônomos (as):**

- Augusto Mousinho Teixeira Peiró
- Evane Ferreira Júnior
- Flávio Henrique Cabral Moreira
- Lawrence Ribeiro Espinosa
- Luciano Meirelis Belem
- Oracy Alves da Silva
- Renata Lima Dias
- Silvano Alves Pereira
- Thiago de Araújo Rocchetto
- Tiago de Melo

### **Grupo de Mercado de Terras (GMT/GO) – O.S. 1016/2022 de 03/06/2022:**

- Evane Ferreira Júnior (Engenheiro Agrônomo)
- Augusto Mousinho Teixeira Peiró (Engenheiro Agrônomo)
- Thiago de Araújo Rocchetto (Engenheiro Agrônomo)
- Giselly Avelar Parreira Tavares (Analista em Reforma e Desenvolvimento Agrário)

Goiânia – GO

**AGOSTO DE 2025**

## SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	5
2.	MERCADOS DE TERRAS.....	7
3.	ETAPAS DA ELABORAÇÃO DO RAMT.....	8
4.	DEFINIÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS E NÍVEIS CATEGÓRICOS.....	9
5.	DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT'S).....	10
6.	ANÁLISE GERAL DOS ELEMENTOS COLETADOS.....	17
7.	MRT 1 – VALE DO ARAGUAIA.....	20
7.1.	Contextualização do MRT 1.....	20
7.2.	Estrutura Fundiária do MRT 1.....	21
7.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	21
7.4.	Resultados.....	22
7.5.	Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	25
8.	MRT 2 – RIO MARANHÃO.....	27
8.1.	Contextualização do MRT 2.....	27
8.2.	Estrutura Fundiária do MRT 2.....	28
8.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	28
8.4.	Resultados.....	29
8.5.	Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	31
9.	MRT 3 – SÃO PATRÍCIO.....	33
9.1.	Contextualização do MRT 3.....	33
9.2.	Estrutura Fundiária do MRT 3.....	35
9.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	35
9.4.	Resultados.....	36
9.5.	Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	38
10.	MRT 4 – SERRA DOURADA.....	40
10.1.	Contextualização do MRT 4.....	40
10.2.	Estrutura Fundiária do MRT 4.....	41
10.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	42
10.4.	Resultados.....	42
10.5.	Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	45
11.	MRT 5 – CINTURÃO VERDE.....	47
11.1.	Contextualização do MRT 5.....	47
11.2.	Estrutura Fundiária do MRT 5.....	48
11.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	49
11.4.	Resultados.....	49
11.5.	Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	51
12.	MRT 6 – CAIAPÓ.....	53
12.1.	Contextualização do MRT 6.....	53
12.2.	Estrutura Fundiária do MRT 6.....	54
12.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	55
12.4.	Resultados.....	55
12.5.	Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	57
13.	MRT 7 – RIO DOS BOIS.....	59
13.1.	Contextualização do MRT 7.....	59
13.2.	Estrutura Fundiária do MRT 7.....	60
13.3.	Análise Geral dos Elementos Coletados.....	61

13.4.Resultados.....	61
13.5.Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	63
14. MRT 8 – BAIXO PARANAÍBA.....	65
14.1.Contextualização do MRT 8.....	65
14.2.Estrutura Fundiária do MRT 8.....	66
14.3.Análise Geral dos Elementos Coletados.....	67
14.4.Resultados.....	68
14.5.Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	70
15. MRT 9 – RIO VERDÃO.....	72
15.1.Contextualização do MRT 9.....	72
15.2.Estrutura Fundiária do MRT 9.....	73
15.3.Análise Geral dos Elementos Coletados.....	74
15.4.Resultados.....	74
15.5.Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	77
16. MRT 10 – ALTO PARANAÍBA.....	79
16.1.Contextualização do MRT 10.....	79
16.2.Estrutura Fundiária do MRT 10.....	80
16.3.Análise Geral dos Elementos Coletados.....	80
16.4.Resultados.....	81
16.5.Planilha de Preços Referenciais (PPR).....	83
17. QUADROS RESUMOS DOS 10 MRT’S.....	85
18. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	87
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>88</b>
<b>ENGENHEIROS AGRÔNOMOS(AS) DA ORDEM DE SERVIÇO N° 1488/2024</b> <b>(SEI/INCRA N° 21151517).....</b>	<b>Erro! Indicador não definido.</b>

# **Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024**

## **Jurisdição da SR(04)GO**

### **1. INTRODUÇÃO**

O Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) é um instrumento de diagnóstico, estudo e análise dos mercados de terra adotado como referencial na avaliação e obtenção de imóveis rurais para o Programa Nacional de Reforma Agrária (PNRA) do INCRA.

As respectivas Planilhas de Preços Referenciais (PPR's), do RAMT, devem servir apenas como instrumento de consulta e para análises de caráter genérico. Não devem ser adotadas, portanto, como índice absoluto para transações de compra, venda, desmembramento e remembramento de imóveis rurais entre particulares.

Nas ações da autarquia, a PPR subsidia as decisões tanto na gestão (no caso de seu uso como critério de definição de alçadas decisórias) quanto na ação dos técnicos (como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis rurais). Portanto o Incra reitera que os valores estabelecidos nessas planilhas têm como objetivo fundamentar o valor de terras para os propósitos e as atribuições do Incra. Desta forma o RAMT e os valores contidos na PPR não devem determinar os valores de compra e venda de terras por particulares, sendo, portanto, de responsabilidade das partes o uso deste documento como referência.

O RAMT é feito conforme a metodologia descrita na Instrução Normativa INCRA Nº 116, de 19 de abril de 2022 (I.N. Nº 116/2022), que estabelece diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras (publicada no D.O.U. em 20 de abril de 2022).

A Instrução Normativa INCRA nº 83 de 30 de julho de 2015 (I.N. Nº 83/2015) determina a elaboração de Estudo da Capacidade de Geração de Renda (ECGR) que servirá de instrumento para definir parâmetros e subsidiar decisões administrativas relacionadas às ações de obtenção de terras, com vistas ao desenvolvimento territorial, estabelecendo a elaboração do ECGR individualizado somente nos casos em que o custo por família exceder o valor médio estabelecido na respectiva Planilha de Preços Referenciais de Terras (PPR).

Desta forma a Superintendência Regional de Goiás (SR(04)GO), por meio de sua Câmara Técnica Agronômica (CTA) elaborou o primeiro RAMT no ano de 2016, sendo revalidado até setembro de 2018 e em 2019 foi elaborado o Relatório 2019/2020. Em abril de 2023 foi elaborado e aprovado o “RAMT – GO 2022” o qual consta no Processo Administrativo INCRA nº 54000.056748/2022-18.

Finalmente, no ano de 2024, através da Ordem da Serviço nº 1488/2024/SR(GO)G/SR(GO)/INCRA de 25/07/2024 (documento SEI nº 21151517 do processo administrativo nº 54000.088424/2024-01), foi composta equipe técnica, no âmbito da SR(04)GO, visando elaboração e apresentação deste novo “*Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024*” e respectivas *Planilhas de Preços Referenciais 2024*.

## 2. MERCADOS DE TERRAS

O INCRA desenvolveu uma metodologia para o acompanhamento da evolução dos mercados de terras regionais no Brasil, cuja sistemática de operacionalização está estabelecida na I.N. Nº 116/2022, contendo os procedimentos técnicos e operacionais para elaboração de uma Planilha de Preços Referenciais (PPR), adotando o pressuposto de que uma PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique. Mas que ela deve ser o resultado de uma ação ampla e fazer parte de um documento de análise, não sendo entendida apenas como uma mera planilha de preços de terras.

Assim a metodologia preconiza a elaboração do RAMT, que é o documento onde deverão estar compiladas as análises e justificativa da dinâmica dos diferentes mercados observados na área de sua abrangência (mercados regionais de terra), apresentando ao final, como produto dessa análise a PPR.

No presente caso o RAMT é o produto final do estudo da dinâmica e da evolução do mercado de terras, tendo abrangência para coleta de dados e informações, em 208 municípios do estado, abordando dessa forma 85% dos municípios goianos, todo mercado de terras no âmbito da SR(04)GO. A não totalidade de abordagem dos municípios se justifica no fato de que as fichas de pesquisa foram preenchidas por profissionais do INCRA do estado de Goiás, lotados na Superintendência Regional de Goiás (SR(04)GO) e a mesma não tem atuação em 38 municípios, ficando essa região sob jurisdição da SR(28)DFE, que por sua vez tem atuação na região do Distrito Federal e Entorno.

A pesquisa foi realizada considerando informações sobre valor de terra no estado nos últimos 12 meses, sendo que a maioria dos dados coletados foi obtida por meio de entrevistas presenciais realizadas entre o período de setembro a dezembro de 2024. Em visita aos municípios, foram identificadas e entrevistadas pessoas com conhecimento acerca do mercado imobiliário (corretores, proprietários rurais, peritos avaliadores, auditores-fiscais, etc). Além da pesquisa supracitada, foi realizada coleta de informações em cartórios imobiliários e mídia eletrônica.

Os trabalhos foram realizados pelos Peritos Federais Territoriais / Engenheiros Agrônomos, do quadro de servidores do INCRA, lotados na SR(04)GO/T.

### **3. ETAPAS DA ELABORAÇÃO DO RAMT**

Para elaboração do estudo em questão foram utilizadas três modalidades de pesquisa: bibliográfica, documental e pesquisa de campo.

Após delimitação dos Mercados Regionais de Terras (MRT's) ou Zonas Homogêneas (fazendo uso dos dados do Censo Agropecuário / IBGE), foram obtidos, por meio de pesquisa de imóveis rurais, os elementos: Ofertas (OF), Negócios Realizados (NR), Opiniões (OP) e Avaliações (AV).

As Planilhas de Preços Referenciais (PPR's/2024) foram submetidos à análise da equipe técnica constituída pela Ordem da Serviço n° 1488/2024/SR(GO)G/SR(GO)/INCRA de 25/07/2024 e posteriormente pelo Comitê de Decisão Regional (CDR) da SR(04)GO para deliberações, aprovação e posterior encaminhamento a Diretoria de Gestão Estratégica - DE, por meio da supervisão direta pela Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras - DEI-3, da Coordenação-Geral de Monitoramento, Avaliação e Inovação da Gestão - DEA, em Brasília-DF, para fins de registro e publicação.

A partir daí as PPR's/2024 estarão aptas para serem utilizadas como ferramenta de tomada de decisões para obtenção de terras nos processos coordenados pelo INCRA, visando incorporação ao programa nacional de reforma agrária (desapropriações e compra).

No entanto, ressaltamos novamente que a PPR é apenas uma referência e que em casos específicos as avaliações administrativas realizadas pelos peritos do INCRA poderão conter o VTI e VTN fora das margens da PPR. Nesses casos, o perito responsável pela avaliação deverá justificar tal fato e a decisão sobre a aquisição ou não do imóvel será tomada de acordo com as alçadas decisórias do INCRA estabelecidas em norma específica.

#### **4. DEFINIÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS E NÍVEIS CATEGÓRICOS**

Seguindo o estabelecido na Instrução Normativa Nº 116, de 19 de abril de 2022 (N.E. Nº 116/2022), quanto a tipologia de uso dos imóveis, que considera determinante a destinação econômica prioritariamente adotada em um dado segmento de imóveis do Mercado Regional de Terras – MRT, classificada conforme uma sequência de níveis categóricos:

1º nível – o uso, ou potencial de uso do solo predominante nos imóveis em qualquer de suas denominações regionais.

2º nível – características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido ou condicionantes.

3º nível – localização e acesso.

A pesquisa de mercado realizada para coleta de elementos de imóveis, além de objetivar obter dados de preços, também buscou informações para ajustar/consolidar as tipologias de uso pré-identificadas quando da pesquisa bibliográfica realizada em etapa anterior.

## 5. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT'S)

Considera-se MRT determinada área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observam dinâmicas e características semelhantes nas transações de imóveis rurais, podendo ser entendido como uma zona homogênea de características e atributos sócio geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra.

Na elaboração do primeiro RAMT em 2016 para o Estado de Goiás, foi realizada a delimitação dos mercados regionais de terras. Com isto, foi determinado 10 mercados regionais que serão mantidos novamente na presente atualização.

Toda a metodologia e material utilizado para a delimitação dos Mercados Regionais de Terras – MRT está no Processo Administrativo INCRA-GO nº 54150.000481/2016-34.

No Quadro 01 e na Figura 01 apresentamos os 10 Mercados Regionais de Terras (MRT's) e seus respectivos municípios.

**Quadro 01** – Identificação dos Municípios e seu respectivo Mercado Regional de Terras (MRT).

Nº Mapa	Geocódigo (IBGE)	Município	MRT
1	5201702	ARAGARÇAS	<b>1 - Vale do Araguaia</b>
2	5202155	ARAGUAPAZ	
3	5202353	ARENÓPOLIS	
4	5202502	ARUANÃ	
5	5203104	BALIZA	
6	5203401	BOM JARDIM DE GOIÁS	
7	5203807	BRITÂNIA	
8	5206404	CRIXÁS	
9	5207105	DIORAMA	
10	5207535	FAINA	
11	5208905	GOIÁS	
12	5211008	ITAPIRAPUÃ	
13	5212204	JUSSARA	
14	5212956	MATRINCHÃ	
15	5213707	MONTES CLAROS DE GOIÁS	
16	5214002	MOZARLÂNDIA	
17	5214051	MUNDO NOVO	
18	5214838	NOVA CRIXÁS	

19	5215256	NOVO PLANALTO	
20	5217203	PIRANHAS	
21	5220207	SÃO MIGUEL DO ARAGUAIA	
22	5219258	SANTA FÉ DE GOIÁS	
23	5221577	UIRAPURU	
24	5200555	ALTO HORIZONTE	<b>2 - Rio Maranhão</b>
25	5200829	AMARALINA	
26	5203575	BONÓPOLIS	
27	5204656	CAMPINAÇU	
28	5204706	CAMPINORTE	
29	5204953	CAMPOS VERDES	
30	5207501	ESTRELA DO NORTE	
31	5208103	FORMOSO	
32	5212808	MARA ROSA	
33	5213087	MINAÇU	
34	5213772	MONTIVIDIU DO NORTE	
35	5214101	MUTUNÓPOLIS	
36	5214606	NIQUELÂNDIA	
37	5214879	NOVA IGUAÇU DE GOIÁS	
38	5218003	PORANGATU	
39	5219605	SANTA TEREZA DE GOIÁS	
40	5219704	SANTA TEREZINHA DE GOIÁS	
41	5221452	TROMBAS	
42	5221601	URUAÇU	
43	5203203	BARRO ALTO	
44	5205000	CARMO DO RIO VERDE	
45	5205406	CERES	
46	5208608	GOIANÉSIA	
47	5209457	GUARINOS	
48	5209804	HIDROLINA	
49	5210158	IPIRANGA DE GOIÁS	
50	5210901	ITAPACI	
51	5213855	MORRO AGUDO DE GOIÁS	
52	5214705	NOVA AMÉRICA	
53	5214861	NOVA GLÓRIA	
54	5216908	PILAR DE GOIÁS	
55	5218607	RIALMA	
56	5218706	RIANÁPOLIS	
57	5218904	RUBIATABA	
58	5219357	SANTA ISABEL	
59	5219456	SANTA RITA DO NOVO DESTINO	
60	5220157	SÃO LUÍZ DO NORTE	
61	5220280	SÃO PATRÍCIO	
62	5222302	VILA PROPÍCIO	

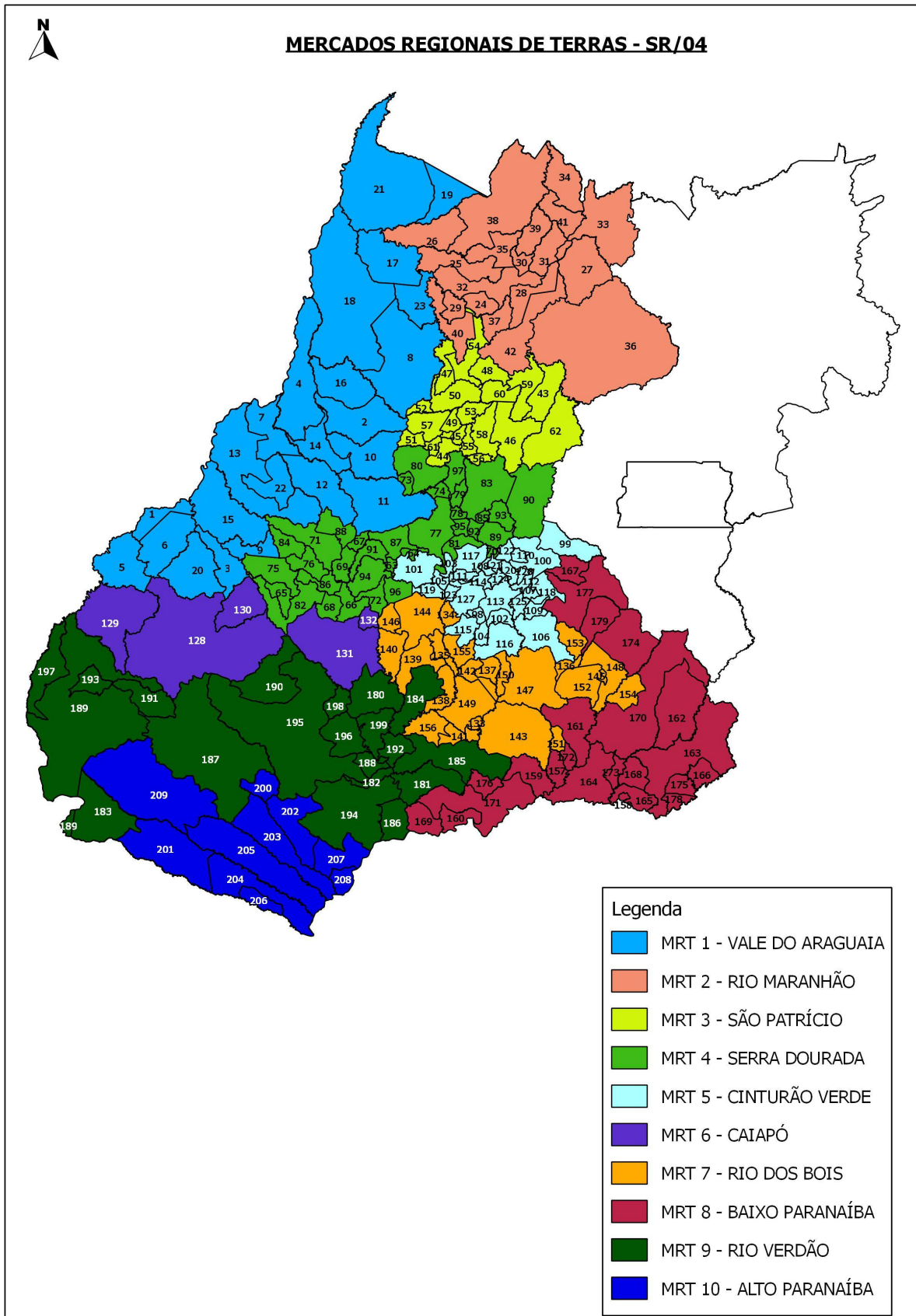
63	5200159	ADELÂNDIA	<b>4 - Serra Dourada</b>	
64	5200852	AMERICANO DO BRASIL		
65	5200902	AMORINÓPOLIS		
66	5202601	AURILÂNDIA		
67	5203939	BURITI DE GOIÁS		
68	5204201	CACHOEIRA DE GOIÁS		
69	5205703	CÓRREGO DO OURO		
70	5206800	DAMOLÂNDIA		
71	5207600	FAZENDA NOVA		
72	5207808	FIRMINÓPOLIS		
73	5209291	GUARAÍTA		
74	5209606	HEITORAÍ		
75	5210208	IPORÁ		
76	5210307	ISRAELÂNDIA		
77	5210406	ITABERAÍ		
78	5210562	ITAGUARI		
79	5210604	ITAGUARU		
80	5211206	ITAPURANGA		
81	5211404	ITAUÇU		
82	5211602	IVOLÂNDIA		
83	5211800	JARAGUÁ		
84	5212006	JAUPACI		
85	5212055	JESÚPOLIS		
86	5213400	MOIPORÁ		
87	5213905	MOSSÂMEDES		
88	5215207	NOVO BRASIL		
89	5216809	PETROLINA DE GOIÁS		<b>4 - Serra Dourada</b>
90	5217302	PIRENÓPOLIS		
91	5219001	SANCLERLÂNDIA		
92	5219506	SANTA ROSA DE GOIÁS		
93	5219902	SÃO FRANCISCO DE GOIÁS		
94	5220108	SÃO LUÍS DE MONTES BELOS		
95	5221007	TAQUARAL DE GOIÁS		
96	5221502	TURVÂNIA		
97	5221700	URUANA		
98	5200050	ABADIA DE GOIÁS	<b>5 - Cinturão Verde</b>	
99	5200100	ABADIÂNIA		
100	5201108	ANÁPOLIS		
101	5201306	ANICUNS		
102	5201405	APARECIDA DE GOIÂNIA		
103	5201603	ARAÇU		
104	5201801	ARAGOIÂNIA		
105	5202809	AVELINÓPOLIS		
106	5203302	BELA VISTA DE GOIÁS		

107	5203559	BONFINÓPOLIS		
108	5203609	BRAZABRANTES		
109	5204557	CALDAZINHA		
110	5204854	CAMPO LIMPO DE GOIÁS		
111	5205208	CATURAÍ		
112	5208400	GOIANÁPOLIS		
113	5208707	GOIÂNIA		
114	5208806	GOIANIRA		
115	5209200	GUAPÓ		
116	5209705	HIDROLÂNDIA		
117	5210000	INHUMAS		
118	5212303	LEOPOLDO DE BULHÕES		
119	5214408	NAZÁRIO		
120	5214507	NERÓPOLIS		
121	5215009	NOVA VENEZA		
122	5215405	OURO VERDE DE GOIÁS		
123	5219100	SANTA BÁRBARA DE GOIÁS		
124	5219738	SANTO ANTÔNIO DE GOIÁS		
125	5220454	SENADOR CANEDO		
126	5221197	TEREZÓPOLIS DE GOIÁS		
127	5221403	TRINDADE		
128	5204409	CAIAPÔNIA		<b>6 - Caiapó</b>
129	5207253	DOVERLÂNDIA		
130	5215652	PALESTINA DE GOIÁS		
131	5216403	PARAÚNA		
132	5220058	SÃO JOÃO DA PARAÚNA		
133	5200506	ALOÂNDIA		<b>7 - Rio dos Bois</b>
134	5204607	CAMPESTRE DE GOIÁS		
135	5205455	CEZARINA		
136	5206305	CRISTIANÓPOLIS		
137	5206503	CROMÍNIA		
138	5207352	EDEALINA		
139	5209952	INDIARA		
140	5211701	JANDAIA		
141	5212105	JOVIÂNIA		
142	5212600	MAIRIPOTABA		
143	5213806	MORRINHOS		
144	5215702	PALMEIRAS DE GOIÁS		
145	5215801	PALMELO		
146	5215900	PALMINÓPOLIS		
147	5217104	PIRACANJUBA		
148	5217401	PIRES DO RIO		
149	5217708	PONTALINA		
150	5218391	PROFESSOR JAMIL		

151	5218789	RIO QUENTE	
152	5219209	SANTA CRUZ DE GOIÁS	
153	5220264	SÃO M. DO PASSA QUATRO	
154	5221809	URUTAÍ	
155	5221908	VARJÃO	
156	5222054	VICENTINÓPOLIS	
157	5200209	ÁGUA LIMPA	
158	5201207	ANHANGUERA	
159	5203906	BURITI ALEGRE	
160	5204250	CACHOEIRA DOURADA	
161	5204508	CALDAS NOVAS	
162	5204805	CAMPO ALEGRE DE GOIÁS	
163	5205109	CATALÃO	
164	5205901	CORUMBAÍBA	
165	5206602	CUMARI	
166	5206909	DAVINÓPOLIS	
167	5208152	GAMELEIRA DE GOIÁS	
168	5208509	GOIANDIRA	<b>8 - Baixo Paranaíba</b>
169	5209937	INACIOLÂNDIA	
170	5210109	IPAMERI	
171	5211503	ITUMBIARA	
172	5212907	MARZAGÃO	
173	5214804	NOVA AURORA	
174	5215306	ORIZONA	
175	5215504	OUVIDOR	
176	5216007	PANAMÁ	
177	5220603	SILVÂNIA	
178	5221304	TRÊS RANCHOS	
179	5222005	VIANÓPOLIS	
180	5200134	ACREÚNA	
181	5203500	BOM JESUS DE GOIÁS	
182	5205059	CASTELÂNDIA	
183	5205471	CHAPADÃO DO CÉU	
184	5207402	EDÉIA	
185	5209101	GOIATUBA	
186	5209150	GOUVELÂNDIA	
187	5211909	JATAÍ	<b>9 - Rio Verdão</b>
188	5213004	MAURILÂNDIA	
189	5213103	MINEIROS	
190	5213756	MONTIVIDIU	
191	5216452	PEROLÂNDIA	
192	5218052	PORTEIRÃO	
193	5218102	PORTELÂNDIA	
194	5218508	QUIRINÓPOLIS	

195	5218805	RIO VERDE	
196	5219308	SANTA HELENA DE GOIÁS	
197	5219407	SANTA RITA DO ARAGUAIA	
198	5219712	SANTO ANTÔNIO DA BARRA	
199	5221551	TURVELÂNDIA	
200	5201454	APARECIDA DO RIO DOCE	<b>10 - Alto Paranaíba</b>
201	5201504	APORÉ	
202	5204102	CACHOEIRA ALTA	
203	5204300	CAÇU	
204	5210802	ITAJÁ	
205	5211305	ITARUMÃ	
206	5212253	LAGOA SANTA	
207	5216304	PARANAIGUARA	
208	5220405	SÃO SIMÃO	
209	5220504	SERRANÓPOLIS	

**Fonte:** Processo Administrativo INCRA/GO nº 54150.000481/2016-34.



**Figura 01** - Mercados Regionais de Terras da SR(04)GO.

## 6. ANÁLISE GERAL DOS ELEMENTOS COLETADOS

Por meio de pesquisa de mercado imobiliário realizada nas principais cidades dentre os 208 municípios goianos sob jurisdição da SR(04)GO, foram captados 705 elementos, com informações de imóveis rurais entre: ofertas (OF), negócios realizados (NR) e opiniões (OP).

A pesquisa foi realizada considerando informações sobre valor de terra no estado nos últimos 12 meses, sendo que a maioria dos dados coletados foi obtida por meio de entrevistas presenciais realizadas entre o período de setembro a dezembro de 2024. Em visita aos municípios, foram identificadas e entrevistadas pessoas com conhecimento acerca do mercado imobiliário (corretores, proprietários rurais, peritos avaliadores, etc). Além da pesquisa supracitada, foi realizada coleta de informações em cartórios imobiliários, coletoria municipal e mídia eletrônica. Em relação aos dados coletados nos cartórios, foi possível verificar que os valores declarados aparentemente não correspondem aos comumente praticados no mercado, o que foi constatado posteriormente por meio de entrevista. Dessa forma as informações obtidas nos cartórios não foram consideradas, sendo útil apenas para coletar dados gerais referentes aos imóveis negociados (área, nome do imóvel e uso atual).

Com os MRT's já predefinidos, os elementos coletados foram tabulados inicialmente nos seus mercados correspondentes para análise e tratamento estatístico.

Após distribuição dos elementos em seus respectivos mercados, foi possível averiguar algumas informações obtidas em campo, como: tamanho do imóvel, localização e área antropizada. Essa checagem, na maioria, foi realizada por meio de comparação entre as informações coletadas e as contidas em bases cartográficas, disponibilizadas para consulta online (CAR e SIGEF).

Os elementos coletados ficaram assim distribuídos conforme o Quadro 02:

**Quadro 02** - Quantitativo de elementos por MRT.

MRT 1 - Vale do Araguaia (128 elementos);	MRT 6 - Caiapó (53 elementos);
MRT 2 - Rio Maranhão (124 elementos);	MRT 7 - Rio dos Bois (61 elementos);
MRT 3 - São Patrício (29 elementos);	MRT 8 - Baixo Paranaíba (49 elementos);
MRT 4 - Serra Dourada (47 elementos);	MRT 9 - Rio Verdão (135 elementos); e

MRT 5 - Cinturão Verde (50 elementos);	MRT 10 - Alto Paranaíba (29 elementos).
--	---

**Fonte:** Dados obtidos em pesquisa de campo.

No Quadro 03 abaixo relacionamos para cada MRT a quantidade final de elementos realmente utilizados, separando entre Negócios Realizados (NR), Ofertas (OF) e Opiniões (OP):

**Quadro 03** – Número de elementos finais por MRT.

<b>MRT</b>	<b>NR</b>	<b>OF</b>	<b>OP</b>	<b>N Total</b>
<b>1</b>	36	28	64	128
<b>2</b>	17	27	80	124
<b>3</b>	1	25	3	29
<b>4</b>	25	20	2	47
<b>5</b>	9	14	27	50
<b>6</b>	9	10	34	53
<b>7</b>	23	38	0	61
<b>8</b>	15	34	0	49
<b>9</b>	47	41	47	135
<b>10</b>	5	6	18	29
<b>N TOTAL</b>	<b>187</b>	<b>243</b>	<b>275</b>	<b>705</b>
<b>Percentuais</b>	<b>26,52</b>	<b>34,47</b>	<b>39,01</b>	<b>100,00</b>

**Fonte:** Dados obtidos em pesquisa de campo.

Considerando os MRT's previamente definidos, os elementos coletados foram tabulados inicialmente nos seus mercados correspondentes para análise e tratamento estatístico. Após distribuição dos elementos em seus respectivos mercados, foi possível confirmar algumas informações obtidas em campo, como: tipologia de uso, tamanho do imóvel, localização, área antropizada e nível de manejo. Essa checagem, na maioria, foi realizada por meio de comparação entre as informações coletadas e as contidas em bases cartográficas, disponibilizadas para consulta online (CAR e SIGEF).

A fim de possibilitar a visualização e análise dos dados, todas as informações obtidas foram organizadas e sistematizadas em planilhas do Software- livre "Libre Office Calc". Vale ressaltar que foi considerada a confiabilidade das fontes e a racionalidade dos respectivos valores informados, o que possibilitou o expurgo de dados

incongruentes, e o posterior tratamento estatístico para homogeneização, e obtenção dos valores de referência dos imóveis nos respectivos MRT's.

O saneamento foi realizado para cada elemento delimitado por “Tipologia de Uso do Imóvel” pesquisado. Já para o Uso Indefinido não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

A metodologia utilizada para verificar a dispersão e saneamento dos dados amostrais foi o Gráfico Boxplot (modelo do Quartil). Os Valores de Terra Nua - VTN médios, mínimos e máximos foram obtidos por estimativa, considerando coeficiente de benfeitorias por Tipologia de Uso a ser aplicado sobre as estimativas de Valor Total do Imóvel por hectare - VTI/ha médios, mínimos e máximos, conforme recomendações da Instrução Normativa nº 116/22.

Quanto aos quartis, são as separatrizes que dividem o conjunto em 4 partes iguais: O Primeiro Quartil ou Quartil Inferior (Q1) é o valor do conjunto que delimita os 25% menores valores: 25% dos valores são menores do que Q1 e 75% são maiores do que Q1. O Segundo Quartil ou quartil do meio é a própria mediana (Q2), que separa os 50% menores dos 50% maiores valores. O Terceiro Quartil ou quartil superior (Q3) é o valor que delimita os 25% maiores valores: 75% dos valores são menores do que Q3 e 25% são maiores do que Q3.

Neste estudo a pesquisa quantitativa e a publicação dos seus resultados foi resumida por meio de dados agrupados, dispostos em tabelas e gráficos, conforme segue no item Resultados deste relatório. As medidas estatísticas foram: de tendência central (média), dispersão (quartis 25% e 75%), forma de distribuição ou simetria da amostra (valores pontuais mínimo e máximo), valores atípicos (outliers) e extremos.

Para o cálculo dos Valores da Terra Nua/hectare - VTN/ha, o critério adotado foi o mesmo utilizado para o VTI, e as diferenças de valores observados são em virtude da dedução do valor das benfeitorias (reprodutivas e não reprodutivas) do valor total do imóvel (VTI). O percentual de dedução das benfeitorias, feito sobre o valor corrigido do VTI, foi definido para cada elemento a partir de informações obtidas nas entrevistas, como também baseado em percentuais históricos apurados em avaliações realizadas no âmbito da Superintendência do INCRA em Goiás.

## 7. MRT 1 – VALE DO ARAGUAIA

### 7.1. Contextualização do MRT 1

O Mercado Regional de Terras 1 (MRT 1) localizado na região Noroeste do Estado, na planície do rio Araguaia, tem grande destaque na produção agropecuária, principalmente por concentrar a maior parte do efetivo goiano de bovinos, com aproximadamente 4.977.000 de cabeças, ou cerca de 21,00 % do total do estado o que revela sua vocação pecuária. Apresentamos no Quadro 04 abaixo os municípios que fazem parte deste mercado regional e sua produção agrícola, no ano de 2016.

**Quadro 04 - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 1).**

Municípios	Bovino (cb)	Suíno (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Aragarças	32.400	720	9.150	3.168	0	215.076
Araguapaz	175.851	6.500	10.000	8.085	2.889	114.657
Arenópolis	101.000	2.600	10.450	9.504	32.820	92.641
Aruanã	206.628	2.900	8.770	2.430	6.210	162.664
Baliza	83.400	2.100	18.000	10.771	33.180	72.209
Bom Jardim de Goiás	159.000	3.000	18.000	13.300	18.595	143.841
Britânia	133.828	319	2.750	2.300	10.310	104.170
Crixás	265.000	3.800	38.000	2.200	1.250	393.478
Diorama	74.500	2.500	10.000	8.600	8.660	50.103
Faina	187.308	5.680	24.000	14.250	258	109.323
Goiás	302.218	12.550	1.030.500	25.990	16.700	410.958
Itapirapuã	259.300	1.700	10.000	22.000	1.941	142.366
Jussara	375.421	2.310	22.500	28.000	36.363	428.646
Matrinchã	103.368	2.500	8.000	7.200	11.729	97.712
Montes Claros de Goiás	277.000	4.800	21.000	17.952	112.140	286.465
Mozarlândia	192.763	2.500	12.500	4.200	2.489	458.892
Mundo Novo	205.039	3.080	18.000	2.700	5.100	105.252
Nova Crixás	752.833	5.150	26.750	8.910	49.848	372.311
Novo Planalto	95.390	1.550	10.600	6.109	12.897	73.251
Piranhas	203.800	3.900	22.000	17.500	32.900	352.963
Santa Fé de Goiás	121.801	1.105	6.600	6.250	10.342	206.901
São Miguel do Araguaia	575.721	5.710	39.040	17.000	20.067	513.962
Uirapuru	94.000	700	13.000	1.100	220	43.957
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>4.977.569</b>	<b>77.674</b>	<b>1.389.610</b>	<b>239.519</b>	<b>426.908</b>	<b>4.951.798</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO(%)</b>	<b>21,76</b>	<b>3,91</b>	<b>2,01</b>	<b>8,17</b>	<b>2,51</b>	<b>2,73</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Na agricultura destacamos as áreas sob pivô central, principalmente nos municípios de Jussara, Britânia, Montes Claros de Goiás, Santa Fé de Goiás e Aruanã, no cultivo de feijão e São Miguel do Araguaia no projeto de irrigação de Luiz Alves no cultivo de arroz com área colhida de 2.890 ha (BDE\_2017).

Importante destacar que nesse MRT há a presença de 77 Projetos de Assentamentos espalhados em 17 municípios, Unidades de conservação e Reserva indígena Karajá de Aruanã.

## 7.2. Estrutura Fundiária do MRT 1

Na observação do Quadro 05 abaixo, é possível observar um número maior de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que reflete mais de 70% do número total de imóveis, porém ocupa uma área total inferior a 14% da área correspondente ao MRT 1. Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) mesmo com um número reduzido de estabelecimentos (8,86%), ocupam uma área de 61,47% da área total. Esses números mostram uma grande concentração de terra na região e explicam, muitas vezes, um número maior ou menor de amostras de imóveis rurais dependendo do tamanho da propriedade.

**Quadro 05** - Estrutura Fundiária – MRT 1 (23 municípios).

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
	Quantidade	Porcentagem	Área	Porcentagem
<b>0 a 4 MF</b>	16.082	70,27%	1.029.237,6079	13,54%
<b>4 a 15 MF</b>	4.776	20,87%	1.899.256,5179	24,99%
<b>Acima de 15 MF</b>	2.027	8,86%	4.671.221,0494	61,47%
<b>TOTAL</b>	<b>22.885</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.599.715,1752</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018  
Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

## 7.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 128 elementos de imóveis (36 de negócios realizados, 28 de ofertas e 64 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores de imóveis da região.

Podemos notar que a maior parte dos dados são referentes a opiniões no período de pesquisa, ou seja, 50% da amostra.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para as tipologias de uso do MRT 1 que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

#### 7.4. Resultados

Ao analisarmos os valores por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtivemos uma média de VTI/ha de R\$ 29.922,35.

Desta mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 1, as quais se encontram no Quadro 06 a seguir.

**Quadro 06** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 1 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	128	R\$ 29.922,35	23.876,47 – 35.968,23
Agricultura	36	R\$ 39.944,37	33.931,67 – 45.957,07
Exploração Mista	18	R\$ 28.475,71	24.601,06 – 32.350,37
Pecuária	70	R\$ 24.819,50	20.894,41 – 28.744,60

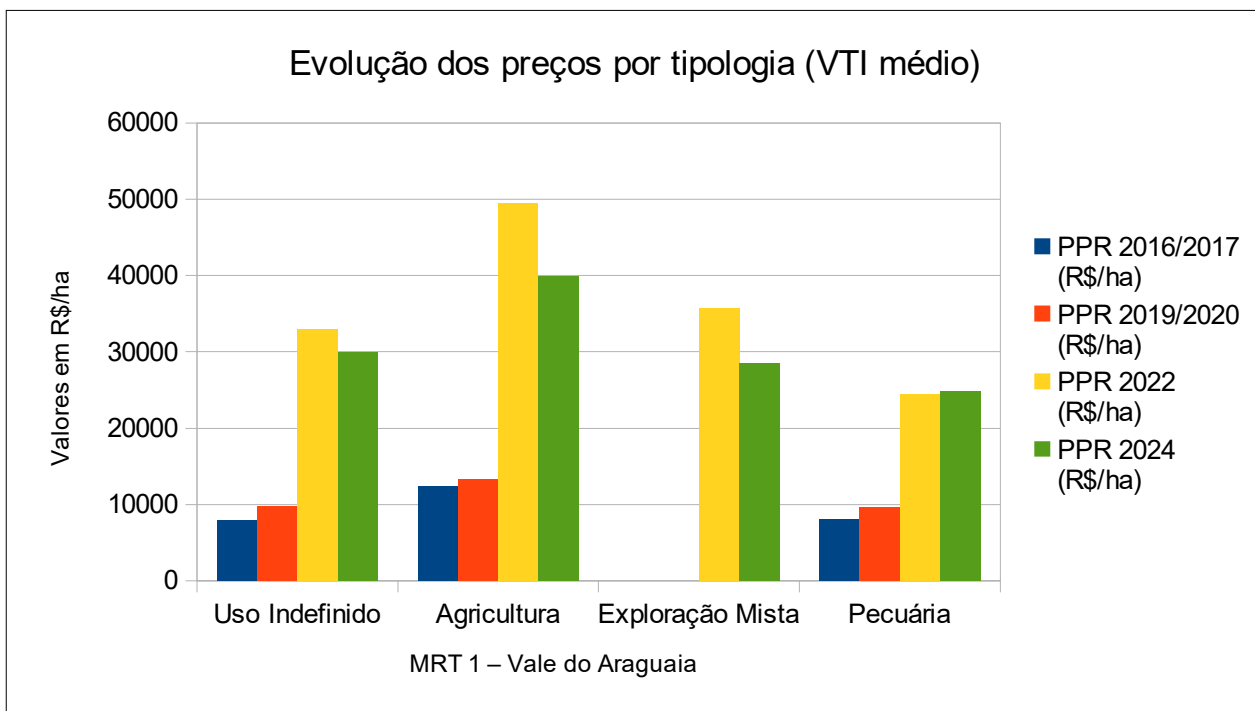
Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 7.850,19 (20.894,41 – 28.744,60) nos diz que os valores mais próximos de 20.894,41 indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária. Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

No Quadro 07 e Figura 02 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 07 - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 1).**

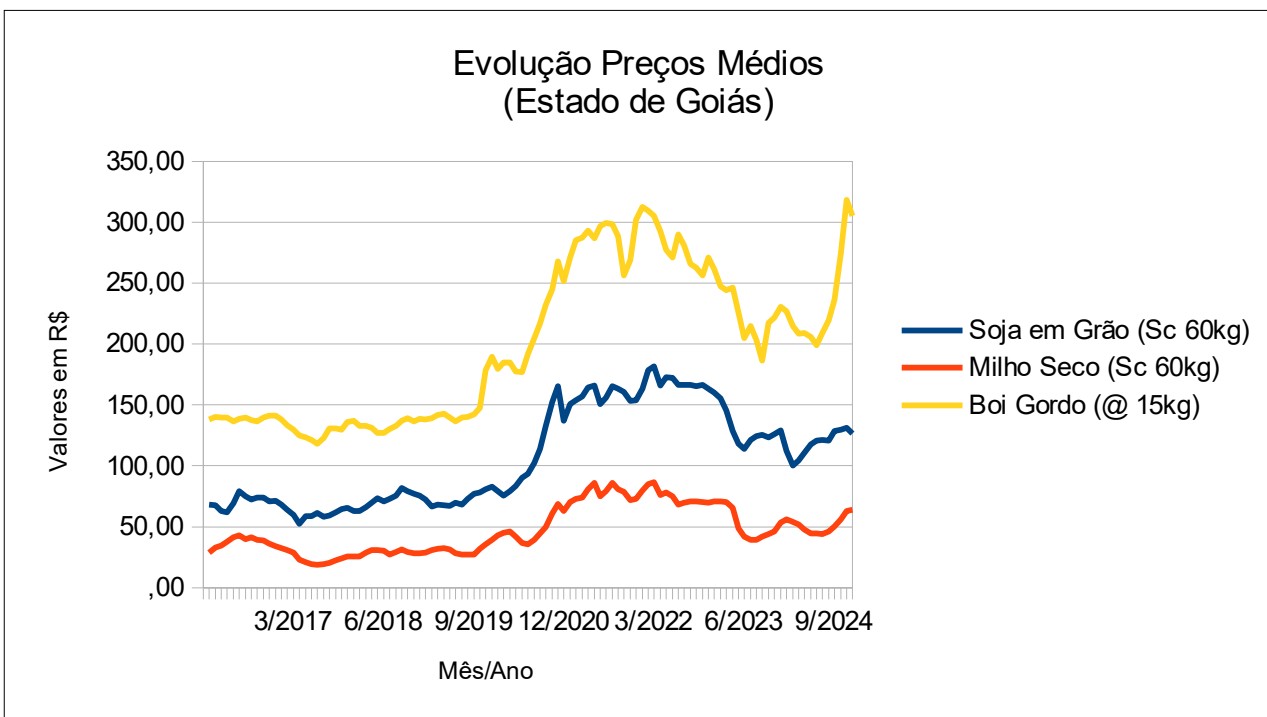
MRT 1 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1 - 2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2 - 3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3 - 4)
Uso Indefinido	7.927,77	9.733,53	+ 22,77%	32.961,80	+ 238,64%	29.922,35	- 9,22%
Agricultura	12.295,47	13.326,44	+ 8,38%	49.454,40	+ 271,10%	39.944,37	- 19,23%
Exploração Mista	-	-	-	35.778,22	-	28.475,71	- 20,41%
Pecuária	8.077,83	9.650,45	+ 19,46%	24.383,95	+ 152,67%	24.819,50	+ 1,79%
Vegetação Nativa	5.045,37	-	-	-	-	-	-



**Figura 02** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 1).

Analisando a tabela acima, percebe-se que houve uma diminuição de valores de terras neste MRT 1 para o Uso Indefinido (- 9,22%), bem como para as tipologias Agricultura (- 19,23%) e Exploração Mista (- 20,41%). Já para a tipologia Pecuária houve um ligeiro aumento de 1,79%.

Essa variação pode ser vista observando a Figura 03 abaixo a qual mostra a evolução dos preços das principais commodities produzidas pelo setor agropecuário goiano ao longo do período de 01/2016 a 12/2024.



**Figura 03** - Variações no preço das principais commodities (fonte: AGROLINK, 2025).

A Figura 03 demonstra uma queda no preço das commodities aproximadamente nos anos de 2023 a 2024, sendo que ao final do segundo semestre de 2024 (a partir de setembro) os preços do milho e a soja estabilizam e o preço do boi gordo assume uma tendência de alta, sendo esta alta não refletida nas pesquisas.

### 7.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 1 – VALE DO ARAGUAIA”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 1 – VALE DO ARAGUAIA”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT:

**01 - VALE DO ARAGUAIA (23 municípios)**

Abrangência:

Aragarças, Araguapaz, Arenópolis, Aruanã, Baliza, Bom Jardim de Goiás, Britânia, Crixás, Diorama, Faina, Goiás, Itapirapuã, Jussara, Matrinchã, Montes Claros de Goiás, Mozarlândia, Mundo Novo, Nova Crixás, Novo Planalto, Piranhas, Santa Fé de Goiás, São Miguel do Araguaia e Uirapuru.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família		
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo
	pré san.	discrep antes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.
*Uso indefinido	128	-	128	29.922,35	23.876,47	35.968,23	40,41%	27.513,86	21.750,39	33.277,33	41,90%	524.941,36	657.864,29	790.787,22
<b>1º nível categórico</b>														
Agricultura- grãos diversos	36	0	36	39.944,37	33.931,67	45.957,07	30,11%	37.863,87	32.222,91	43.504,83	29,80%	669.498,00	788.133,16	906.768,33
Exploração Mista - Agricultura + Pastagem	19	1	18	28.475,71	24.601,06	32.350,37	27,21%	25.691,77	22.088,76	29.294,78	28,05%	540.871,92	626.058,91	711.245,90
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	73	3	70	24.819,50	20.894,41	28.744,60	31,63%	22.418,22	18.724,54	26.111,91	32,95%	554.422,28	658.572,66	762.723,04
<b>2º nível categórico</b>														
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte			10	0	10	26.388,00	24.239,20	28.536,80	16,29%	25.240,68	23.212,55	27.268,81	16,07%
	Agricultura - Médio Suporte			13	0	13	37.606,32	34.747,21	40.465,43	15,21%	35.795,79	32.914,95	38.676,63	16,10%
	Agricultura - Alto Suporte			13	0	13	52.710,40	49.563,61	55.857,19	11,94%	49.642,11	46.560,18	52.724,04	12,42%
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte			5	0	5	18.903,24	17.364,51	20.441,96	16,28%	16.936,82	15.553,71	18.319,92	16,33%
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte			8	0	8	29.424,47	27.037,58	31.811,36	16,22%	26.462,23	24.259,27	28.665,19	16,65%
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte			6	1	5	36.530,18	35.078,06	37.982,31	7,95%	33.213,99	31.530,47	34.897,50	10,14%
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte			25	0	25	16.786,19	15.126,13	18.446,26	19,78%	15.129,76	13.616,30	16.643,21	20,01%
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte			28	0	28	24.894,57	22.694,20	27.094,95	17,68%	22.366,15	20.338,04	24.394,25	18,14%
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte			20	0	20	34.610,49	31.111,52	38.109,46	20,22%	31.445,16	28.151,22	34.739,11	20,95%

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 8. MRT 2 – RIO MARANHÃO

### 8.1. Contextualização do MRT 2

Esse MRT 2 está localizado na região norte do estado e é composto por 19 municípios, tendo como principal eixo de desenvolvimento e ligação com outras regiões do estado a BR 153, onde, em seu entorno, as principais cidades se desenvolveram.

A geomorfologia desta região também é representada pela depressão do Araguaia e a sua posição central pela regularidade das cotas altimétricas 200 a 300 m que se mantém por toda área (e trabalhada 190 a 270 m), pela magnitude da rede de drenagem comandada pelo Rio Araguaia e pelas afeições geomorfológicas peculiares que apresentam.

Está inserida na região da Bacia Hidrográfica do Araguaia-Tocantins. O fator determinante no reconhecimento do limite entre a depressão do Araguaia e Tocantins é pela definição de suas bacias de drenagem, que se evidenciou a presença de um suave interflúvio separando-as, cuja altitude variam muito pouco, situando-se em torno de 300 a 600 metros.

Os solos de maior evidência na região são Latossolos Vermelho-Amarelo e Vermelho, com texturas variáveis de média a argilosa, associados comumente a Solos Concrecionais, Neossolos Quartzarênicos, Argissolos e eventualmente, a outros solos.

A produção agropecuária e atividades de mineração são as duas principais fontes geradoras de renda nos municípios que compõem esse MRT 2.

Importante destacar que nessa Região, com área de cerca de 35.600 km<sup>2</sup> não possui Unidades de conservação de âmbito nacional ou estadual, sendo que somente encontramos parte do Território Indígena Avá Canoeiros adentrando no município de Minaçu. Ademais aqui há a presença de 52 Projetos de Assentamentos geridos pela SR(04)GO.

No Quadro 08 abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 2.

**Quadro 08** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 2).

Municípios	Bovino (cb)	Suíno (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Alto Horizonte	42.000	700	6.500	3.000	920	392.194
Amaralina	105.000	1.300	12.000	2.200	3.550	51.044

Bonópolis	125.800	2.540	15.000	10.800	29.790	91.380
Campinaçu	93.000	3.000	10.800	6.730	2.322	49.911
Campinorte	48.000	1.100	13.000	4.500	19.300	194.167
Campos Verdes	46.000	450	7.000	1.600	125	43.517
Estrela do Norte	35.210	1.140	7.260	2.730	2.441	44.278
Formoso	69.820	3.420	20.530	6.975	389	60.627
Mara Rosa	172.000	2.700	25.000	10.200	3.580	178.312
Mináçu	138.060	7.520	47.050	10.322	3.073	993.831
Montividiu do Norte	85.910	4.100	20.620	5.472	5.253	61.487
Mutunópolis	97.880	2.590	20.130	7.271	1.391	59.145
Niquelândia	264.000	6.500	60.000	8.000	133.932	932.779
Nova Iguaçu de Goiás	45.800	800	10.000	5.500	224	35.286
Porangatu	415.700	10.000	65.930	18.500	18.675	845.940
Santa Tereza de Goiás	58.270	2.510	11.040	6.000	3.864	56.259
Santa Terezinha de Goiás	117.000	2.000	25.000	2.600	1.198	129.050
Trombas	68.600	2.910	20.040	3.659	2.749	45.205
Uruaçu	114.000	3.000	35.000	7.000	30.520	746.979
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>2.142.050</b>	<b>58.280</b>	<b>431.900</b>	<b>123.059</b>	<b>263.296</b>	<b>5.011.391</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO(%)</b>	<b>9,36</b>	<b>2,93</b>	<b>0,63</b>	<b>4,20</b>	<b>1,55</b>	<b>2,76</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

## 8.2. Estrutura Fundiária do MRT 2

Em relação à estrutura fundiária, quando comparado os dois extremos (imóveis com área entre 0 a 4 módulos fiscais e imóveis acima de 15 módulos fiscais) os números mostram grande concentração fundiária na região. Pequeno número de imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade), ocupam uma área acima de 45% do território total do MRT 2 (ver Quadro 09 abaixo).

**Quadro 09** - Estrutura Fundiária – MRT 2 (19 municípios).

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
	Quantidade	Porcentagem	Área	Porcentagem
<b>0 a 4 MF</b>	15.453	80,04%	1.087.911,4266	24,81%
<b>4 a 15 MF</b>	3.015	15,62%	1.252.356,6180	28,56%
<b>Acima de 15 MF</b>	838	4,34%	2.044.585,7502	46,63%
<b>TOTAL</b>	<b>19.306</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.384.853,7948</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018

Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

## 8.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 124 elementos de imóveis (17 de negócios realizados, 27 de ofertas e 80 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Observando os dados amostrais, percebe-se indícios de que o mercado não estava aquecido para essa região e para a época da pesquisa, pois a maior parte dos dados coletados foram de opiniões.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para as tipologias de uso do MRT 2 que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

#### 8.4. Resultados

Ao analisarmos os valores por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 26.958,87.

Da mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 2, as quais se encontram no Quadro 10 a seguir.

**Quadro 10** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 2 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	124	R\$ 26.958,87	22.300,55 – 31.617,20

Agricultura	29	R\$ 32.300,00	29.241,96 – 35.358,04
Exploração Mista	35	R\$ 27.265,71	24.190,53 – 30.340,90
Pecuária	55	R\$ 21.543,64	18.288,60 – 24.798,67

Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

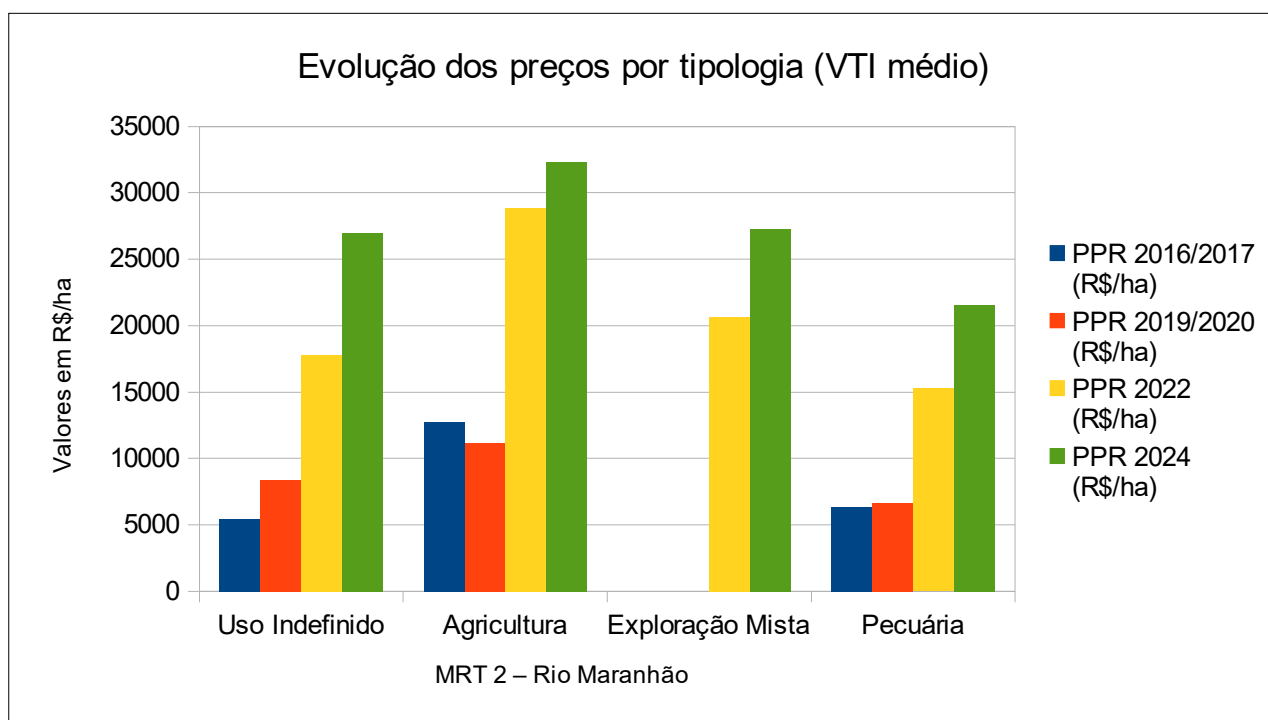
Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 6.510,07 (18.288,60 – 24.798,67) nos diz que os valores mais próximos do limite inferior, indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária. Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

No Quadro 11 e Figura 04 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017 e 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 11** – Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 2).

MRT 2 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1 - 2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2 - 3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3 - 4)
Uso Indefinido	5.419,44	8.348,40	+ 54,00%	17.781,10	+ 113,00%	26.958,87	+ 51,62%
Agricultura	12.685,95	11.157,02	-12,05% *	28.828,73	+ 158,40%	32.300,00	+ 12,04%
Exploração Mista	-	-	-	20.620,42	-	27.265,71	+ 32,23%
Pecuária	6.367,17	6.633,62	+ 4,18% *	15.269,00	+ 130,17%	21.543,64	+ 41,09%
Vegetação Nativa	4.651,75	-	-	-	-	-	-

\* **Errata:** neste RAMT foi corrigida a variação em relação ao RAMT 2022.



**Figura 04** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 2).

Analisando o Quadro 11 acima, percebe-se que houve aumento de valores de terras neste MRT 2 em todas as tipologias com mercado definido e também ao para o Uso Indefinido.

#### 8.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 2 – RIO MARANHÃO”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 2 – RIO MARANHÃO”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT:

**02 - RIO MARANHÃO (19 municípios)**

Abrangência:

Alto Horizonte, Amaralina, Bonópolis, Campinaçu, Campinorte, Campos Verdes, Estrela do Norte, Formoso, Mara Rosa, Minaçu, Montividiu do Norte, Mutunópolis, Niquelândia, Nova Iguaçu de Goiás, Porangatu, Santa Tereza de Goiás, Santa Terezinha de Goiás, Trombas e Uruaçu.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrep antes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	124	-	124	26.958,87	22.300,55	31.617,20	34,56%	25.228,28	20.805,28	29.651,28	35,06%	481.515,72	582.098,78	682.681,84	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	33	4	29	32.300,00	29.241,96	35.358,04	18,94%	30.633,28	27.696,98	33.569,57	19,17%	571.262,58	631.003,57	690.744,56	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	36	1	35	27.265,71	24.190,53	30.340,90	22,56%	25.438,37	22.583,56	28.293,18	22,44%	522.324,48	588.724,17	655.123,87	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	55	0	55	21.543,64	18.288,60	24.798,67	30,22%	19.971,07	16.979,86	22.962,28	29,96%	454.721,12	535.653,14	616.585,16	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	9	0	9	25.800,00	24.819,25	26.780,75	7,60%	24.445,00	23.532,45	25.357,55	7,47%			
	Agricultura - Médio Suporte	7	0	7	31.285,71	29.956,11	32.615,32	8,50%	29.622,86	28.372,49	30.873,23	8,44%			
	Agricultura - Alto Suporte	17	1	16	40.468,75	36.528,08	44.409,42	19,48%	38.465,00	34.652,19	42.277,81	19,82%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	10	0	10	21.910,00	19.809,94	24.010,06	19,17%	20.457,20	18.571,35	22.343,05	18,44%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	15	0	15	25.946,67	24.061,11	27.832,22	14,53%	24.206,40	22.408,75	26.004,05	14,85%			
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	11	0	11	35.545,45	33.449,46	37.641,45	11,79%	33.056,82	31.249,40	34.864,24	10,94%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	20	0	20	15.090,00	13.554,64	16.625,36	20,35%	14.015,55	12.589,34	15.441,76	20,35%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	18	0	18	21.441,18	20.146,35	22.736,00	12,08%	19.896,88	18.662,95	21.130,82	12,40%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	17	0	17	29.182,35	27.523,64	30.841,06	11,37%	26.969,18	25.508,17	28.430,19	10,83%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 9. MRT 3 – SÃO PATRÍCIO

### 9.1. Contextualização do MRT 3

Este Mercado, localizado no Centro goiano, é composto por 20 municípios, tendo Goianésia como principal polo produtor agropecuário e presença de agroindústrias, inclusive do setor sucroalcooleiro, representando cerca de 25% do PIB (2016) da região.

Caracteriza-se por apresentar vários tipos de relevo e ser uma região dispersora de drenagem que constituirá a bacia do rio Tocantins, aspecto mais importante, não só dessa subunidade (Depressão Intermontanas), como de todo o Planalto Central Goiano, visto que funciona como coletora de todos os cursos d'águas da região, sendo os principais rios, o Maranhão e o das Almas, cujas nascentes situam-se nas partes elevadas do planalto, ocorrendo um recuo das partes elevadas e o consequente avanço das partes mais baixas.

A porção goiana desta bacia – Alto Tocantins, é caracterizada pela ocorrência, a leste, a partir do vale do Paranã até o Espigão Mestre – divisa com Minas Gerais de latossolos vermelhos amarelos em relevo suave ondulado associados a outros latossolos de textura média, a solos concrecionários indiscriminados em relevo ondulado e a podzólicos vermelho amarelo em relevo ondulado, onde a vegetação primitiva era de floresta caducifólia.

A porção central dessa bacia (território goiano), entre os vales dos rios Paranã e Tocantins, constitui-se, majoritariamente de solos Litólicos em relevo forte ondulado e montanhoso associados a Latossolos vermelhos amarelos em relevo ondulado e Podzólicos vermelhos amarelos em relevo forte ondulado, cuja vegetação primitiva era de floresta semicaducifólia. Neste setor da bacia cerca de 70% das terras são inaptas para uso agrícola, 20% possuem aptidão regular e restrita para lavouras anuais e os restantes 10% tem aptidão restrita para pastagens naturais.

**Quadro 12** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 3).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Barro Alto	47.900	850	9.500	8.160	11.737	794.970
Carmo do Rio Verde	43.764	5.870	21.000	12.500	7.230	251.943
Ceres	26.891	2.900	40.700	8.700	2.670	499.511
Goianésia	147.620	5.300	45.600	26.500	17.840	1.241.028

Guarinos	42.200	2.200	18.200	8.804	46	45.694
Hidrolina	45.500	1.100	12.000	3.000	5.780	55.051
Ipiranga de Goiás	27.978	2.156	17.000	7.935	1.800	53.830
Itapaci	97.335	3.000	18.730	23.633	7.952	324.397
Morro Agudo de Goiás	38.227	1.340	10.200	8.176	456	35.865
Nova América	29.934	1.030	8.790	7.370	150	35.821
Nova Glória	31.478	1.854	15.660	5.990	6.600	120.207
Pilar de Goiás	100.000	4.171	21.800	10.500	322	155.250
Rialma	19.704	1.700	11.500	2.658	3.870	190.677
Rianópolis	14.826	721	4.650	3.400	1.257	90.509
Rubiataba	102.217	6.305	45.200	18.000	1.033	413.252
Santa Isabel	67.994	3.783	18.200	10.390	4.860	76.128
Santa Rita do Novo Destino	55.765	1.900	16.600	9.450	20.010	68.814
São Luíz do Norte	31.000	500	6.000	950	3.825	90.953
São Patrício	25.823	2.667	12.900	7.900	1.728	35.696
Vila Propício	95.000	1.700	25.500	12.200	59.592	210.924
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>1.091.156</b>	<b>51.047</b>	<b>379.730</b>	<b>196.216</b>	<b>158.758</b>	<b>4.790.520</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO (%)</b>	<b>4,77</b>	<b>2,57</b>	<b>0,55</b>	<b>6,69</b>	<b>0,94</b>	<b>2,64</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Analisando o Quadro 12 acima, observa-se um destaque na produção de leite (196.216 mil litros) que corresponde a 6,69% da produção do lácteo do estado, com maior relevância de produção nos municípios de Goianésia e Itapaci. Já em relação ao rebanho bovino a produção representa 4,77% do estado, com total de (1.091.156 unidades) produzidas, merecendo destaque o município de Goianésia com 147.620 unidades produzidas e Rubiataba com 102.217 unidades.

Em relação aos grãos a produção corresponde a 0,94 % do estado, com total de 59.592 toneladas produzidas, merecendo destaque o município de Vila Propício. Já em relação ao uso de irrigação nos estabelecimentos agropecuários, conforme informações do Censo Agropecuário/2017 e EMBRAPA/2017, foi identificado um número reduzido de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em apenas 10 municípios que integram o mercado regional, com destaque para os municípios de São Luíz do Norte com aproximadamente 1.556,05 ha de área com uso de lavoura irrigada, Itapaci 1.438,47 ha e Santa Isabel com 1.392,45 ha, dos aproximadamente 7.080,55 ha de área total irrigada com pivô central.

## 9.2. Estrutura Fundiária do MRT 3

Os dados da distribuição fundiária deste Mercado Regional se assemelham aos apresentados nos mercados anteriores, apontando uma distribuição heterogênea e concentrada do território. Verificou-se uma maior quantidade de imóveis com áreas entre 0 a 4 módulos fiscais que representam 82,69% do número total de imóveis, porém ocupa uma área total inferior a 28,25% da área correspondente ao MRT 3 (ver Quadro 13 abaixo). Esses números além de demonstrar uma concentração de terras na região, explicam a pouca quantidade de ofertas e negócios realizados de imóveis acima de 15 módulos fiscais, algo que foi verificado em campo na pesquisa de elementos amostrais que compuseram o trabalho.

**Quadro 13 - Estrutura Fundiária – MRT 3 (20 municípios).**

<b>MÓDULOS FISCAIS</b>	<b>QUANTIDADE DE IMÓVEIS</b>		<b>ÁREA TOTAL (ha)</b>	
<b>0 a 4 MF</b>	13.370	82,69%	440.843,0251	28,25%
<b>4 a 15 MF</b>	2.086	12,90%	436.120,9314	27,94%
<b>Acima de 15 MF</b>	713	4,41%	683.794,9445	43,81%
<b>TOTAL</b>	<b>16.169</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.560.758,9010</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018

Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

## 9.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 29 elementos de imóveis (01 de negócios realizados, 25 de ofertas e 03 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Podemos notar que a maior parte dos dados são referentes a imóveis em ofertas ou opiniões, indicando que o mercado regional de terras estava desaquecido.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para as tipologias de uso do MRT 3 que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico

dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

#### 9.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia Uso Indefinido, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 35.323,21.

Desta mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 3, as quais se encontram no Quadro 14 a seguir.

**Quadro 14** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 3 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	29	R\$ 35.323,21	27.274,85 – 43.371,58
Agricultura	8	R\$ 54.103,79	47.293,45 – 60.914,13
Exploração Mista	7	R\$ 37.278,39	33.162,79 – 41.393,98
Pecuária	14	R\$ 23.613,87	19.736,42 – 27.491,32

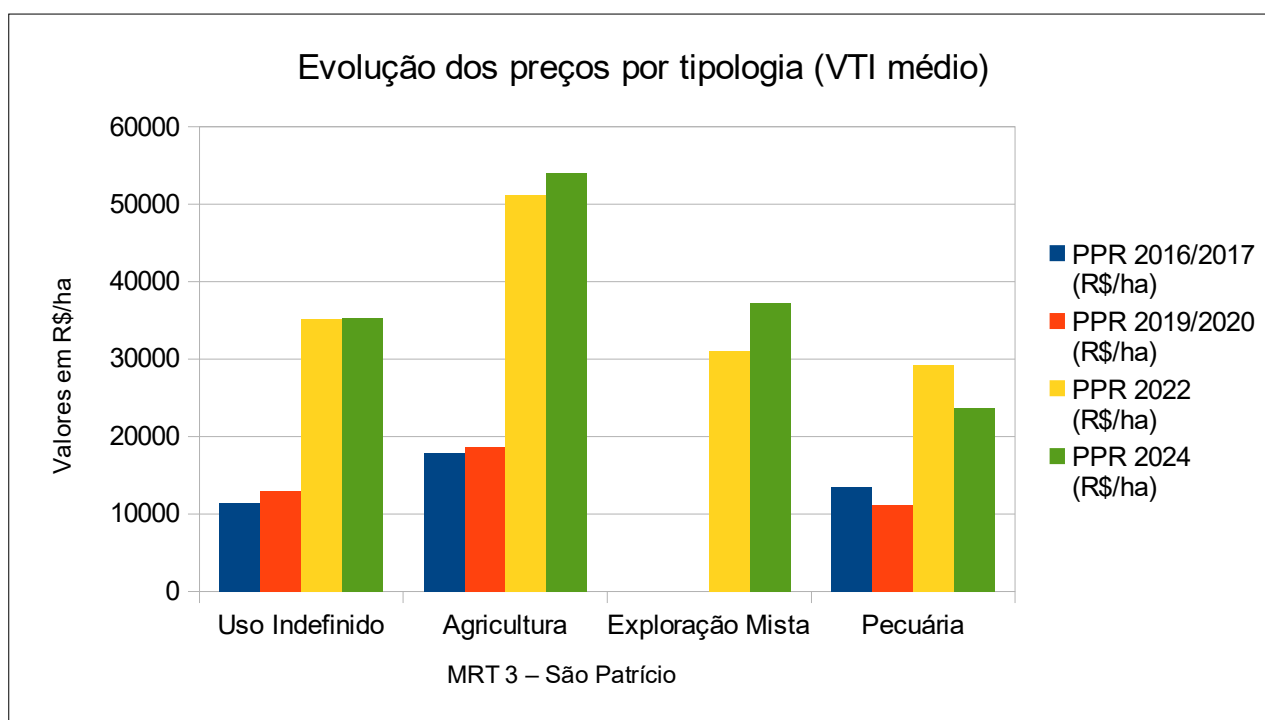
Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 7.754,90 (19.736,42 – 27.491,32) nos diz que os valores mais próximos do limite inferior, indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade de exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária.

No Quadro 15 e Figura 05 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 15** - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 3).

MRT 3 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1-2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2-3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3-4)
Uso Indefinido	11.505,31	13.004,18	+ 13,02%	35.129,69	+ 170,14%	35.323,21	+ 0,55 %
Agricultura	17.932,85	18.623,65	+ 3,85%	51.250,00	+ 175,18%	54.103,79	+ 5,57 %
Exploração Mista	-	-	-	31.086,67	-	37.278,39	+ 19,92 %
Pecuária	13.573,04	11.157,02	- 17,80%	29.288,02	+ 162,50%	23.613,87	- 19,37 %
Vegetação Nativa	9.350,56	-	-	-	-	-	-



**Figura 05** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 3).

Analisando o Quadro 15, percebe-se que houve aumento de valores de terras neste MRT 3 para as tipologias Agricultura e Exploração Mista, ocorrendo um ligeiro aumento para o Uso Indefinido. Entretanto, para a tipologia Pecuária houve uma diminuição de valores.

### **9.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)**

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 3 – SÃO PATRÍCIO”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 3 – SÃO PATRÍCIO”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **03 - SÃO PATRÍCIO (20 municípios)**

Abrangência: Barro Alto, Carmo do Rio Verde, Ceres, Goianésia, Guarinos, Hidrolina, Ipiranga de Goiás, Itapaci, Morro Agudo de Goiás, Nova América, Nova Glória, Pilar de Goiás, Rialma, Rianópolis, Rubiataba, Santa Isabel, Santa Rita do Novo Destino, São Luiz do Norte, São Patrício e Vila Propício.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrep antes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	29	-	29	35.323,21	27.274,85	43.371,58	45,57%	34.033,14	26.197,61	41.868,67	46,05%	477.309,81	618.156,25	759.002,68	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	8	0	8	54.103,79	47.293,45	60.914,13	25,18%	52.441,63	45.768,59	59.114,66	25,45%	735.675,90	841.614,51	947.553,13	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	7	0	7	37.278,39	33.162,79	41.393,98	22,08%	35.757,42	31.754,49	39.760,35	22,39%	580.348,83	652.371,75	724.394,67	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	14	0	14	23.613,87	19.736,42	27.491,32	32,84%	22.651,87	18.983,79	26.319,95	32,39%	394.728,41	472.277,42	549.826,43	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	3	0	3	41.178,60	37.342,52	45.014,67	18,63%	39.943,24	36.222,25	43.664,23	18,63%			
	Agricultura - Médio Suporte	1	X	X		X			X						
	Agricultura - Alto Suporte	4	0	4	65.543,53	62.550,25	68.536,81	9,13%	63.734,72	60.871,87	66.597,58	8,98%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	3	0	3	29.850,10	27.244,06	32.456,14	17,46%	28.572,76	26.012,45	31.133,08	17,92%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	1	X	X		X			X						
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	3	0	3	44.770,16	43.260,66	46.279,66	6,74%	43.116,71	41.769,89	44.463,54	6,25%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	8	0	8	18.678,41	17.389,13	19.967,69	13,81%	18.043,44	16.813,92	19.272,97	13,63%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	2	X	X		X			X						
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	4	0	4	33.924,56	30.904,40	36.944,72	17,81%	32.335,40	29.360,98	35.309,82	18,40%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEM UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 10. MRT 4 – SERRA DOURADA

### 10.1. Contextualização do MRT 4

Mercado Regional com o maior número de municípios agrupados e que apresenta grande produção agropecuária, principalmente a criação de animais para abate. Está localizado na porção central do estado e engloba os Parques Estaduais dos Pireneus, Serra Dourada e Serra de Jaraguá e suas respectivas Áreas de Proteção Ambiental. Há a presença de 13 Projetos de Assentamentos localizados em apenas 3 municípios (Heitorai, Fazenda Nova e Itaberaí).

Essa região também faz parte da Bacia Hidrográfica do Tocantins Araguaia, com rede de drenagem abastecendo tanto o rio Araguaia quanto o Tocantins. Portanto, as unidades geomorfológicas são as mesmas do Mercado Regional do Vale do São Patrício.

No **Quadro 16** abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 4.

**Quadro 16** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 4).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Adelândia	15.990	3.000	63.000	5.428	3.956	31.964
Americano do Brasil	22.460	3.430	17.978	8.615	6.780	81.818
Amorinópolis	58.500	2.200	17.800	13.200	6.750	54.682
Aurilândia	73.000	2.000	18.000	5.000	0	55.834
Buriti de Goiás	30.578	1.100	7.500	4.500	747	36.955
Cachoeira de Goiás	31.000	600	3.600	4.000	0	24.975
Córrego do Ouro	69.117	1.700	17.000	12.000	480	44.934
Damolândia	15.340	2.127	74.940	3.140	4.672	36.731
Fazenda Nova	143.000	4.600	21.000	13.150	0	100.675
Firminópolis	63.000	8.500	130.000	9.600	19.800	156.303
Guaraíta	26.915	1.515	14.000	7.051	1.410	30.370
Heitorai	30.752	2.070	28.700	6.300	5.020	45.454
Iporá	116.000	4.500	31.144	32.600	11.700	581.243
Israelândia	49.000	1.800	8.500	5.480	2.228	45.636
Itaberaí	154.440	18.750	5.096.000	48.500	87.328	1.064.048
Itaguari	24.820	1.752	46.380	9.600	3.845	59.271
Itaguaru	31.440	3.460	37.270	6.865	3.161	68.032
Itapuranga	158.338	11.640	149.430	34.895	2.516	386.512
Itauçu	55.000	4.770	30.905	1.200	5.209	127.804
Ivolândia	120.000	2.100	9.000	8.400	5.400	83.476
Jaraguá	188.960	10.100	63.500	24.000	9.540	636.212

Jaupaci	47.000	1.500	6.800	4.900	4.950	45.717
Jesópolis	13.540	450	5.600	3.237	264	26.041
Moiporá	56.000	1.500	7.500	5.500	1.350	34.499
Mossâmedes	93.905	3.300	1.165.000	12.045	1.710	78.818
Novo Brasil	95.942	2.500	14.000	12.300	852	58.917
Petrolina de Goiás	90.300	2.500	50.100	20.800	5.515	134.306
Pirenópolis	150.000	10.500	129.500	28.000	16.350	347.413
Sanclerlândia	71.692	2.450	96.000	8.961	1.290	128.687
Santa Rosa de Goiás	30.840	700	16.800	6.290	2.835	42.677
São Francisco de Goiás	47.245	1.500	134.824	7.900	3.637	92.929
São Luís de Montes Belos	138.000	6.000	90.000	15.900	1134	784.308
Taquaral de Goiás	28.340	4.220	40.270	17.285	4.675	56.586
Turvânia	68.000	2.200	20.000	11.000	22.800	88.285
Uruana	68.743	7.372	38.000	18.800	11.380	203.583
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>2.477.197</b>	<b>138.406</b>	<b>7.700.041</b>	<b>436.442</b>	<b>259.284</b>	<b>5.875.695</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO (%)</b>	<b>10,83</b>	<b>6,96</b>	<b>11,15</b>	<b>14,88</b>	<b>1,53</b>	<b>3,23</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Segundo Sidra (2020), observamos nessa região maior destaque nas seguintes cadeias produtivas: bovinos (2.477.197 unidades) que correspondem a 10,83% do rebanho bovino do estado, com maior relevância de produção nos municípios de Jaraguá, Pirenópolis; cadeia de aves, que representa 2,93% da produção do estado, com total de (7.700.041 unidades) produzidas, merecendo destaque o município de Itaberaí com 5.096.000 unidades produzidas.

Em relação aos grãos a produção corresponde a 14,88% do estado, com total de 436.442 toneladas produzidas, merecendo destaque os municípios de Itaberaí e Turvânia. De acordo com informações do Censo Agropecuário de IBGE (2017) foi identificado um número reduzido de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em apenas 16 municípios que integram o mercado regional, com destaque para os municípios de Itaberaí com aproximadamente 4.911,46 ha de área com uso de lavoura irrigada, dos aproximadamente 7.596,33 ha de área total irrigada com pivô central.

## 10.2. Estrutura Fundiária do MRT 4

Os resultados apresentados no Quadro 17 abaixo demonstram que mais de 84% dos imóveis rurais da região são pequenas propriedades, com área entre 0 a 4 módulos fiscais. Em contrapartida os imóveis acima de 15 módulos fiscais não representam 3% do total de imóveis na região, contudo possui área total equivalente ao somatório das pequenas propriedades rurais existentes no referido mercado.

**Quadro 17 - Estrutura Fundiária – MRT 4 (35 municípios).**

<b>MÓDULOS FISCAIS</b>	<b>QUANTIDADE DE IMÓVEIS</b>		<b>ÁREA TOTAL (ha)</b>	
<b>0 a 4 MF</b>	30.824	84,38%	863.715,7188	34,47%
<b>4 a 15 MF</b>	4.638	12,70%	824.083,8911	32,89%
<b>Acima de 15 MF</b>	1.069	2,93%	817.964,0013	32,64%
<b>TOTAL</b>	<b>36.531</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.505.763,6112</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018  
Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

### **10.3. Análise Geral dos Elementos Coletados**

Foram coletados no mercado em questão, um total de 47 elementos de imóveis (25 de negócios realizados, 20 de ofertas e 02 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Para esse MRT 4, podemos observar que a quantidade de negócios realizados ficou superior aos demais elementos, indicando que o mercado para esta região e no período pesquisado estava aquecido.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para as tipologias de uso do MRT 4 que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

### **10.4. Resultados**

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 41.165,28.

Desta mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 4, as quais se encontram no Quadro 18 a seguir.

**Quadro 18** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 4 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	47	R\$ 41.165,28	35.184,14 – 47.146,41
Agricultura	10	R\$ 50.155,53	45.142,67 – 55.168,39
Exploração Mista	7	R\$ 44.069,77	38.142,92 – 49.996,63
Pecuária	28	R\$ 38.259,44	33.253,51 – 43.265,38
Cerrado*	02	-	-

\* Mercado Indefinido

Nota-se que para a Tipologia de uso classificada como Cerrado, obtivemos apenas 2 elementos de amostra, portanto mercado “Indefinido”, pois o número de elementos ficou menor que 3.

Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

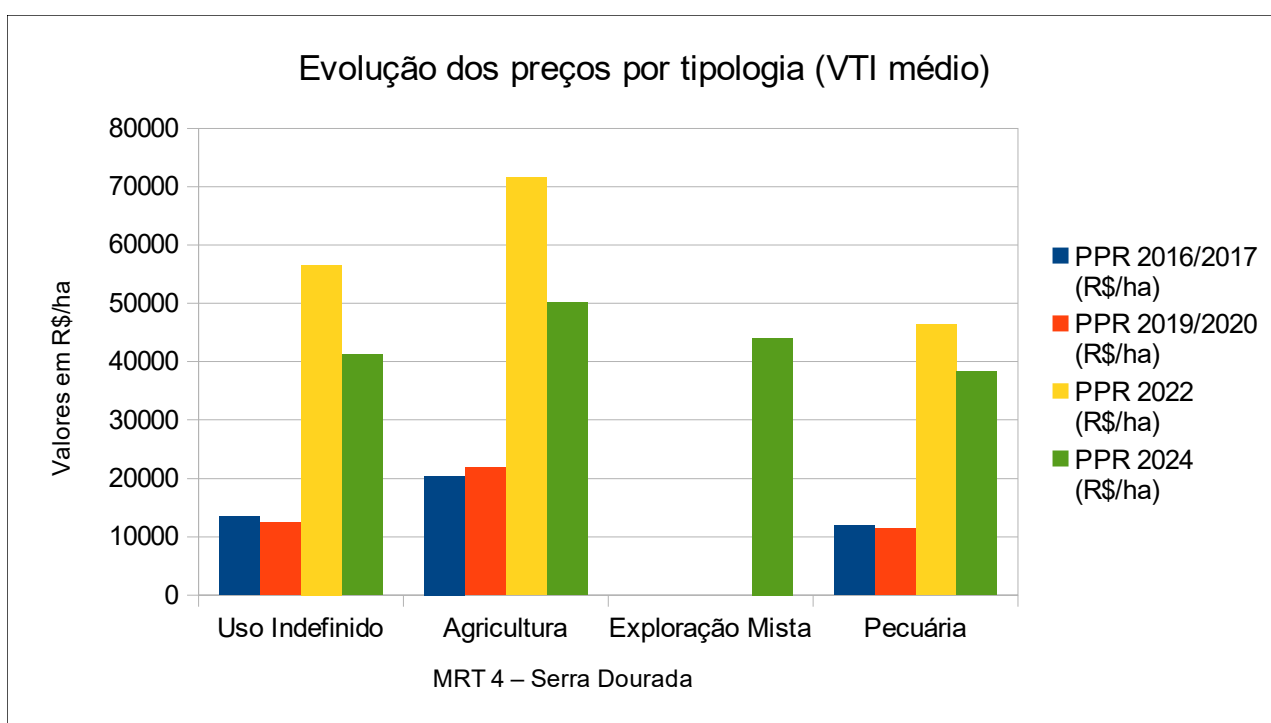
Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 10.011,87 (33.253,51 – 43.265,38) nos diz que os valores mais próximos do limite inferior, indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária.

Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

No Quadro 19 e Figura 06 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 19** - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 4).

MRT 4 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1 - 2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2 - 3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3 - 4)
Uso Indefinido	13.512,00	12.498,38	- 7,50%	56.560,19	+ 352,54%	41.165,28	- 27,22%
Agricultura	20.323,69	21.778,66	+ 7,15%	71.493,29	+ 228,27%	50.155,53	- 29,85%
Exploração Mista	-	-	-	-	-	44.069,77	-
Pecuária	11.955,59	11.363,64	- 5,00%	46.377,48	+ 308,12%	38.259,44	- 17,50%
Vegetação Nativa	9.948,20	-	-	-	-	-	-



**Figura 06** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 4).

Analisando a tabela acima, percebe-se que houve uma diminuição de valores de terras neste MRT 4 em todas as tipologias com mercado definido (Agricultura e Pecuária), bem como para o Uso Indefinido.

Essa variação pode ser entendida observando a Figura 03, quando a mesma demonstra uma queda no preço das commodities aproximadamente nos anos de 2023 a 2024, sendo que ao final do segundo semestre de 2024 (a partir de setembro) os preços do milho e a soja estabilizam e o preço do boi gordo assume uma tendência de alta, sendo esta alta não refletida nas pesquisas.

#### **10.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)**

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 4 – SERRA DOURADA”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 4 – SERRA DOURADA”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **04 - SERRA DOURADA (35 municípios)**

Abraçãncia: Adelândia, Americano do Brasil, Amornópolis, Aurilândia, Buriti de Goiás, Cachoeira de Goiás, Córrego do Ouro, Damolândia, Fazenda Nova, Firminópolis, Guaraíta, Heitorai, Iporá, Israelândia, Itaberaí, Itaguari, Itaguaru, Itapuranga, Itauçu, Ivolândia, Jaraguá, Jaupaci, Jesópolis, Moiporá, Mossâmedes, Novo Brasil, Petrolina de Goiás, Pirenópolis, Sanclerlândia, Santa Rosa de Goiás, São Francisco de Goiás, São Luís de Montes Belos, Taquaral de Goiás, Turvânia e Uruana.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrep antes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	47	-	47	41.165,28	35.184,14	47.146,41	29,06%	37.988,68	32.352,35	43.625,02	29,67%	556.674,32	651.306,28	745.938,25	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	10	0	10	50.155,53	45.142,67	55.168,39	19,99%	47.887,50	43.044,30	52.730,70	20,23%	631.823,78	701.984,51	772.145,25	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	7	0	7	44.069,77	38.142,92	49.996,63	26,90%	39.337,47	34.145,41	44.529,54	26,40%	603.487,27	697.260,43	791.033,58	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	28	0	28	38.259,44	33.253,51	43.265,38	26,17%	34.983,48	30.403,10	39.563,86	26,19%	605.047,53	696.130,53	787.213,53	
Cerrado –Vegetação nativa	2	x	x	X				X				X			
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	3	0	3	37.865,87	35.494,01	40.237,72	12,53%	35.939,33	33.088,35	38.790,31	15,87%			
	Agricultura - Médio Suporte	3	0	3	50.216,23	48.937,58	51.494,89	5,09%	48.841,76	48.130,32	49.553,20	2,91%			
	Agricultura - Alto Suporte	4	0	4	59.327,25	57.148,77	61.505,73	7,34%	56.132,92	53.676,53	58.589,32	8,75%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	3	0	3	33.264,13	31.557,20	34.971,06	10,26%	29.113,34	28.101,00	30.125,68	6,95%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	1	x	x	X				X						
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	3	0	3	54.415,33	50.136,44	58.694,23	15,73%	48.130,10	45.072,15	51.188,06	12,71%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	12	0	12	28.820,60	26.612,47	31.028,74	15,32%	26.576,57	24.533,92	28.619,21	15,37%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	10	0	10	42.201,30	40.546,02	43.856,58	7,84%	38.491,18	36.721,43	40.260,92	9,20%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	6	0	6	50.567,35	46.962,85	54.171,85	14,26%	45.951,14	42.232,32	49.669,97	16,19%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 11. MRT 5 – CINTURÃO VERDE

### 11.1. Contextualização do MRT 5

Mercado Regional definido pela Região Metropolitana de Goiânia e que concentra quase 50% do PIB goiano (2016) é composto por 30 municípios com a maior parte da população do estado. Destacamos ainda que as principais atividades econômicas são a produção industrial, setor de serviços, construção civil, comércio, serviços financeiros e agropecuária.

Geograficamente está localizada na região central do estado, apresentando os Domínios Geomorfológicos com sequências vulcanosedimentares proterozóicas dobradas metamorfizadas de baixo e alto grau e complexos granito gnáisse migmatíticos e granulitos. Os solos são basicamente argilosos-sílticos e arenosos.

Pertence a Bacia Hidrográfica do Rio Paranaíba e Região Hidrográfica do Rio Paraná, tendo como principais cursos d'água o Rio Meia Ponte, Ribeirão João Leite, Rio dos Bois, Rio Piracanjuba dentre outros e que assumem papel importante no abastecimento de água nas cidades e na produção agrícola.

A agropecuária deste MRT 5 tem como característica uma produção mais voltada para o abastecimento da região, onde está a maior parcela da população do estado. Deste modo, destaca-se a produção de hortifrutigranjeiros, banana, laranja. Destaca-se ainda a produção aviária e de suínos. A importância da produção de hortifruticultura na região merece destaque pois é responsável por um VBP (Valor Bruto da Produção) vegetal significativo.

No **Quadro 20** abaixo, apresentamos os principais números de produção agropecuária para os municípios pertencentes a este mercado.

**Quadro 20** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 5).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Abadia de Goiás	17.900	840	7.900	2.045	1.970	166.412
Abadiânia	51.800	13.000	125.000	11.441	37.310	287.984
Anápolis	80.100	8.000	175.000	18.300	24.847	13.118.759
Anicuns	139.400	24.912	121.600	28.000	21.819	408.657
Aparecida de Goiânia	7.800	1.200	72.210	4.181	429	11.980.985
Araçu	21.100	2.890	15.180	3.925	8.544	51.889
Aragoiânia	29.500	680	15.000	5.216	960	99.130
Avelinópolis	32.380	4.360	210.600	4.500	5.271	45.990

Bela Vista de Goiás	154.500	12.000	830.000	70.000	75.623	812.855
Bonfinópolis	9.300	1.000	20.000	1.280	2.383	71.868
Brazabrantes	18.390	2.690	189.200	3.836	6.383	113.574
Caldazinha	28.950	3.500	27.500	4.250	5.335	44.496
Campo Limpo de Goiás	17.500	1.900	45.000	4.780	5.110	81.678
Caturai	27.350	3.165	55.745	7.040	5.005	71.723
Goianópolis	17.000	700	80.000	4.590	7.900	168.466
Goiania	30.235	1.500	48.000	8.970	225	46.659.223
Goianira	20.670	4.837	147.360	4.780	3.670	792.269
Guapó	73.230	4.800	36.000	9.119	5.750	172.049
Hidrolândia	80.650	4.100	345.830	42.509	6.240	732.401
Inhumas	83.075	9.912	2.622.862	26.400	12.750	983.242
Leopoldo de Bulhões	52.500	15.000	2.380.000	12.100	35.284	184.519
Nazário	54.500	6.170	14.500	10.857	7.058	167.449
Nerópolis	32.500	1.300	160.000	11.000	964	645.483
Nova Veneza	22.225	5.030	859.000	4.805	3.296	161.729
Ouro Verde de Goiás	36.000	2.250	31.500	11.760	6.446	87.734
Santa Bárbara de Goiás	23.245	2.595	18.790	8.478	6.370	93.606
Santo Antônio de Goiás	17.500	2.535	69.500	11.959	5.150	126.711
Senador Canedo	18.500	8.000	19.000	1.300	4.952	3.411.284
Terezópolis de Goiás	14.300	2.900	44.200	4.380	2.433	183.087
Trindade	76.000	16.850	59.586	24.000	25.842	1.943.217
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>1.288.100</b>	<b>168.616</b>	<b>8.846.063</b>	<b>365.801</b>	<b>335.319</b>	<b>83.868.469</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO (%)</b>	<b>5,63</b>	<b>8,48</b>	<b>12,81</b>	<b>12,47</b>	<b>1,98</b>	<b>46,16</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

## 11.2. Estrutura Fundiária do MRT 5

Os números apresentados no Quadro 21 abaixo demonstram um maior quantitativo de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que reflete de 86,36% do número total de imóveis, porém ocupa uma área total inferior a 41 % da área correspondente ao MRT 5. Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) mesmo com um número reduzido de estabelecimentos (2,47%), ocupam uma área de 26,12% da área total.

**Quadro 21** - Estrutura Fundiária – MRT 5 (30 municípios).

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
<b>0 a 4 MF</b>	22.219	86,36%	510.400,0290	40,08%
<b>4 a 15 MF</b>	2.874	11,17%	430.464,0097	33,80%

<b>Acima de 15 MF</b>	636	2,47%	332.613,4250	26,12%
<b>TOTAL</b>	<b>25.729</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.273.477,4637</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018  
Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

### 11.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 50 elementos de imóveis (09 de negócios realizados, 14 de ofertas e 27 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Podemos notar que a maior parte dos dados são referentes a opiniões e poucos negócios realizados no período de pesquisa, indicando que o mercado regional não estava aquecido.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral dos elementos do MRT 5 e para as tipologias de uso que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

### 11.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 59.197,05.

Da mesma forma que obtemos esses dados para a tipologia Uso Indefinido, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias encontradas no MRT 5, as quais se encontram no Quadro 22 a seguir o 1º nível categórico.

**Quadro 22** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 5 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	50	R\$ 59.197,05	52.494,76 – 65.899,34
Agricultura	16	R\$ 67.020,48	62.576,67 – 71.464,28
Exploração Mista	13	R\$ 57.153,85	52.705,78 – 61.601,91
Pecuária	19	R\$ 51.370,46	44.722,69 – 58.018,22

Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que houve grande amplitude de preços/ha, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais

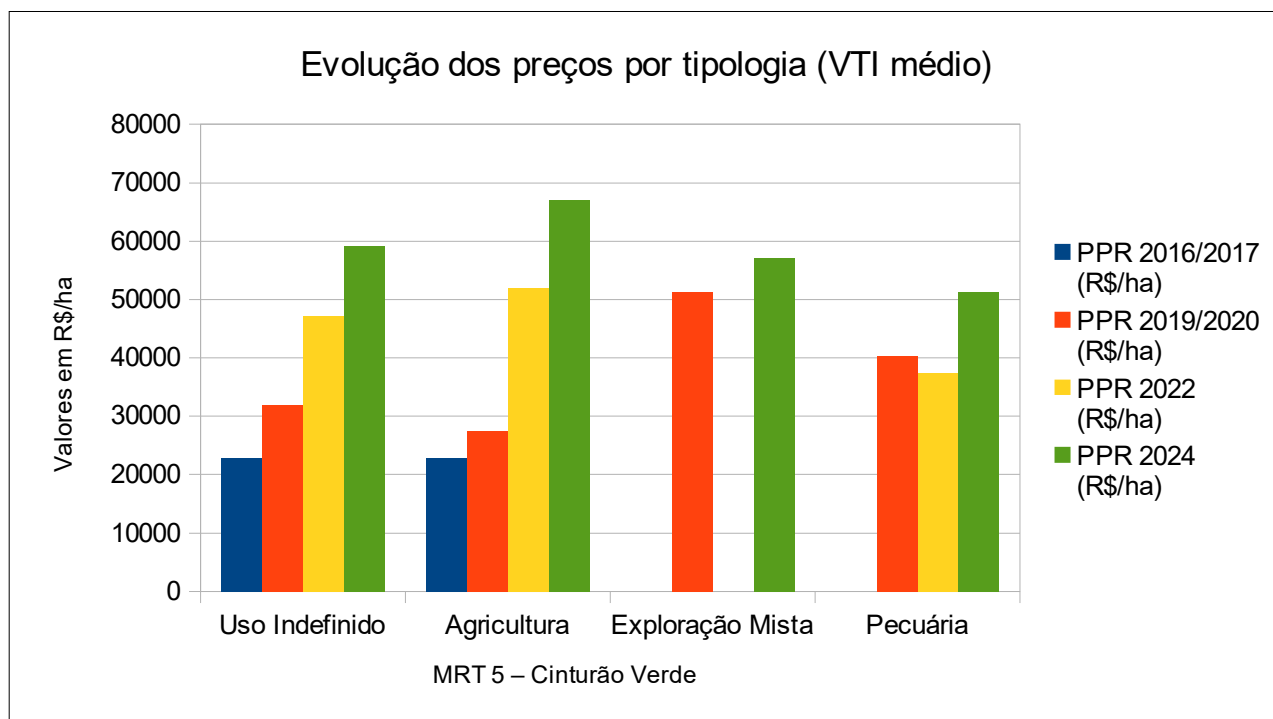
Por exemplo na Tipologia Pecuária, onde a amplitude foi de 13.295,53 (44.722,69 – 58.018,22) nos diz que os valores mais próximos do limite inferior, indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária. Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

No Quadro 23 e Figura 07 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 23** – Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 5).

<b>MRT 5 Tipologia</b>	<b>VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS</b>						
	<b>PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)</b>	<b>PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)</b>	<b>Variação (1 -2)</b>	<b>PPR 2022 (3) (R\$/ha)</b>	<b>Variação (2 - 3)</b>	<b>PPR 2024 (4) (R\$/ha)</b>	<b>Variação (3 - 4)</b>
Uso Indefinido	22.816,34	31.864,59	+ 39,65%	47.215,82	+ 48,17%	59.197,05	+ 25,38%
Agricultura	22.816,34	27.420,97	+ 20,18%	51.973,44	+ 89,54%	67.020,48	+ 28,95%
Exploração Mista	-	51.324,92	-	-	-	57.153,85	-
Pecuária	-	40.338,50	-	37.356,84	- 7,4%	51.370,46	+ 37,51%
Pecuária Diversos	-	-	-	46.305,36	-	-	-

Vegetação Nativa	-	32.030,22	-	-	-	-	-
------------------	---	-----------	---	---	---	---	---



**Figura 07** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 5).

Analisando o Quadro 23 acima, percebe-se que houve aumento de valores de terras neste MRT 5 em todas as tipologias com mercado definido, bem como para o Uso indefinido.

### 11.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 5 – CINTURÃO VERDE”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 5 – CINTURÃO VERDE”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **05 - CINTURÃO VERDE (30 municípios)**

Abadia de Goiás, Abadiânia, Anápolis, Anicuns, Aparecida de Goiânia, Araçu, Aragoiânia, Avelinópolis, Bela Vista de Goiás, Bonfinópolis, Brazabrantes, Caldazinha, Campo Limpo de Goiás, Caturai, Goianápolis, Goiânia, Goianira, Guapó, Hidrolândia, Inhumas, Leopoldo de Bulhões, Nazário, Nerópolis, Nova Veneza, Ouro Verde de Goiás, Santa Bárbara de Goiás, Santo Antônio de Goiás, Senador Canedo, Terezópolis de Goiás e Trindade.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrep antes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	50	-	50	59.197,05	52.494,76	65.899,34	22,64%	55.173,03	48.593,33	61.752,73	23,85%	681.276,99	768.259,31	855.241,64	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	16	0	16	67.020,48	62.576,67	71.464,28	13,26%	64.007,15	59.654,35	68.359,95	13,60%	725.107,13	776.599,75	828.092,38	
Exploração Mista - Agricola + Pastagem	15	2	13	57.153,85	52.705,78	61.601,91	15,57%	52.873,08	48.596,60	57.149,56	16,18%	684.015,67	741.742,62	799.469,57	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	19	0	19	51.370,46	44.722,69	58.018,22	25,88%	46.826,05	40.710,33	52.941,77	26,12%	659.558,09	757.597,50	855.636,92	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	3	0	3	54.000,00	49.500,00	58.500,00	16,67%	52.050,00	47.571,58	56.528,42	17,21%			
	Agricultura - Médio Suporte	5	0	5	67.200,00	65.574,04	68.825,96	4,84%	63.705,00	62.056,42	65.353,58	5,18%			
	Agricultura - Alto Suporte	8	0	8	71.790,95	68.574,21	75.007,69	8,96%	68.679,93	65.253,03	72.106,83	9,98%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	4	0	4	47.250,00	45.000,00	49.500,00	9,52%	44.325,00	41.609,42	47.040,58	12,25%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	3	0	3	57.000,00	54.401,92	59.598,08	9,12%	51.510,00	48.651,05	54.368,95	11,10%			
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	8	1	7	66.142,86	62.066,21	70.219,50	12,33%	61.531,43	57.449,83	65.613,03	13,27%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	5	0	5	34.800,00	31.346,74	38.253,26	19,85%	32.376,00	29.097,16	35.654,84	20,25%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	7	0	7	50.214,29	48.194,30	52.234,28	8,05%	46.228,57	44.437,55	48.019,59	7,75%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	7	0	7	64.362,67	60.658,45	68.066,89	11,51%	57.745,00	52.902,20	62.587,79	16,77%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 12. MRT 6 – CAIAPÓ

### 12.1. Contextualização do MRT 6

Região composta por apenas 6 municípios, mas que concentra 25 Projetos de Assentamentos de Reforma Agrária em uma área aproximada de 45 mil hectares.

Os municípios estão localizados nas regiões Hidrográficas dos Rios Tocantins e Paraná e sua geomorfologia é composta pelos Planaltos de Rio Verde e dos Guimarães Alcantilados e pela superfície de Goiânia. Os solos predominantes são os Latossolos, Cambissolos e Neossolos.

Caiapônia e Paraúna são os municípios que possuem melhor capacidade de oferecer resposta aos investimentos realizados em áreas estratégicas ou em setores específicos. Portanto, são municípios que possuem capacidades para alavancar o desenvolvimento sustentável local, por apresentar melhores indicadores socioeconômicos.

Os outros municípios possuem capacidade limitada de respostas a investimentos e portanto, precisam de incentivos e investimentos do poder público para estimular o crescimento e melhorar os índices básicos de desenvolvimento social e econômico.

No Quadro 24 abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 6.

**Quadro 24** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 6).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Caiapônia	448.000	7.100	48.500	28.000	511.092	634.850
Doverlândia	283.500	5.900	37.000	19.400	71.850	208.818
Palestina de Goiás	111.500	2.100	14.000	5.200	59.080	99.702
Paraúna	168.000	20.000	60.000	16.000	444.083	813.905
São João da Paraúna	60.050	2.550	16.300	5.370	18.340	46.974
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>1.071.050</b>	<b>37.650</b>	<b>175.800</b>	<b>73.970</b>	<b>1.104.445</b>	<b>1.804.249</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO (%)</b>	<b>4,68</b>	<b>1,89</b>	<b>0,25</b>	<b>2,52</b>	<b>6,51</b>	<b>0,99</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Observa-se neste Mercado um destaque na produção de bovinos (1.071.050 unidades) que corresponde a 4,68% da produção bovina do estado, com maior relevância de produção no município de Caiapônia. Outra cadeia produtiva que merece menção na região é a de grãos, cuja produção corresponde a 6,51% do estado, com total de 1.104.445 toneladas produzidas, se destacando o município de Caiapônia.

Em relação aos estabelecimentos agropecuários que compõem o MRT 6, de acordo com informações do Censo Agropecuário do IBGE (2017), foi identificado um número reduzido de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em todos os municípios que integram o mercado regional, com destaque para os municípios de Paraúna com aproximadamente 8.435,03 ha de área com uso de lavoura irrigada, dos aproximadamente 10.935,46 ha de área total com irrigação mediante pivô central.

## 12.2. Estrutura Fundiária do MRT 6

Após seleção dos dados objetivando representar a estrutura fundiária dos 05 municípios que fazem parte deste Mercado, usando como fonte a base cadastral do INCRA, foi possível observar um número maior de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que correspondem a 65,57% do número total de imóveis, porém ocupam uma área total inferior a 16 % da área correspondente ao MRT 6 (ver **Quadro 25** abaixo).

Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) mesmo com um número reduzido de estabelecimentos (9,99%), ocupam uma área de 52,86% da área total. Esses números mostram uma grande concentração de terra na região e explicam, muitas vezes, um número maior ou menor de amostras de imóveis rurais dependendo do tamanho da propriedade.

**Quadro 25** - Estrutura Fundiária – MRT 6 (05 municípios).

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
	Quantidade	Porcentagem	Área	Porcentagem
<b>0 a 4 MF</b>	4.725	65,57%	346.470,6643	15,67%
<b>4 a 15 MF</b>	1.761	24,44%	695.765,9286	31,47%
<b>Acima de 15 MF</b>	720	9,99%	1.168.824,2309	52,86%
<b>TOTAL</b>	<b>7.206</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.211.060,8238</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018  
Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

### 12.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, apenas 53 elementos de imóveis (09 de negócios realizados, 10 de ofertas e 34 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Nota-se que a pouca quantidade de informações sobre imóveis rurais em negociação (ofertas) ou negociados no período considerado pode indicar um mercado desaquecido.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral dos elementos do MRT 6 e para as tipologias de uso que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

### 12.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha R\$ 44.660,38.

No Quadro 26 abaixo, para fins de ilustração, apresentamos os valores encontrados para as Tipologias identificadas, mas sem mercado definido do MRT 6.

**Quadro 26** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 6 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	53	R\$ 44.660,38	30.536,77 – 58.783,98

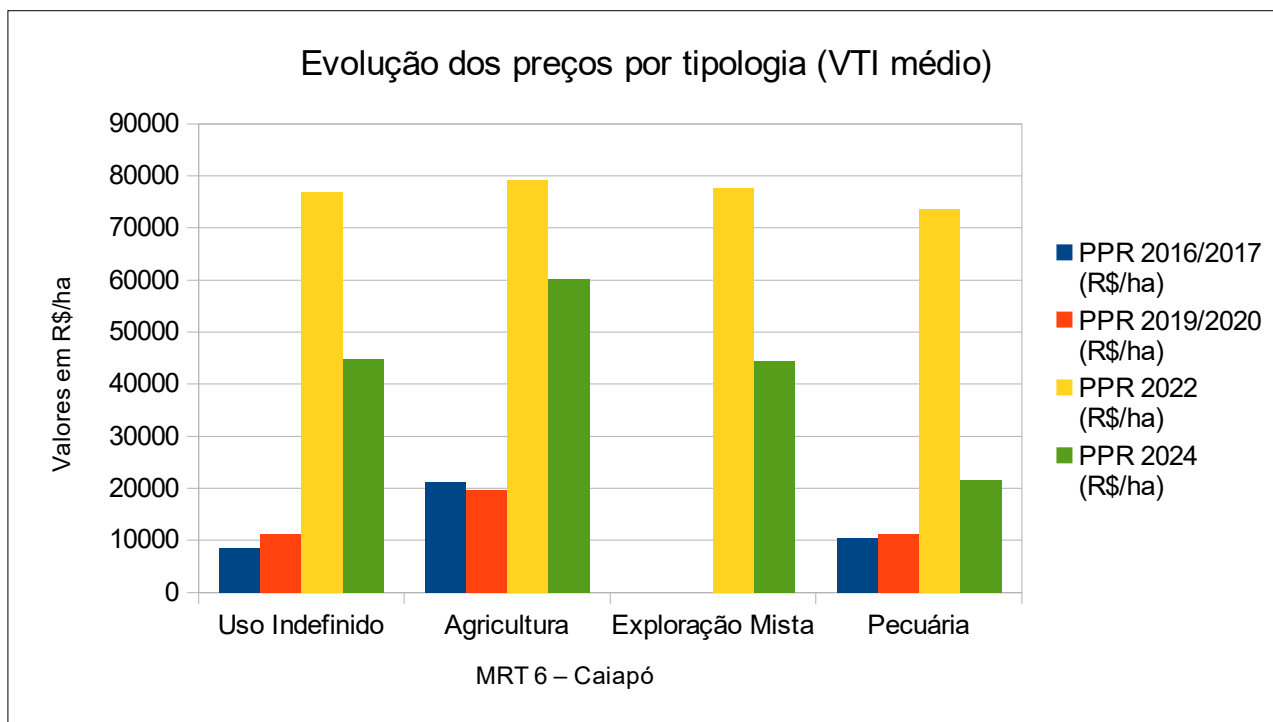
Agricultura	24	R\$ 60.041,67	48.565,34 – 71.517,99
Exploração Mista	08	R\$ 44.312,50	34.061,25 – 54.563,75
Pecuária	20	R\$ 21.575,00	17.939,83 – 25.210,17

Neste Mercado Regional de Terras, composto por apenas 5 municípios, a amostra coletada foi de 53 elementos para o “Uso Indefinido”.

No Quadro 27 e Figura 08 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR’s 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 27 - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 6).**

MRT 6 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1 - 2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2 - 3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3 - 4)
Uso Indefinido	8.450,50	11.088,15	+ 31,21%	76.823,69	+ 592,85%	44.660,38	- 41,87%
Agricultura	21.126,24	19.589,64	- 7,27%	79.201,00	+ 304,30%	60.041,67	- 24,19%
Exploração Mista	-	-	-	77.727,26	-	44.312,50	- 42,99%
Pecuária	10.439,74	11.088,15	+ 6,21%	73.542,70	+ 563,25%	21.575,00	- 70,66%
Vegetação Nativa	5.830,34	9.546,28	+ 63,73%	-	-	-	-



**Figura 08** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 6).

Analisando a tabela acima, percebe-se que houve uma diminuição de valores de terras neste MRT 6 em todas as tipologias com mercado definido (Agricultura, Exploração Mista e Pecuária), bem como para o Uso Indefinido.

Essa variação pode ser entendida observando a Figura 03, quando a mesma demonstra uma queda no preço das commodities aproximadamente nos anos de 2023 a 2024, sendo que ao final do segundo semestre de 2024 (a partir de setembro) os preços do milho e a soja estabilizam e o preço do boi gordo assume uma tendência de alta, sendo esta alta não refletida nas pesquisas.

### 12.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 6 – CAIAPÓ”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 6 – CAIAPÓ”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **06 - CAIAPÓ(05 municípios)**

Abrangência: Caiapônia, Doverlândia, Palestina de Goiás, Paraúna e São João da Paraúna.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	53	-	53	44.660,38	30.536,77	58.783,98	63,25%	42.739,23	29.091,10	56.387,36	63,87%	709.241,19	1.037.273,28	1.365.305,37	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	25	1	24	60.041,67	48.565,34	71.517,99	38,23%	57.886,25	46.852,76	68.919,74	38,12%	971.306,80	1.200.833,33	1.430.359,86	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	8	0	8	44.312,50	34.061,25	54.563,75	46,27%	42.012,50	32.249,04	51.775,96	46,48%	791.099,95	1.029.193,55	1.267.287,15	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	20	0	20	21.575,00	17.939,83	25.210,17	33,70%	20.270,45	16.894,33	23.646,57	33,31%	461.309,99	554.785,71	648.261,44	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	9	1	8	37.687,50	35.626,22	39.748,78	10,94%	36.416,25	34.427,11	38.405,39	10,92%			
	Agricultura - Médio Suporte	7	0	7	56.785,71	51.916,90	61.654,53	17,15%	54.844,29	50.115,83	59.572,74	17,24%			
	Agricultura - Alto Suporte	9	0	9	92.000,00	80.112,51	103.887,49	25,84%	88.450,00	76.970,69	99.929,31	25,96%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	3	0	3	28.500,00	27.200,96	29.799,04	9,12%	26.970,00	25.826,85	28.113,15	8,48%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	3	0	3	39.000,00	36.401,92	41.598,08	13,32%	36.930,00	34.408,26	39.451,74	13,66%			
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	2	x	x			X				X				
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	7	0	7	14.785,71	13.229,96	16.341,46	21,04%	13.938,43	12.475,93	15.400,93	20,99%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	6	0	6	20.000,00	18.705,78	21.294,22	12,94%	18.838,33	17.595,11	20.081,55	13,20%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	7	0	7	29.714,29	27.559,56	31.869,01	14,50%	27.830,00	25.882,53	29.777,47	14,00%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 13. MRT 7 – RIO DOS BOIS

### 13.1. Contextualização do MRT 7

Mercado de Terra situado na região centro-leste do estado de Goiás, sendo formado por 23 municípios que apresentam características semelhantes quanto a fatores socioeconômicos, com área total de 1.856.318,659 ha (um milhão oitocentos e cinquenta e seis mil trezentos e dezoito hectares, sessenta e cinco ares).

Nos municípios que fazem parte deste mercado regional estão localizados 8 Projetos de Assentamentos em uma área aproximada de 21.100 hectares

No Quadro 28 abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 7.

**Quadro 28** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 7).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Aloândia	16.800	390	2.850	2.160	13.430	38.746
Campestre de Goiás	34.750	3.510	34.684	9.700	5.950	48.720
Cezarina	48.000	2.000	15.120	12.000	9.090	268.765
Cristianópolis	16.000	3.500	7.800	5.650	14.008	67.865
Cromínia	42.250	530	700	11.324	3.063	64.329
Edealina	76.700	4.700	25.500	12.111	95.631	240.508
Indiara	75.760	6.750	33.800	9.420	33.150	330.735
Jandaia	95.600	3.550	29.000	22.407	51.640	258.216
Joviânia	30.320	580	2.360	7.200	85.443	211.759
Mairipotaba	51.830	800	4.100	12.278	12.976	56.144
Morrinhos	296.630	35.000	1.222.800	56.500	114.079	1.242.959
Palmeiras de Goiás	153.560	8.600	89.120	20.816	83.302	823.587
Palmelo	3.300	1.700	740.000	1.270	2.515	29.583
Palminópolis	55.850	4.000	24.200	21.000	8.215	115.055
Piracanjuba	239.700	14.000	221.300	85.500	250.758	741.479
Pires do Rio	107.000	5.500	4.100.450	16.500	24.612	788.332
Pontalina	145.000	5.000	85.000	53.515	99.563	448.323
Professor Jamil	43.040	1.800	16.000	5.269	1.342	50.379
Rio Quente	22.800	2.000	25.000	3.648	495	274.002
Santa Cruz de Goiás	81.000	7.000	610.500	24.000	61.210	106.782
São Miguel do Passa Quatro	44.800	5.000	35.300	24.500	64.506	128.520
Urutaí	57.000	4.200	5.528.000	6.800	16.961	83.892
Varjão	61.500	14.400	36.000	11.100	4.910	58.167

Vicentinópolis	32.900	600	700	11.800	99.089	344.779
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>1.832.090</b>	<b>135.110</b>	<b>12.890.284</b>	<b>446.468</b>	<b>1.155.938</b>	<b>6.821.626</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO (%)</b>	<b>8,01</b>	<b>6,79</b>	<b>18,66</b>	<b>15,22</b>	<b>6,81</b>	<b>3,75</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Região com destaque na produção de aves, representando 18,66 % da produção do estado, com total de (12.890.284 unidades) produzidas, merecendo destaque o município de Urutaí com 5.528.000 unidades produzidas e Pires do Rio com 4.100.450 unidades. Já a bacia leiteira produz (446.468 mil litros) que corresponde a 15,22% da produção de leite do estado, com maior relevância de produção nos municípios de Piracanjuba e Morrinhos.

Em relação aos grãos a produção corresponde a 6,81 % do estado, com total de 1.155.938 toneladas produzidas, merecendo destaque os municípios de Piracanjuba e Morrinhos novamente. Em relação aos estabelecimentos agropecuários que compõem este MRT, de acordo com informações do Censo Agropecuário do IBGE (2017), foi identificado um número considerável de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em 19 municípios que integram o mercado regional, com destaque para os municípios de Morrinhos com aproximadamente 7.925,00 ha de área com uso de lavoura irrigada.

### 13.2. Estrutura Fundiária do MRT 7

Diante dos dados, é possível observar um número maior de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que reflete de 81,47% do número total de imóveis, porém ocupa uma área total inferior a 34% da área correspondente ao MRT 7. Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) mesmo com um número reduzido de estabelecimentos (3,01%), ocupam uma área de 29,44% da área total (ver Quadro 29 abaixo).

**Quadro 29 - Estrutura Fundiária – MRT 7 (24 municípios).**

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS	ÁREA TOTAL (ha)
-----------------	-----------------------	-----------------

<b>0 a 4 MF</b>	18.841	81,47%	733.184,1103	33,26%
<b>4 a 15 MF</b>	3.590	15,52%	822.028,9695	37,30%
<b>Acima de 15 MF</b>	695	3,01%	648.860,5923	29,44%
<b>TOTAL</b>	<b>23.126</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.204.073,6721</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018

Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

### 13.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 61 elementos de imóveis (23 de negócios realizados, 38 de ofertas e nenhuma opinião), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Podemos notar que a maior parte dos dados são referentes a imóveis ofertados no período de pesquisa, indicando que o mercado regional estava pouco aquecido.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral dos elementos do MRT 7 e para as tipologias de uso que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

### 13.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 54.080,98.

Da mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 7, as quais se encontram no Quadro 30 a seguir.

**Quadro 30** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 7 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	61	R\$ 54.080,98	44.716,88 – 63.445,08
Agricultura	14	R\$ 69.831,24	59.124,59 – 80.537,89
Exploração Mista	10	R\$ 61.420,11	56.575,38 – 66.264,84
Pecuária	37	R\$ 46.137,87	38.734,41 – 53.541,33

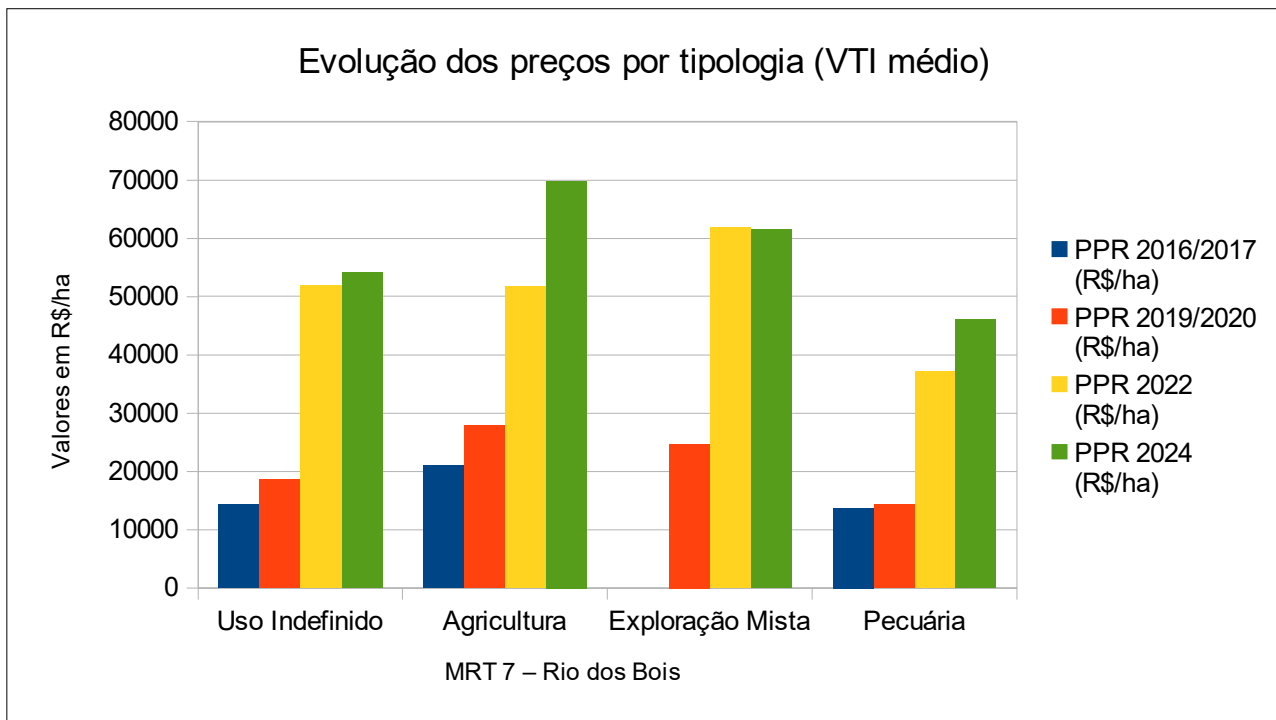
Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 14.806,92 (38.734,41 – 53.541,33) nos diz que os valores mais próximos do limite inferior, indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária. Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

No Quadro 31 e Figura 09 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 31** - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 7).

<b>MRT 7 Tipologia</b>	<b>VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS</b>						
	<b>PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)</b>	<b>PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)</b>	<b>Variação (1 - 2)</b>	<b>PPR 2022 (3) (R\$/ha)</b>	<b>Variação (2 - 3)</b>	<b>PPR 2024 (4) (R\$/ha)</b>	<b>Variação (3 - 4)</b>
Uso Indefinido	14.260,21	18.595,04	+ 30,40%	51.827,01	+ 178,71%	54.080,98	+ 4,35%
Agricultura	21.126,24	27.892,56	+ 32,02%	51.735,19	+ 85,48%	69.831,24	+ 34,98%
Exploração Mista	-	24.712,94	-	61.818,18	+ 150,14%	61.420,11	- 0,64%
Pecuária	13.732,05	14.401,95	+ 4,87%	37.095,72	+ 157,57%	46.137,87	+ 24,38%
Vegetação Nativa	8.450,49	-	-	-	-	-	-



**Figura 09** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 7).

Analisando o Quadro 29 acima, percebe-se que houve aumento de valores de terras neste MRT 7 para as tipologias Agricultura, Pecuária e para o Uso Indefinido, ocorrendo uma ligeira diminuição de valores para a Exploração Mista.

### 13.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 7 – RIO DOS BOIS”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 7 – RIO DOS BOIS”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **07 - RIO DOS BOIS (24 municípios)**

Abrangência: Aloândia, Campestre de Goiás, Cezarina, Cristianópolis, Cromínia, Edealina, Indiara, Jandaia, Joviânia, Mairipotaba, Morrinhos, Palmeiras de Goiás, Palmelo, Palminópolis, Piracanjuba, Pires do Rio, Pontalina, Professor Jamil, Rio Quente, Santa Cruz de Goiás, São Miguel do Passa Quatro, Urutai, Varjão e Vicentinópolis.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	61	-	61	54.080,98	44.716,88	63.445,08	34,63%	51.134,34	41.810,23	60.458,46	36,47%	849.710,10	1.027.646,76	1.205.583,42	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	14	0	14	69.831,24	59.124,59	80.537,89	30,66%	68.295,36	57.367,43	79.223,29	32,00%	1.003.112,04	1.184.761,85	1.366.411,67	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	10	0	10	61.420,11	56.575,38	66.264,84	15,78%	58.821,99	54.406,91	63.237,07	15,01%	1.075.045,43	1.167.104,93	1.259.164,43	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	37	0	37	46.137,87	38.734,41	53.541,33	32,09%	42.563,24	35.833,51	49.292,98	31,62%	836.399,10	996.263,42	1.156.127,74	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	5	0	5	54.214,40	53.136,80	55.292,00	3,98%	52.466,48	51.021,11	53.911,85	5,51%			
	Agricultura - Médio Suporte	5	1	4	64.555,43	62.851,62	66.259,23	5,28%	61.932,92	59.411,57	64.454,26	8,14%			
	Agricultura - Alto Suporte	4	0	4	98.139,75	88.249,05	108.030,45	20,16%	97.571,57	87.995,04	107.148,11	19,63%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	3	0	3	51.194,40	48.865,68	53.523,12	9,10%	49.611,49	47.718,30	51.504,69	7,63%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	4	0	4	60.092,93	58.186,66	61.999,19	6,34%	57.351,94	55.802,28	58.901,61	5,40%			
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	3	0	3	73.415,40	72.580,38	74.250,42	2,27%	69.992,56	69.072,94	70.912,19	2,63%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	16	0	16	34.600,16	30.962,99	38.237,33	21,02%	32.117,69	28.763,93	35.471,46	20,88%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	12	0	12	47.935,98	43.526,54	52.345,43	18,40%	44.103,81	39.972,36	48.235,25	18,74%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	9	0	9	64.251,87	58.330,95	70.172,78	18,43%	59.079,03	53.875,05	64.283,01	17,62%			

\* Uso Indefinida- Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELEECER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 14. MRT 8 – BAIXO PARANAÍBA

### 14.1. Contextualização do MRT 8

Mercado Regional situado na região sudeste do estado de Goiás, sendo formado por 23 municípios que apresentam características semelhantes quanto a fatores socioeconômicos, com área total de 2.836.813,49 ha (dois milhões oitocentos e trinta e seis mil oitocentos e treze hectares, quarenta e nove ares).

Localizado na bacia do Paraná, apresenta como principal classe de solos o Latossolos.

As cidades polos deste mercado são: Caldas Novas (principal destino turístico), Catalão e Itumbiara que devido sua localização no estado são destaques no eixo de desenvolvimento no setor de serviços e agroindústria.

No **Quadro 32** abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 8.

**Quadro 32** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 8).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Água Limpa	64.200	800	15.000	5.212	313	43.637
Anhanguera	4.000	100	580	500	1.280	15.935
Buriti Alegre	91.900	460	8.460.000	9.612	36.641	300.441
Cachoeira Dourada	29.650	360	1.530	2.200	33.441	960.826
Caldas Novas	97.300	2.250	56.760	20.075	129.192	2.221.574
Campo Alegre de Goiás	81.500	3.000	11.000	9.000	344.231	393.064
Catalão	182.500	7.000	335.000	31.000	476.564	5.890.525
Corumbaíba	170.000	2.300	6.900	27.000	32.350	448.505
Cumari	67.195	270	1.900	5.000	4.340	59.976
Davinópolis	47.000	2.750	9.000	7.000	9.150	315.914
Gameleira de Goiás	33.000	4.800	42.000	12.500	125.453	129.316
Goiandira	55.500	1.400	7.000	7.000	3.050	112.241
Inaciolândia	39.600	390	930	6.300	49.388	212.077
Ipameri	223.000	32.000	4.255.000	30.000	448.237	1.175.079
Itumbiara	140.500	2.400	13.100	23.950	97.958	4.110.211
Marzagão	17.030	500	75.000	782	3.606	37.789
Nova Aurora	37.000	510	1.300	6.000	2.487	48.427
Orizona	204.000	11.500	2.100.500	88.000	151.067	461.285
Ouvidor	30.535	1.100	4.300	4.800	10.157	597.952

Panamá	29.000	800	1.700	6.550	25.259	82.170
Silvânia	127.000	10.800	130.750	46.500	408.938	620.031
Três Ranchos	19.500	510	1.250	3.100	2.520	43.716
Vianópolis	71.800	6.500	35.800	40.000	184.248	373.557
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>1.862.710</b>	<b>92.500</b>	<b>15.566.300</b>	<b>392.081</b>	<b>2.579.870</b>	<b>18.654.248</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ ESTADO (%)</b>	<b>8,14</b>	<b>4,65</b>	<b>22,54</b>	<b>13,37</b>	<b>15,20</b>	<b>10,27</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Região grande produtora de aves, representando 22,54% da produção do estado, com total de (15.566.300 unidades) produzidas, com destaque o município de Buriti Alegre com 8.460.000 unidades produzidas, Ipameri com 4.255.000 unidades e Orizona com 2.100.500 unidades. Em relação aos grãos a produção corresponde a 15,20 % do estado, com total de 2.579.870 toneladas produzidas, com números mais expressivos os municípios de Ipameri, Catalão e Silvânia. Já a bacia leiteira produz (392.081 mil litros) que corresponde a 13,37% da produção de leite do estado, com maior relevância de produção nos municípios de Orizona e Silvânia.

Em relação aos estabelecimentos agropecuários que compõem o MRT 8, de acordo com informações do Censo Agropecuário do IBGE (2017), foi identificado um número considerável de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em 15 municípios que integram o mercado regional, com destaque para os municípios de Campo Alegre com aproximadamente 7.391,96 ha de área com uso de lavoura irrigada, Ipameri com 5.689,18 ha e o município de Catalão com 5.490,66 ha dos aproximadamente 30.119,18 ha de área total irrigada com pivô central neste MRT.

## 14.2. Estrutura Fundiária do MRT 8

Após pesquisa, foi possível filtrar dados objetivando representar a estrutura fundiária dos 23 municípios que fazem parte do MRT 8. Ficou constatado após análise um número maior de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que correspondem a 79,47% do número total de imóveis, porém ocupando área total inferior a 30% da área correspondente ao MRT 8. Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) apresentaram números reduzidos de estabelecimentos (3,68%), no entanto, ocupam uma área de 34,56% da área total (ver Quadro 33 abaixo). Esses números mostram uma grande concentração de terra na região e explicam, muitas vezes, um número maior ou menor de amostras de imóveis rurais dependendo do tamanho da propriedade.

**Quadro 33** - Estrutura Fundiária – MRT 8 (23 municípios).

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
	Quantidade	Porcentagem	Área	Porcentagem
<b>0 a 4 MF</b>	21.806	79,47%	946.735,2386	29,27%
<b>4 a 15 MF</b>	4.625	16,85%	1.169.814,7165	36,17%
<b>Acima de 15 MF</b>	1.010	3,68%	1.117.586,7415	34,56%
<b>TOTAL</b>	<b>27.441</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.234.136,6966</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018  
Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

### 14.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 49 elementos de imóveis (15 de negócios realizados, 34 de ofertas e nenhuma opinião), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Nota-se que a pouca quantidade de informações sobre imóveis rurais negociados em relação a quantidade de ofertas, no período considerado, pode indicar um mercado desaquecido.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral dos elementos do MRT 8 e para as tipologias de uso que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

#### 14.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 48.158,90.

Da mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 8, as quais se encontram no Quadro 34 a seguir.

**Quadro 34** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 8 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	49	R\$ 48.158,90	37.247,46 – 59.070,34
Agricultura	17	R\$ 61.006,43	55.011,14 – 67.001,72
Exploração Mista	08	R\$ 52.265,18	40.769,54 – 63.760,81
Pecuária	20	R\$ 31.736,13	25.718,23 – 37.754,02
Cerrado*	01	-	-

\* Mercado Indefinido

Nota-se que a Tipologia de uso classificada como Cerrado, obtivemos apenas 1 elemento na amostra, portanto foram definidos como mercado “Indefinido”, pois o número de elementos ficou menor que 3.

Quando analisamos os dados individualizados por tipologia, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, podendo revelar que dentro dos elementos amostrados há grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

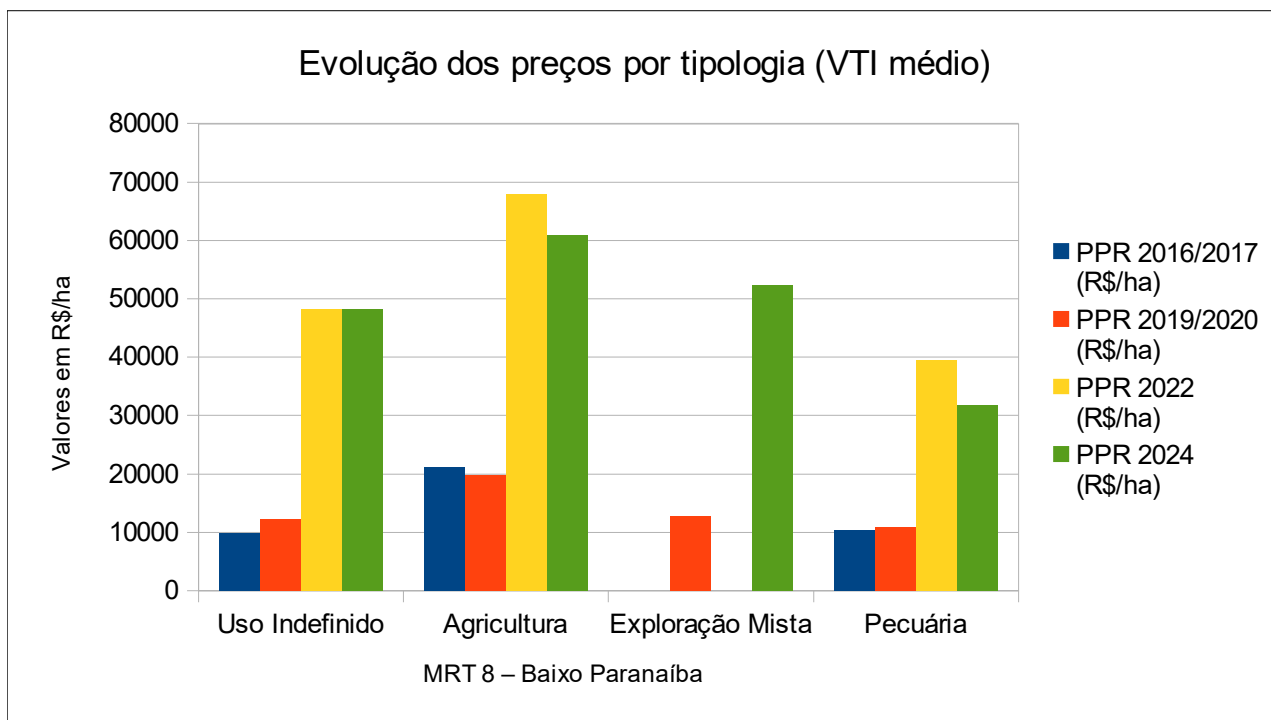
Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 12.035,79 (25.718,23 – 37.754,02) nos diz que os valores mais próximos do limite inferior, indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária. Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

Os valores encontrados para Agricultura foram os maiores, mostrando que áreas em produção de grãos possuem maior valor de venda, pois possuem maior capacidade de geração de receitas.

No Quadro 35 e Figura 10 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 35 - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 8).**

MRT 8 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1 - 2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2 - 3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3 - 4)
Uso Indefinido	9.873,16	12.158,15	+ 23,14%	48.201,39	+ 296,45%	48.158,90	- 0,09%
Agricultura	21.215,06	19.846,69	- 6,45%	67.923,55	+ 242,24%	61.006,43	- 10,18%
Exploração Mista	-	12.736,32	-	-	-	52.265,18	-
Pecuária	10.403,54	10.889,78	+ 4,67%	39.462,81	+ 262,38%	31.736,13	- 19,58%
Vegetação Nativa	5.303,77	-	-	-	-	-	-



**Figura 10** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 8).

Analisando a tabela acima, percebe-se que houve uma diminuição de valores de terras neste MRT 8 em todas as tipologias com mercado definido (Agricultura e Pecuária), e uma ligeira diminuição para o Uso Indefinido.

Essa variação pode ser entendida observando a Figura 03, quando a mesma demonstra uma queda no preço das commodities aproximadamente nos anos de 2023 a 2024, sendo que ao final do segundo semestre de 2024 (a partir de setembro) os preços do milho e a soja estabilizam e o preço do boi gordo assume uma tendência de alta, sendo esta alta não refletida nas pesquisas.

#### 14.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 8 – BAIIXO PARANAÍBA”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 8 – BAIXO PARANAÍBA”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **08 - BAIXO PARANAÍBA (23 municípios)**

Abrangência: Água Limpa, Anhanguera, Buriti Alegre, Cachoeira Dourada, Caldas Novas, Campo Alegre de Goiás, Catalão, Corumbaíba, Cumari, Davinópolis, Gameleira de Goiás, Goiandira, Inaciolândia, Ipameri, Itumbiara, Marzagão, Nova Aurora, Orizona, Ouidor, Panamá, Silvânia, Três Ranchos e Vianópolis.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	49	-	49	48.158,90	37.247,46	59.070,34	45,31%	44.105,85	34.917,74	53.293,96	41,66%	751.157,10	971.204,44	1.191.251,79	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	18	1	17	61.006,43	55.011,14	67.001,72	19,65%	57.903,84	51.569,91	64.237,77	21,88%	966.244,02	1.071.548,41	1.176.852,81	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	8	0	8	52.265,18	40.769,54	63.760,81	43,99%	46.068,95	38.029,18	54.108,72	34,90%	822.185,63	1.054.014,36	1.285.843,10	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	22	2	20	31.736,13	25.718,23	37.754,02	37,92%	29.728,64	23.986,11	35.471,17	38,63%	583.482,24	720.013,34	856.544,43	
Cerrado –Vegetação nativa	1	x	x				x				x				
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	5	1	4	51.394,13	49.490,35	53.297,90	7,41%	45.544,49	42.054,03	49.034,95	15,33%			
	Agricultura - Médio Suporte	4	0	4	58.061,35	56.735,74	59.386,96	4,57%	56.263,45	55.038,88	57.488,03	4,35%			
	Agricultura - Alto Suporte	9	2	7	72.861,67	71.251,39	74.471,96	4,42%	69.744,65	66.988,87	72.500,43	7,90%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	4	0	4	34.038,98	30.380,33	37.697,62	21,50%	32.684,13	28.916,85	36.451,41	23,05%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	1	x	x				x			x				
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	3	0	3	75.757,20	67.471,20	84.043,20	21,88%	61.769,64	57.557,03	65.982,24	13,64%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	6	0	6	18.764,58	16.165,79	21.363,37	27,70%	17.616,10	15.048,96	20.183,24	29,15%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	8	1	7	29.771,46	28.422,08	31.120,83	9,06%	27.610,14	26.288,15	28.932,12	9,58%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	8	0	8	48.979,15	42.516,14	55.442,16	26,39%	45.085,91	39.615,81	50.556,02	24,27%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 15. MRT 9 – RIO VERDÃO

### 15.1. Contextualização do MRT 9

Região de grande importância na produção agropecuária do estado, concentrando grande parte da criação de suínos e aves e responsável por cerca de 43% da produção de grãos. Possui várias indústrias ligadas ao agronegócio e está inserida em local estratégico para distribuição dos produtos gerados, pois a malha rodoviária é composta por rodovias federais e estaduais asfaltadas que interligam todos os municípios que a compõem e ainda tem a presença da ferrovia Norte-Sul, concedida à iniciativa privada e que prevê a construção de uma Plataforma Multimodal de cargas no município de Rio Verde.

Região localizada no Planalto Setentrional da Bacia Sedimentar do Paraná, no Sudoeste de Goiás, cujo relevo é, em geral, suave ondulado, formado por chapadões dissecados, propício para a produção de grãos em larga escala com uso intensivo do solo.

No **Quadro 35** abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 9.

**Quadro 35** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 9).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Acreúna	80.000	3.700	10.000	4.000	191.820	614.411
Bom Jesus de Goiás	55.000	7.700	2.500	8.100	236.655	764.933
Castelândia	15.000	4.600	6.800	4.600	16.400	85.149
Chapadão do Céu	14.900	1.000	6.900	700	695.489	1.071.694
Edéia	68.900	3.800	15.860	9.690	77.136	714.060
Goiatuba	107.700	1.650	622.800	22.600	251.926	1.470.765
Gouvelândia	47.540	2.796	7.274	5.500	9.170	187.758
Jataí	316.000	66.000	2.150.000	87.000	1.846.558	4.040.385
Maurilândia	17.000	8.400	190.000	600	27.400	187.651
Mineiros	364.100	5.400	2.490.000	38.000	599.871	2.261.801
Montividiu	47.000	74.000	9.000	10.000	701.120	728.017
Perolândia	22.800	950	12.100	3.900	341.942	421.084
Porteirão	17.800	120	930	2.850	66.134	229.618
Portelândia	26.200	1.520	121.000	23.000	103.225	206.024
Quirinópolis	306.464	12.000	26.600	24.451	92.103	1.585.947

Rio Verde	338.000	765.000	11.000.000	70.000	1.723.780	8.338.518
Santa Helena de Goiás	64.000	25.000	260.000	10.000	206.843	1.035.206
Santa Rita do Araguaia	63.500	1.500	14.100	4.300	69.750	149.484
Santo Antônio da Barra	29.000	40.000	480.000	3.000	21.360	176.572
Turvelândia	40.000	15.000	6.800	2.500	89.211	406.042
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>2.040.904</b>	<b>1.040.136</b>	<b>17.432.664</b>	<b>334.791</b>	<b>7.367.893</b>	<b>24.675.119</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ ESTADO(%)</b>	<b>8,92</b>	<b>52,31</b>	<b>25,24</b>	<b>11,41</b>	<b>43,40</b>	<b>13,58</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Na observação da tabela acima, merece destaque a produção de suínos (1.040.136 unidades) que corresponde a 52,31 % da produção de suínos do estado, com maior relevância de produção no município de Rio Verde com 765.00 unidades produzidas. Outra cadeia produtiva com relevância na região é a de grãos, cuja produção corresponde a 43,40% do estado, com total de 7.367.893 toneladas produzidas, com destaque para os municípios de Jataí com 1.846.558 toneladas e Rio Verde com 1.723.780 toneladas produzidas.

Em relação aos estabelecimentos agropecuários que compõem o MRT 9, de acordo com informações do Censo Agropecuário do IBGE (2017), foi identificado um número considerável de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em todos os municípios que integram o mercado regional, com destaque para os municípios de Rio Verde com aproximadamente 7.489,36 ha e Goiatuba com 4.509,77 ha de área com uso de lavoura irrigada, dos aproximadamente 29.907,37 ha de área total irrigada com pivô central no MRT 9.

## 15.2. Estrutura Fundiária do MRT 9

Diante dos dados citados abaixo, é possível observar um número maior de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que significam 65,64% do número total de imóveis, porém ocupa uma área total inferior a 10 % da área correspondente ao MRT 9. Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) mesmo com um número reduzido de

estabelecimentos (9,77%), ocupam uma área de 70,91% da área total (ver Quadro 36 abaixo). Esses números mostram uma grande concentração de terra na região e explicam, muitas vezes, um número maior ou menor de amostras de imóveis rurais dependendo do tamanho da propriedade.

**Quadro 36 - Estrutura Fundiária – MRT 9 (20 municípios).**

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
<b>0 a 4 MF</b>	16.612	65,64%	833.249,4311	9,47%
<b>4 a 15 MF</b>	6.225	24,60%	1.724.597,9880	19,61%
<b>Acima de 15 MF</b>	2.472	9,77%	6.236.387,4084	70,91%
<b>TOTAL</b>	<b>25.309</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.794.234,8275</b>	<b>100,00%</b>

FORTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018

Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

### 15.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 135 elementos de imóveis (47 de negócios realizados, 41 de ofertas e 47 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por dois meios: na internet, em páginas especializadas em comercialização de imóveis rurais e por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Para esse MRT 9, podemos observar que a quantidade de negócios realizados e opiniões ficaram iguais e a quantidade de ofertas ficaram bem próximas.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral dos elementos do MRT 9 e para as tipologias de uso que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista, pecuária ou cerrado) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

### 15.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 92.209,60.

Da mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 9, as quais se encontram no Quadro 37 seguinte.

**Quadro 37** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 9 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	135	R\$ 92.209,60	40.722,66 – 143.696,55
Agricultura	61	R\$ 107.557,08	87.605,75 – 127.508,41
Exploração Mista	32	R\$ 61.704,11	45.228,69 – 78.179,52
Pecuária	27	R\$ 38.197,87	28.772,01 – 47.623,73
Cerrado	5	R\$ 7.195,12	6.226,52 – 8.163,72

Região com maior desenvolvimento da agricultura do estado, nesse MRT 9 encontramos o maior valor para Agricultura de Alto Suporte (> 60 scs/ha de soja e safrinha). A média encontrada para essa Tipologia foi de R\$ 142.143,50 ou R\$ 687.974,54/alqueire.

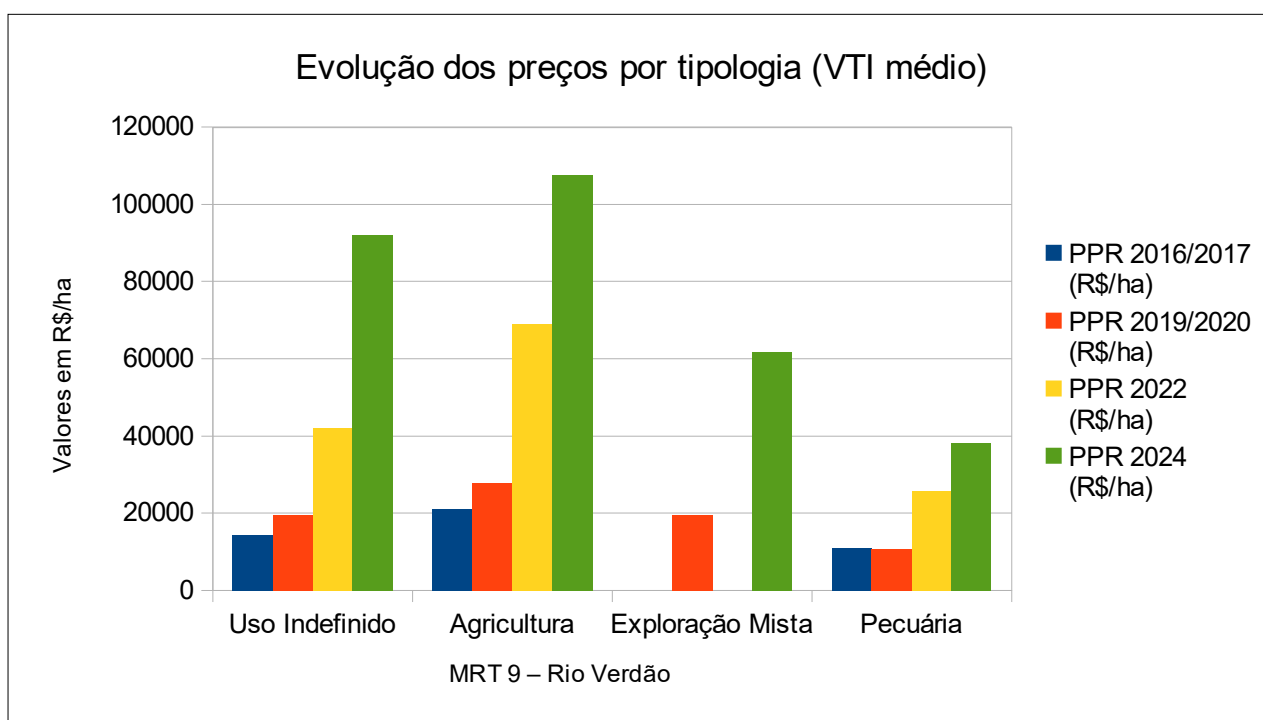
Diversos fatores contribuem para a formação de preços de terras, sendo que as variáveis que mais influenciam são o preço das commodities, produtividade média, infraestrutura de transporte e armazenamento.

No caso em questão, quando analisamos a evolução do preço da saca de soja (principal commodity produzida na região), percebe-se que as maiores altas em sua cotação refletem positivamente na formação do preço das terras (conforme se observa na Figura 03). Em contrapartida, quando há queda em sua cotação não se percebe diminuição no preço médio das terras, demonstrando que existem outros fatores que determinam a variação dos preços de imóveis rurais.

No Quadro 38 e Figura 11 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 38** – Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 9).

MRT 9 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1 -2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2 - 3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3 - 4)
Uso Indefinido	14.308,61	19.628,10	+ 37,17%	42.034,44	+ 114,15%	92.209,60	+ 119,37%
Agricultura	21.126,24	27.892,56	+ 32,03%	69.097,20	+ 147,72%	107.557,08	+ 55,66%
Exploração Mista	-	19.628,10	-	-	-	61.704,11	-
Pecuária	10.985,64	10.703,13	- 2,57%	25.628,18	+ 139,44%	38.197,87	+ 49,05%
Cerrado	-	-	-	-	-	7.195,12	-



**Figura 11** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 9).

Analisando o Quadro 38 acima, percebe-se que houve aumento de valores de terras neste MRT 9 em todas as tipologias com mercado definido e também ao para o Uso Indefinido.

A variável produtividade agrícola apresenta elasticidade positiva em relação ao preço da terra, condizendo com a teoria de que, aumentando-se a produção por área,

seria possível obter renda maior e, com isso, valorização da terra. Além disso, um aumento da produtividade agrícola atrairia mais agricultores e indústrias para a região, valorizando a terra. Como se tem observado ao longo dos anos, essa região vem aumentando a produtividade média, com a adoção de novas tecnologias, aplicação maciça de insumos e acompanhamento da lavoura por pessoal qualificado.

Dentre outras variáveis importantes na formação do preço de terras da região, podemos citar sua localização quanto às estradas e unidades armazenadoras de grãos existentes que ajudam no escoamento da produção, além da presença de usinas de produção de açúcar e álcool, aumentando o leque de opções de uso para o imóvel o que gera mais expectativas de ganhos aos proprietários.

#### **15.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)**

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 9 – RIO VERDÃO”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 9 – RIO VERDÃO”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **09 - RIO VERDÃO (20 municípios)**

Abrangência: Acreúna, Bom Jesus de Goiás, Castelândia, Chapadão do Céu, Edéia, Goiatuba, Gouvelândia, Jataí, Maurilândia, Mineiros, Montividiu, Perolândia, Porteirão, Portelândia, Quirinópolis, Rio Verde, Santa Helena de Goiás, Santa Rita do Araguaia, Santo Antônio da Barra e Turvelândia.

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	135	-	135	92.209,60	40.722,66	143.696,55	111,67%	86.805,07	39.083,02	134.527,11	109,95%	847.845,69	1.919.803,91	2.991.762,12	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	66	5	61	107.557,08	87.605,75	127.508,41	37,10%	101.670,28	82.546,20	120.794,36	37,62%	1.572.372,23	1.930.464,17	2.288.556,11	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	32	0	32	61.704,11	45.228,69	78.179,52	53,40%	58.294,21	42.098,38	74.490,03	55,57%	941.661,42	1.284.679,51	1.627.697,61	
Pecuária – Bovino -Pastagem Formada	31	4	27	38.197,87	28.772,01	47.623,73	49,35%	34.861,33	25.883,12	43.839,53	51,51%	680.719,55	903.726,90	1.126.734,25	
Cerrado –Vegetação nativa	6	1	5	7.195,12	6.226,52	8.163,72	26,92%	7.170,22	6.193,45	8.146,99	27,25%	324.090,16	374.505,77	424.921,37	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	23	0	23	70.241,43	62.713,66	77.769,19	21,43%	65.897,90	58.875,78	72.920,02	21,31%			
	Agricultura - Médio Suporte	9	0	9	91.474,18	90.720,47	92.227,88	1,65%	86.913,28	85.064,56	88.762,00	4,25%			
	Agricultura - Alto Suporte	34	5	29	142.143,50	128.293,69	155.993,32	19,49%	134.621,24	121.109,59	148.132,89	20,07%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	15	0	15	34.199,09	27.748,90	40.649,29	37,72%	31.318,85	25.489,81	37.147,89	37,22%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	8	0	8	69.929,53	68.414,58	71.444,47	4,33%	66.445,18	64.437,51	68.452,86	6,04%			
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	9	0	9	102.838,97	91.670,12	114.007,82	21,72%	98.638,56	87.105,81	110.171,30	23,38%			
Pecuária	Bovino -Pastagem Formada- Baixo Suporte	11	0	11	21.233,66	16.532,23	25.935,08	44,28%	19.271,82	15.073,19	23.470,46	43,57%			
	Bovino -Pastagem Formada- Médio Suporte	9	1	8	37.753,57	37.029,58	38.477,55	3,84%	34.329,45	33.325,16	35.333,74	5,85%			
	Bovino -Pastagem Formada- Alto Suporte	11	0	11	66.255,62	53.344,81	79.166,43	38,97%	61.946,48	48.324,59	75.568,38	43,98%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR'S SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 16. MRT 10 – ALTO PARANAÍBA

### 16.1. Contextualização do MRT 10

Mercado de Terra situado no extremo sul do estado de Goiás, formado por 10 municípios que apresentam características semelhantes quanto a fatores socioeconômicos e valor de terra, com área total de 2.047.511,59 ha (dois milhões quarenta e sete mil quinhentos e onze hectares e cinquenta e nove ares).

Localizado na bacia Hidrográfica do Paraná, apresenta grande potencial de desenvolvimento devido sua localização e disponibilidade hídrica para geração de energia elétrica e uso na produção agropecuária.

No Quadro 39 abaixo pode ser visto a produção agropecuária e PIB 2016 de municípios pertencentes ao MRT 10.

**Quadro 39** - Produção Agropecuária e PIB 2016 (MRT 10).

Municípios	Bovinos (cb)	Suínos (cb)	Aves (cb)	Produção de leite (mil litros)	Produção de Grãos (t)	PIB a preços correntes (R\$ mil)
Aparecida do Rio Doce	63.600	51.500	660.500	4.800	15.200	73.902
Aporé	182.000	1.900	14.500	4.600	20.000	302.534
Cachoeira Alta	173.343	16.480	14.620	14.050	175	257.989
Caçu	200.958	2.086	13.175	40.155	6.075	808.910
Itajá	188.622	978	9.287	10.793	123	101.770
Itarumã	311.956	1.918	11.000	17.487	5.150	228.137
Lagoa Santa	54.119	464	2.182	5.627	35	38.112
Paranaiguara	85.922	1.530	10.000	7.993	5.222	179.883
São Simão	32.760	510	4.000	2.786	1.080	2.363.898
Serranópolis	223.000	3.550	168.000	9.000	235.600	428.927
<b>TOTAL DA REGIÃO</b>	<b>1.516.280</b>	<b>80.916</b>	<b>907.264</b>	<b>117.291</b>	<b>288.660</b>	<b>4.784.062</b>
<b>TOTAL DO ESTADO</b>	<b>22.879.411</b>	<b>1.988.478</b>	<b>69.071.040</b>	<b>2.933.441</b>	<b>16.976.994</b>	<b>181.692.438</b>
<b>REGIÃO/ESTADO(%)</b>	<b>6,63</b>	<b>4,07</b>	<b>1,31</b>	<b>4,00</b>	<b>1,70</b>	<b>2,63</b>

Fonte: IBGE

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Segplan-GO

Gerência de Sistematização e Disseminação de Informações Socioeconômicas - 2018.

Região com destaque na produção de bovinos (1.516.280 unidades) que corresponde a 6,63% da produção de bovinos do estado, com maior relevância de produção no município de Itarumã com 311.956 unidades produzidas. Outra cadeia produtiva que merece destaque na região é de suínos a produção corresponde a 4,07% do estado, com total de 80.916 unidades, merecendo destaque os municípios de Aparecida do Rio Doce com 51.500 unidades produzidas.

Em relação aos estabelecimentos agropecuários que compõem o MRT 10, de acordo com informações do Censo Agropecuário do IBGE (2017), foi identificado um número reduzido de imóveis que fazem uso de irrigação por pivô central, prática essa utilizada em 03 municípios que integram o mercado regional, com destaque para o município de Paranaiguara com aproximadamente 572,78 ha de área com uso de lavoura irrigada, dos aproximadamente 1.319,65 ha de área total irrigada com pivô central no MRT 10.

## 16.2. Estrutura Fundiária do MRT 10

Analisando a estrutura fundiária da região, fazendo uso de dados do INCRA/2018, é possível observar um número maior de imóveis rurais com área entre 0 a 4 módulos fiscais (pequena propriedade) que corresponde a 55,69% do número total de imóveis, porém ocupa uma área total inferior a 9% da área correspondente ao MRT 10. Em contrapartida, os imóveis acima de 15 módulos fiscais (grande propriedade) mesmo com um número reduzido de estabelecimentos (17,28%), ocupam uma área de 69,67% da área total (ver Quadro 39 abaixo).

**Quadro 39** - Estrutura Fundiária – MRT 10 (10 municípios).

MÓDULOS FISCAIS	QUANTIDADE DE IMÓVEIS		ÁREA TOTAL (ha)	
	Quantidade	Porcentagem	Área	Porcentagem
<b>0 a 4 MF</b>	3.848	55,69%	198.500,5200	8,42%
<b>4 a 15 MF</b>	1.868	27,03%	516.925,2318	21,92%
<b>Acima de 15 MF</b>	1.194	17,28%	1.643.003,7824	69,67%
<b>TOTAL</b>	<b>6.910</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.358.429,5342</b>	<b>100,00%</b>

FONTE: Estrutura Fundiária Municípios, estado de Goiás – INCRA-2018

Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/estatisticas-de-imoveis-rurais.html>

## 16.3. Análise Geral dos Elementos Coletados

Foram coletados no mercado em questão, um total de 29 elementos de imóveis (05 de negócios realizados, 06 de ofertas e 18 opiniões), considerando informações sobre valor de terra apenas dos últimos 12 meses. A pesquisa ocorreu por intermédio de entrevistas presenciais com corretores da região.

Podemos notar que a maior parte dos dados são referentes a opiniões no período de pesquisa, ou seja, cerca de 62% da amostra.

Foi realizado o cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral dos elementos do MRT 10 e para as tipologias de uso que apresentaram mercado definido ou consolidado; entende-se por “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis, classificado conforme uma sequência de níveis categóricos.

Diante dos elementos coletados, identificou-se dois níveis categóricos: 1º) uso predominante do solo (agricultura, exploração mista ou pecuária) e 2º) nível tecnológico dos elementos coletados – classificadas em três níveis (baixo, médio e alto nível tecnológico).

#### 16.4. Resultados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare dos imóveis amostrados, tendo como base a tipologia “Uso Indefinido”, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, obtemos uma média de VTI/ha de R\$ 39.600,00.

Desta mesma forma, também elaboramos os cálculos para as outras tipologias, no 1º nível categórico, encontradas no MRT 10, as quais se encontram no Quadro 40 a seguir.

**Quadro 40** - Valores obtidos para as tipologias encontradas, uso indefinido e 1º N. C. (VTI/ha).

<b>MRT 10 Tipologia</b>	<b>Nº elementos</b>	<b>Média Preço / Hectare (R\$/ha)</b>	<b>Amplitude Medidas de dispersão/distribuição (Mínimo - Máximo) (R\$/ha)</b>
Uso Indefinido	29	R\$ 39.600,00	29.997,84 – 49.202,16
Agricultura	06	R\$ 50.333,33	48.647,61 – 52.019,06
Exploração Mista	08	R\$ 34.200,00	29.468,12 – 38.931,88

Pecuária	10	R\$ 28.330,00	24.419,54 – 32.240,46
----------	----	---------------	-----------------------

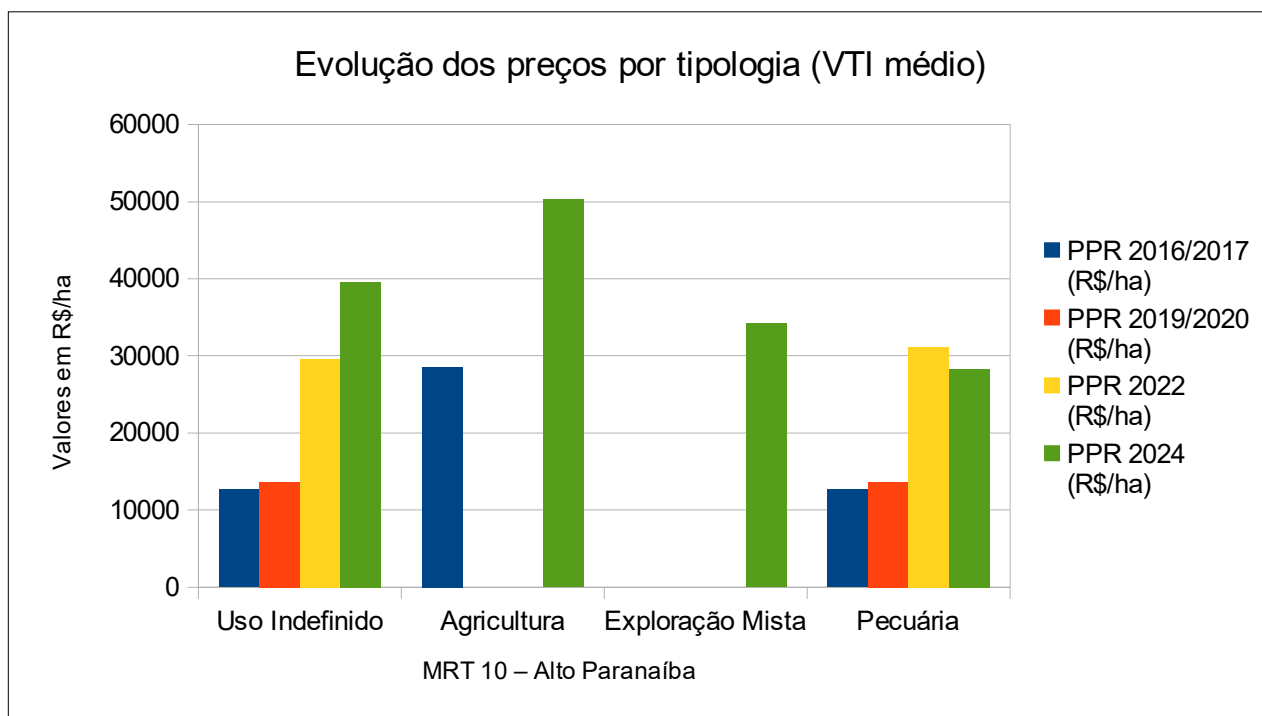
Quando analisamos os dados individualizados, percebe-se que a amplitude de preços/ha encontrados foi muito grande, revelando que dentro dos elementos amostrados houve grande variação qualitativa entre os imóveis rurais.

Por exemplo na Tipologia Pecuária em que a amplitude foi de 7.820,92 (24.419,54 – 32.240,46) nos diz que os valores mais próximos de 24.419,54 indicam imóveis com características de solo, relevo e localização precários para a atividade e do outro lado, quando se observa elementos com valores unitários mais elevados, leva-se a crer que se trata de propriedades com potencial para exercer a atividade exploração mista, mas se dedicam à exploração da atividade pecuária. Portanto, são imóveis com preços mais altos, assemelhando-se à maioria dos imóveis encontrados na tipologia Exploração Mista.

No Quadro 41 e Figura 12 abaixo, fizemos uma comparação entre os valores obtidos nas PPR's 2016/2017, com a de 2019/2020, com a 2022, e com a atual, mostrando a variação de preços por hectare nas tipologias encontradas.

**Quadro 41** - Variação nos preços por tipologia e por período de análise (MRT 10).

MRT 10 Tipologia	VTI R\$/Ha – VALORES MÉDIOS						
	PPR (1) 2016/2017 (R\$/ha)	PPR (2) 2019/2020 (R\$/ha)	Variação (1-2)	PPR 2022 (3) (R\$/ha)	Variação (2-3)	PPR 2024 (4) (R\$/ha)	Variação (3-4)
Uso Indefinido	12.675,74	13.636,36	+ 7,57%	29.659,91	+ 117,50%	39.600,00	+ 33,51%
Agricultura	28.520,42	-	-	-	-	50.333,33	-
Exploração Mista	-	-	-	-	-	34.200,00	-
Pecuária	12.675,74	13.644,68	+ 7,64%	31.126,25	+ 128,12%	28.330,00	- 8,98%



**Figura 12** - Evolução dos preços por tipologia (MRT 10).

Analisando a tabela acima, percebe-se que houve aumento de valores de terras neste MRT 10 para o Uso Indefinido, entretanto, para a tipologia Pecuária ocorreu uma diminuição. Para as demais tipologias (Agricultura e Exploração Mista) como não houve mercado definido na PPR 2022 não sendo assim possível apresentar a respectiva variação de valores.

### 16.5. Planilha de Preços Referenciais (PPR)

Logo abaixo é apresentada a PPR para o “MRT 10 – ALTO PARANAÍBA”, sendo apresentado: o Número de Observações; a Média (R\$/ha) e os Limites Inferiores e Superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI) e para o Valor da Terra Nua (VTN); e o Mínimo/Médio/Máximo do Custo Família (CF).

Planilha de Preços Referenciais (PPR) - PPR/SR(04)GO/Nº 01/2024/ “MRT 10 – ALTO PARANAÍBA”.

Planilha de Preços Referenciais - PPR/2024– SR/GO 22/02/2025

MRT: **10 - ALTO PARANAÍBA (10 municípios)**

Abrangência: Aparecida do Rio Doce, Aporé, Cachoeira Alta, Caçu, Itajá, Itarumã, Lagoa Santa, Paranaiguara, São Simão e Serranópolis

TIPOLOGIA DE USO	Valor Total Imóvel (VTI/ha)							Valor Terra Nua (VTN/ha)				Custo Família			
	Nº de observações			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Tendência central	Medidas de dispersão/distribuição			Mínimo	Médio	Máximo	
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Média (R\$/ha)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	R\$ / fam.	R\$ / fam.	R\$ / fam.	
*Uso indefinido	29	-	29	39.600,00	29.997,84	49.202,16	48,50%	36.685,45	27.699,11	45.671,79	48,99%	635.579,29	839.025,00	1.042.470,71	
<b>1º nível categórico</b>															
Agricultura- grãos diversos	8	8	6	50.333,33	48.647,61	52.019,06	6,70%	47.683,33	45.745,22	49.621,45	8,13%	916.196,64	947.944,44	979.692,25	
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	8	0	8	34.200,00	29.468,12	38.931,88	27,67%	31.116,38	26.532,64	35.700,11	29,46%	624.355,73	724.612,50	824.869,27	
Pecuária – Bovino - Pastagem Formada	13	3	10	28.330,00	24.419,54	32.240,46	27,61%	26.182,20	22.433,67	29.930,73	28,63%	564.424,38	654.809,32	745.194,26	
<b>2º nível categórico</b>															
Agricultura	Agricultura - Baixo Suporte	3	0	3	40.500,00	34.547,06	46.452,94	29,40%	37.530,00	32.282,72	42.777,28	27,96%			
	Agricultura - Médio Suporte	2	x	x											
	Agricultura - Alto Suporte	3	0	3	66.000,00	55.607,70	76.392,30	31,49%	62.880,00	53.084,32	72.675,68	31,16%			
Exploração Mista	Agricultura + Pastagem- Baixo Suporte	3	0	3	23.700,00	22.253,45	25.146,55	12,21%	20.802,00	19.871,19	21.732,81	8,95%			
	Agricultura + Pastagem- Médio Suporte	2	x	x											
	Agricultura + Pastagem- Alto Suporte	3	0	3	43.500,00	42.200,96	44.799,04	5,97%	39.975,00	38.577,40	41.372,60	6,99%			
Pecuária	Bovino - Pastagem Formada- Baixo Suporte	3	0	3	14.333,33	13.151,88	15.514,79	16,49%	12.885,00	11.893,77	13.876,23	15,39%			
	Bovino - Pastagem Formada- Médio Suporte	4	0	4	28.125,00	27.000,00	29.250,00	8,00%	25.942,50	24.892,69	26.992,31	8,09%			
	Bovino - Pastagem Formada- Alto Suporte	6	0	6	35.666,67	35.377,99	35.955,34	1,62%	33.156,67	32.768,84	33.544,49	2,34%			

\* Uso Indefinida - Não foi aplicado saneamento para os elementos discrepantes que integraram a amostra.

OBS.: AS PPR's SÃO INSTRUMENTOS GENÉRICOS QUE REFLETEM OS VALORES MÉDIOS PRATICADOS EM CADA MERCADO, COM A FINALIDADE DE ESTABELECEER UMA REFERÊNCIA E NÃO SUBSTITUI AS AVALIAÇÕES ESPECÍFICAS.

## 17. QUADROS RESUMOS DOS 10 MRT'S

No Quadro 42 abaixo relacionamos, resumidamente os valores encontrados (VTI/ha) para cada um dos 10 Mercados Regionais de Terras, até o 1º nível categórico e com tipologias definidas.

**Quadro 42** - Valores encontrados de VTI/ha para os 10 MRT.

Quadro Geral – Mercados Regionais de Terras (VTI - R\$/ha)										
Tipologias	MRT 1 – Valor Médio/ha	MRT 2 – Valor Médio/ha	MRT 3 – Valor Médio/ha	MRT 4 – Valor Médio/ha	MRT 5 – Valor Médio/ha	MRT 6 – Valor Médio/ha	MRT 7 – Valor Médio/ha	MRT 8 – Valor Médio/ha	MRT 9 – Valor Médio/ha	MRT 10 – Valor Médio/ha
Uso Indefinido	29.922,35	26.958,87	35.323,21	41.165,28	59.197,05	44.660,38	54.080,98	48.158,90	92.209,60	39.600,00
1º Nível Categórico										
Agricultura – Grãos Diversos	39.944,37	32.300,00	54.103,79	50.155,53	67.020,48	60.041,67	69.831,24	61.006,43	107.557,08	50.333,33
Exploração Mista – Agrícola + Pastagem	28.475,71	27.265,71	37.278,39	44.069,77	57.153,85	44.312,50	61.420,11	52.265,18	61.704,11	34.200,00
Pecuária – Bovino - Pastagem Formada	24.819,50	21.543,64	23.613,87	38.259,44	51.370,46	21.575,00	46.137,87	31.736,13	38.197,87	28.330,00
Cerrado – Vegetação N.	-	-	-	-	-	-	-	-	7.195,12	-

No Quadro 43 abaixo relacionamos, resumidamente os valores encontrados (VTN/ha) para cada um dos 10 Mercados Regionais de Terras, até o 1º nível categórico e com tipologias definidas.

**Quadro 43** - Valores encontrados de VTN/ha para os 10 MRT.

Quadro Geral – Mercados Regionais de Terras (VTN - R\$/ha)										
Tipologias	MRT 1 – Valor Médio/ha	MRT 2 – Valor Médio/ha	MRT 3 – Valor Médio/ha	MRT 4 – Valor Médio/ha	MRT 5 – Valor Médio/ha	MRT 6 – Valor Médio/ha	MRT 7 – Valor Médio/ha	MRT 8 – Valor Médio/ha	MRT 9 – Valor Médio/ha	MRT 10 – Valor Médio/ha
Uso Indefinido	27.513,86	25.228,28	34.033,14	37.988,68	55.173,03	42.739,23	51.134,34	44.105,85	86.805,07	36.685,45
1º Nível Categórico										
Agricultura – Grãos Diversos	37.863,87	30.633,28	52.441,63	47.887,50	64.007,15	57.886,25	68.295,36	57.903,84	101.670,28	47.683,33
Exploração Mista –	25.691,77	25.438,37	35.757,42	39.337,47	52.873,08	42.012,50	58.821,99	46.068,95	58.294,21	31.116,38

Agrícola + Pastagem										
<b>Pecuária – Bovino - Pastagem Formada</b>	<b>22.418,22</b>	<b>19.971,07</b>	<b>22.651,87</b>	<b>34.983,48</b>	<b>46.826,05</b>	<b>20.270,45</b>	<b>42.563,24</b>	<b>29.728,64</b>	<b>34.861,33</b>	<b>26.182,20</b>
<b>Cerrado – Vegetação N.</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>7.170,22</b>	-

## **18. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

No mês de agosto do ano de 2025, os membros da Ordem da Serviços nº 1488/2024/SR(GO)G/SR(GO)/INCRA de 25/07/2024, que pertencem ao Grupo de Mercado de Terras (GMT), no âmbito da Superintendência Regional de Goiás - SR(04)GO, e técnicos da SR(04)GO/T, aprovaram este “Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024”, relativo aos municípios de sua jurisdição, em que contêm de 10 (dez) Mercados Regionais de Terras (MRTs) delimitados, com as referidas Planilhas de Preços Referenciais – PPRs.

Os membros do GMT sugerem que para encontrar o valor referencial do imóvel avaliando na PPR, primeiramente deverá enquadrar o referido imóvel, se possível, no “2º nível categórico”, do MRT, caso o MRT não possua a tipologia do imóvel, este deverá ser enquadrado no “1º nível categórico” do MRT. Se o MRT não possuir nem o 1º nível categórico, o imóvel deverá ser enquadrado em “Todas as Tipologias do MRT”, ou seja, no Uso Indefinido.

## BIBLIOGRAFIA

AGROLINK. Histórico de Cotações. **Portal Agrolink**. Disponível em: <https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/>. 2025. Acesso em: junho de 2025.

BDE. Banco de dados estatísticos. **Instituto Mauro Borges**. 2017. Disponível em: <https://www.imb.go.gov.br/bde/>. Acesso em: Mar. 2020

IBGE. Censo Agropecuário 2017. 2017. Disponível em: <https://censoagro2017.ibge.gov.br/>. Acesso em: Fev. 2020.


INCRA. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. Aprovado pela NE/INCRA/DT nº. 52, de 25/10/2006, 137p. 2006.

INCRA. Instrução Normativa nº 116 de 19 de abril de 2022. Estabelece as diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras e respectivas Planilhas de Preços Referenciais. 2022.

SIDRA. Sistema IBGE de Recuperação Automática - Levantamento da Produção Agropecuária de Goiás. **IBGE**. 2020. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br/>. Acesso em: Mar. 2020

SIDRA. Pesquisa da Pecuária Municipal (Tabela 3939). **IBGE**. 2020. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/3939>. Acesso em: Mar. 2020

**ENGENHEIROS AGRÔNOMOS(AS) DA ORDEM DE SERVIÇO Nº 1488/2024 (SEI/INCRA Nº 21151517) - RAMT 2024.**



Augusto Mousinho Teixeira Peiró  
Engº. Agrº.



Evane Ferreira Júnior  
Engº. Agrº.



Flávio Henrique Cabral Moreira  
Engº. Agrº.




Lawrence Ribeiro Espinosa  
Engº. Agrº.



Luciano Meirelis Belem  
Engº. Agrº.



Oracy Alves da Silva  
Engº. Agrº.



Renata Lima Dias  
Engª. Agrª.



Silvano Alves Pereira  
Engº. Agrº.



Thiago de Araújo Rocchetto  
Engº. Agrº.



Tiago de Melo  
Engº. Agrº.

Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT 2024.

Goiânia / GO, agosto de 2025.