

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

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT
DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
2024**

Vila Velha – ES
Dezembro de 2024

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

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS
DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
2024**

Elaboração:

Paulo Cesar Dias (Engenheiro Agrônomo/ Perito Federal Agrário)
Silvino Pedro Lopes (Engenheiro Agrônomo/ Perito Federal Agrário)
Ricardo de Castro da Rosa (Engenheiro Agrônomo/ Perito Federal Agrário)

Colaborador:

Adelson Denoni Leite (Técnico em Colonização – Incra/ES)

Vila Velha – ES
Dezembro de 2024

SUMÁRIO

Conteúdo	Página
1 – Introdução	4
2 – Metodologia	4
2.1 – Delimitação dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Espírito Santo	5
2.2 – Coleta e Tratamento de Dados e Elaboração do RAMT	6
3 – Descrição e Análise dos Mercados Regionais de Terra	7
3.1 – Mercado Regional de Terra Norte – MRT I	7
3.2 – Mercado Regional de Terra Nordeste – MRT II	8
3.3 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte I – MRT III	10
3.4 – Mercado Regional de Terra Noroeste – MRT IV	11
3.5 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte II – MRT V	13
3.6 – Mercado Regional de Terra Centro-Leste – MRT VI	14
3.7 – Mercado Regional de Terra Centro-Oeste – MRT VII	16
3.8 – Mercado Regional de Terra Serrano – MRT VIII	17
3.9 – Mercado Regional de Terra Vitória e Entorno – MRT IX	19
3.10 – Mercado Regional de Terra Sudoeste I – MRT X	21
3.11 – Mercado Regional de Terra Sudoeste II – MRT XI	22
3.12 – Mercado Regional de Terra Litoral Sul – MRT XII	23
3.13 – Mercado Regional de Terra Sul – MRT XIII	25
4 – Observações Gerais	27
5 – Conclusão	28
6 – Bibliografia Citada e/ou Consultada	28

RELATÓRIO A ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO 2024

1 – INTRODUÇÃO

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

A forma de elaboração do RAMT é definida pelo Incra por meio da Instrução Normativa Nº 116, de 19 de abril de 2022. Este relatório abrange todo o estado do Espírito Santo, que foi dividido em 13 regiões homogêneas de mercado, que são os Mercados Regionais de Terras (MRT's). Tal divisão foi obtida por análise de agrupamento a partir de variáveis específicas. O produto final do RAMT é a Planilha de Preço Referenciais de Terra (PPR), que especifica, para cada Mercado Regional de Terra (MRT), o Valor Total do Imóvel (VTI) e o Valor de Terra Nua (VTN), segundo as tipologias de uso da terra (valores médios), bem como os limites mínimos e máximos de valores de VTI e VTN para cada uma das tipologias de uso, estes apresentados através dos valores observados (mínimos e máximos), e, também, a partir de cálculo estatístico dos limites mínimos e máximos através do valor médio de cada uma das tipologias de uso -/+ o desvio padrão da amostra. Neste último caso, quando o coeficiente de Variação (CV) foi menor que 15%, adotou-se os limites com amplitude de 30%.

Destaca-se que a PPR é apenas uma referência, podendo, em casos específicos de transações ou avaliações, ocorrer situações em que o VTI e o VTN fiquem fora dos limites mínimos e máximos de referência nela contidos, o que pode ocorrer em virtude da metodologia utilizada (conforme será visto à frente) que elimina valores discrepantes da média saneada, esta composta por elementos amostrais com menor variação entre si.

2 – METODOLOGIA

A elaboração do RAMT leva em consideração as seguintes fases:

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

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

Esta delimitação é a primeira fase do estudo dos Mercados Regionais de Terras – MRT, pois ao se subdividir a área de abrangência de cada Superintendência Regional (SR) em mercados específicos de terras, cada um destes deverá apresentar características e dinâmica próprias nas transações de imóveis rurais.

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

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

O trabalho de delimitação dos MRTs, devido à sua importância, foi realizado previamente pela Superintendência Regional do Espírito Santo nos anos de 2015 e 2016, resultando no relatório presente às fls. 12-28 do processo Incra Nº 54340.000743/2015-4. Entende-se que tal estudo, que culminou com a delimitação de 13 Mercados Regionais de Terra no Estado do Espírito Santo, como também em outras unidades federativas, deve ser mantido por um período indefinido, consolidando assim os mercados regionais no estado. Neste sentido, alterações na configuração dos 13 mercados somente deverão ocorrer se forem constatadas mudanças em razão da dinâmica destes mercados ao longo do tempo. Por isso, alterações frequentes devem ser evitadas. Na citada delimitação, onde se utilizou a análise dos agrupamentos para identificação e delimitação dos mercados regionais, foram utilizadas variáveis relacionadas à produção agrícola municipal (IBGE, 2012), e na ausência de informações de algum setor agrícola naquele ano, as informações foram extraídas do último Censo Agropecuário (IBGE, 2006). Foram utilizadas ainda informações relacionadas à distância de cidades polos, estrutura fundiária (Incra, 2013), relevo municipal, balanço hídrico (mm no centroide municipal), IDHM municipal, população rural, renda per capita e PIB municipal (os quatro últimos com dados de 2010). As análises foram realizadas utilizando o programa Microsoft Office Excel 2010[®], com o suplemento Action[®]. Os agrupamentos de municípios foram obtidos por meio de algoritmo hierárquico aglomerante, para determinar o possível número de agrupamentos ou *clusters*. A medida de similaridade ou distância entre dois municípios, com base nas variáveis listadas, foi a distância euclidiana. A forma de agrupar os municípios foi feita pelo método Ward's, que usa a análise de variância para avaliar as distâncias entre os *clusters* e tenta minimizar a soma de quadrados de qualquer par (hipotético) de *clusters* que podem ser formados a cada passo (Plata et al, 2005).

Realizada as análises de agrupamento, conforme bem detalhado no relatório presente às fls. 12-28 do processo Incra Nº 54340.000743/2015-42, os 78 municípios do Estado ficaram divididos em 13 Mercados Regionais de Terra (Figura 1), cuja composição de cada mercado está mostrada no Quadro 1.



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

Quadro 1 – Composição dos Mercados Regionais de Terra do Estado de Espírito Santo

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

2.2 – COLETA E TRATAMENTO DE DADOS E ELABORAÇÃO DO RAMT

Os elementos amostrais foram obtidos em pesquisa realizada nos meses de setembro e outubro de 2024, compondo-se de negócios realizados, ofertas e opiniões obtidas em todo Estado do Espírito Santo. Tal pesquisa foi realizada junto a entidades vinculadas ao meio rural, tais como sindicatos, profissionais autônomos que prestam assistência técnica e Instituição de Assistência Técnica – INCAPER, secretarias de agricultura, além de contato direto com proprietários de imóveis (ou seus representantes) em oferta ou transacionados e corretores de imóveis. Além disso, foram realizadas pesquisas em sites de imobiliárias ou específicos para anúncios na internet no mesmo período. Ao final do trabalho de pesquisa foram contabilizados 413 elementos, distribuídos em todos os MRTs. Tais elementos não foram visitados, tendo sido os valores das benfeitorias estimados com base nas informações prestadas pelos representantes das entidades supracitadas. Dos preços pesquisados foram subtraídos os valores das benfeitorias, obtendo-se como resultado os respectivos valores de terra nua dos imóveis pesquisados.

De acordo com a Instrução Normativa Incra Nº 116, de 19 de abril de 2022, as tipologias podem ser arranjadas em três níveis categóricos (hierárquicos), onde necessariamente o primeiro nível contém o segundo e este o terceiro. Para a definição do primeiro nível categórico considera-se o uso, ou potencial de uso, predominante nos imóveis (p.ex.: agricultura, pecuária, florestas plantadas, vegetação nativa, etc.), no segundo, a característica do sistema produtivo (p.ex.: agricultura com café, etc.) e no terceiro nível delimita-se e/ou indica-se uma localização dentro do respectivo MRT para o sistema produtivo específico (p.ex.: agricultura com café em Jaguáre).

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

Os valores médios de VTI e VTN foram calculados para todos os MRT's (geral, com o uso de todas as tipologias) e para cada uma das tipologias de uso com mercado definido em cada nível categórico. O cálculo foi realizado após o saneamento amostral pelo gráfico BoxPlot, conforme recomendado pelo normativo citado. Os elementos com valores acima do limite superior e abaixo do limite inferior foram expurgados da composição amostral. Quando necessário, novos saneamentos foram realizados até que nenhum elemento figurasse fora dos limites inferiores e superiores novamente calculados pela metodologia citada.

A Planilha de Preço Referenciais de Terra (PPR) especifica, para cada Mercado Regional de Terra (MRT), o Valor Total do Imóvel (VTI) e o Valor de Terra Nua (VTN) segundo as tipologias de uso da terra (valores médios), bem como os limites mínimos e máximos de valores de VTI e VTN para cada uma delas, estão apresentados através dos valores observados (mínimos e máximos) após o saneamento e, também, a partir de cálculo estatístico dos limites mínimos e máximos através do valor médio de cada uma das

tipologias de uso -/+ o desvio padrão da amostra. Neste último caso, quando o Coeficiente de Variação (CV) foi menor que 15%, adotou-se os limites com amplitude de 30% em relação à média. As tipologias de uso apresentadas na PPR são aquelas nas quais ocorreram pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento; $n \geq 3$).

3 – DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRA

Este trabalho de análise de mercado de terras (RAMT) é o quinto elaborado na Superintendência Regional do Incra do Espírito Santo, sendo que até o ano de 2016 as referências sobre o valor de terras no estado de autoria do Incra estão contidas nas planilhas de preço de terras da SR(ES) dos anos de 2013 e anteriores, que apresentavam dados de VTI e VTN com preços diferenciados por município, o que difere da atual PPR, na qual os preços são classificados por tipologia de uso e por mercados regionais. Nos MRT's, pelo observado, de modo geral as transações de imóveis rurais parecem se concentrar entre os moradores dos próprios MRT's, apesar de ocorrer transações entre pessoas residentes em mercados distintos, especialmente entre os de maior proximidade. As informações relacionadas ao uso e exploração dos solos apresentadas para cada um dos mercados foram obtidas das publicações do IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017).

3.1 – Mercado Regional de Terra Norte – MRT I

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Noroeste (MRT I) é apresentada no Quadro 3, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT I – NORTE

MRT:	I – NORTE									
	Abrangência: Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucurici, Pedro Canário e Ponto Belo									
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	41	1	40	41.611,00	30,80%	18.595,00	74.380,00	134,06%	28.795,00	54.427,00
1º nível categórico										
Pecuária	37	0	37	40.238,00	29,57%	18.595,00	61.983,00	107,83%	28.338,00	52.138,00
2º nível categórico										
Pecuária Diversos – Média Capacidade	32	0	32	42.908,00	24,25%	23.773,00	61.983,00	89,05%	32.502,00	53.314,00
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	5	0	5	23.154,00	15,78%	18.595,00	27.994,00	40,59%	19.501,00	26.807,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	41	1	40	37.281,00	30,56%	16.281,00	55.165,00	104,30%	25.889,00	48.673,00
1º nível categórico										
Pecuária	37	0	37	36.507,00	31,42%	16.281,00	55.165,00	106,51%	25.038,00	47.976,00
2º nível categórico										
Pecuária Diversos – Média Capacidade	32	0	32	39.128,00	25,42%	21.163,00	55.165,00	86,90%	29.182,00	49.074,00
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	5	0	5	19.732,00	16,39%	16.281,00	24.697,00	42,65%	16.497,00	22.967,00
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	41	1	40	37.281,00	30,56%	16.281,00	55.165,00	104,30%	25.889,00	48.673,00
1º nível categórico										
Pecuária	37	0	37	36.507,00	31,42%	16.281,00	55.165,00	106,51%	25.038,00	47.976,00
2º nível categórico										
Pecuária Diversos – Média Capacidade	32	0	32	39.128,00	25,42%	21.163,00	55.165,00	86,90%	29.182,00	49.074,00
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	5	0	5	19.732,00	16,39%	16.281,00	24.697,00	42,65%	16.497,00	22.967,00

A média Geral de Preço do MRT I foi de R\$41.611,00/ha para VTI e de R\$37.281,00/ha para VTN. O maior VTI foi o de imóveis da tipologia de uso “Pecuária Diversos - Média Capacidade”, com preço médio de R\$42.908,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com da tipologia “Pecuária Diversos – Baixa Capacidade” (Quadro 3).

Conforme visualizado na Figura 2, os valores de VTI apresentaram tendência de queda entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram forte alta no período de 2018 a 2024, em especial no período de 2022 a 2024, quando ocorreu uma alta de cerca de 68% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 54% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2024 pode estar relacionado, preliminarmente, à recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no até o ano de 2022. O observado durante as pesquisas de campo parece indicar que a grande alta do último período possa estar relacionada a expansão da agricultura, em especial do café conilon, para esse mercado, inflacionando os valores das terras. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com pecuária, com aumento de até 64% no período.

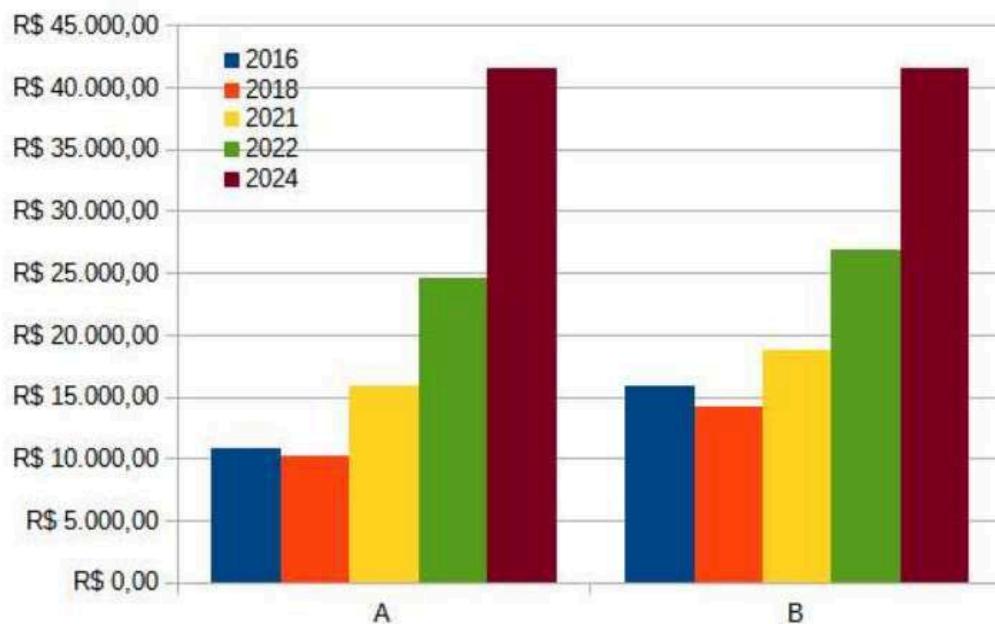


Figura 2 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Norte – MRT I nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.2 – Mercado Regional de Terra Nordeste – MRT II

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Nordeste (MRT II) é apresentada no Quadro 5, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 05, a média Geral de Preço do MRT II foi de R\$49.827,00/ha para VTI e de R\$43.995,00/ha para VTN. O maior VTI foi a de imóveis da tipologia de uso “Agrícola”, com preço médio de R\$140.201,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$45.488,00/ha; Quadro 5). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$41.758,00/ha (Pecuária) a R\$83.764,00/ha (Agrícola).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT II – NORDESTE

MRT:	II – NORDESTE										
	Boa Esperança, Linhares, Pinheiros e São Mateus										
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	39	5	34	49.827,00	31,49%	18.595,00	82.645,00	128,54%	34.137,00	65.517,00	62,98%
1º nível categórico											
Agrícola	7	0	7	140.201,00	45,39%	55.785,00	216.942,00	114,95%	76.570,00	203.832,00	90,77%
Pecuária	28	0	28	45.488,00	28,84%	18.595,00	68.184,00	109,02%	32.371,00	58.605,00	57,67%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	7	0	7	140.201,00	45,39%	55.785,00	216.942,00	114,95%	76.570,00	203.832,00	90,77%
Pecuária Diversos	28	0	28	45.488,00	28,84%	18.595,00	68.184,00	109,02%	32.371,00	58.605,00	57,67%
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	39	5	34	43.995,00	28,67%	15.611,00	62.500,00	106,58%	31.379,00	56.611,00	57,35%
1º nível categórico											
Agrícola	7	0	7	83.764,00	33,09%	53.719,00	119.835,00	78,93%	56.042,00	111.486,00	66,19%
Pecuária	28	0	28	41.758,00	29,96%	15.611,00	61.743,00	110,47%	29.246,00	54.270,00	59,93%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	7	0	7	83.764,00	33,09%	53.719,00	119.835,00	78,93%	56.042,00	111.486,00	66,19%
Pecuária Diversos	28	0	28	41.758,00	29,96%	15.611,00	61.743,00	110,47%	29.246,00	54.270,00	59,93%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	39	5	34	43.995,00	28,67%	15.611,00	62.500,00	106,58%	31.379,00	56.611,00	57,35%
1º nível categórico											
Agrícola	7	0	7	83.764,00	33,09%	53.719,00	119.835,00	78,93%	56.042,00	111.486,00	66,19%
Pecuária	28	0	28	41.758,00	29,96%	15.611,00	61.743,00	110,47%	29.246,00	54.270,00	59,93%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	7	0	7	83.764,00	33,09%	53.719,00	119.835,00	78,93%	56.042,00	111.486,00	66,19%
Pecuária Diversos	28	0	28	41.758,00	29,96%	15.611,00	61.743,00	110,47%	29.246,00	54.270,00	59,93%

Conforme visualizado na Figura 3, os valores de VTI apresentaram queda entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram forte alta no período de 2018 a 2024. No período de 2022 a 2024 ocorreu uma alta de cerca de 30% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 19% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. A alta no período de 2018 a 2021 elevou o valor da terra ao patamar do ano de 2016, como pode ser visto comparando o valor atualizado de 2016 com o valor atual da terra (Figura 3). A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2024 pode estar relacionado, preliminarmente, à recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano. Também o aumento do valor da saca do café conilon, com valores crescentes desde o ano de 2021 e com forte alta no ano de 2024, tem grande influência nos valores da terra. Inclusive o valor do café foi citado por várias fontes durante os trabalhos de pesquisa de campo como indexador do preço da terra cultivada com café, tendo alguns negócios realizados em quantidade de sacas de café por alqueire de terra (4,84 ha), que varia entre 800 e 1000 sacas de café por alqueire. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 72% no período.

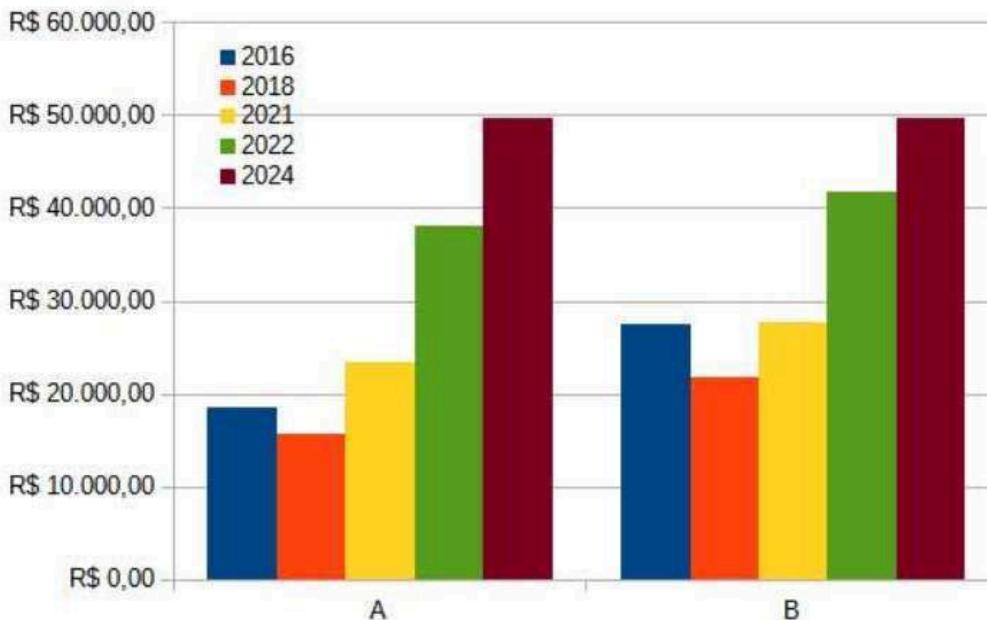


Figura 3 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Nordeste – MRT II nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

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

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Norte I (MRT III) é apresentada no Quadro 7, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 07, a média Geral de Preço do MRT III foi de R\$63.981,00/ha para VTI e de R\$48.231,00/ha para VTN. O maior VTI foi de imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$105.347,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$55.550/ha; Quadro 7). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$48.471,00/ha (Pecuária) a R\$59.157,00/ha (Agrícola).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT III – CENTRO-NORTE I

MRT: Abrangência:	III – CENTRO-NORTE I Águia Branca, Nova Venécia, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha e Vila Pavão										
	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	18	1	17	63.981,00	31,74%	28.000,00	105.955,00	121,84%	43.671,00	84.291,00	63,49%
1º nível categórico											
Agrícola	4	0	4	105.347,00	19,31%	88.548,00	133.784,00	42,94%	85.007,00	125.687,00	38,62%
Pecuária	9	1	8	55.550,00	13,90%	41.379,00	65.172,00	42,83%	47.217,50	63.882,50	30,00%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	4	0	4	105.347,00	19,31%	88.548,00	133.784,00	42,94%	85.007,00	125.687,00	38,62%
Pecuária Diversos	9	1	8	55.550,00	13,90%	41.379,00	65.172,00	42,83%	47.217,50	63.882,50	30,00%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	18	1	17	48.231,00	25,81%	18.686,00	68.871,00	104,05%	35.782,00	60.680,00	51,62%
1º nível categórico											
Agrícola	4	0	4	59.157,00	18,23%	44.274,00	68.871,00	41,58%	48.375,00	69.939,00	36,45%
Pecuária	9	1	8	48.471,00	16,22%	34.552,00	58.021,00	48,42%	40.749,00	56.332,00	32,15%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	4	0	4	59.157,00	18,23%	44.274,00	68.871,00	41,58%	48.375,00	69.939,00	36,45%
Pecuária Diversos	9	1	8	48.471,00	16,22%	34.552,00	58.021,00	48,42%	40.749,00	56.332,00	32,15%

Conforme visualizado na Figura 4, os valores de VTI apresentaram queda entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram significativa alta no período de 2018 a 2024, com forte alta entre 2022 e 2024, alta esta de cerca de 82% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 66% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. A alta no período de 2018 a 2021 elevou o valor da terra ao patamar do ano de 2016, como pode ser visto comparando o valor atualizado de 2016 com o valor atual da terra (Figura 4). A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2024 pode estar relacionado, preliminarmente, à recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi até o ano de 2022. Também o aumento do valor da saca do café

conilon, que subiu consideravelmente após o ano de 2021, em especial no ano corrente, e tem grande influência nos valores da terra. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 46% no período.

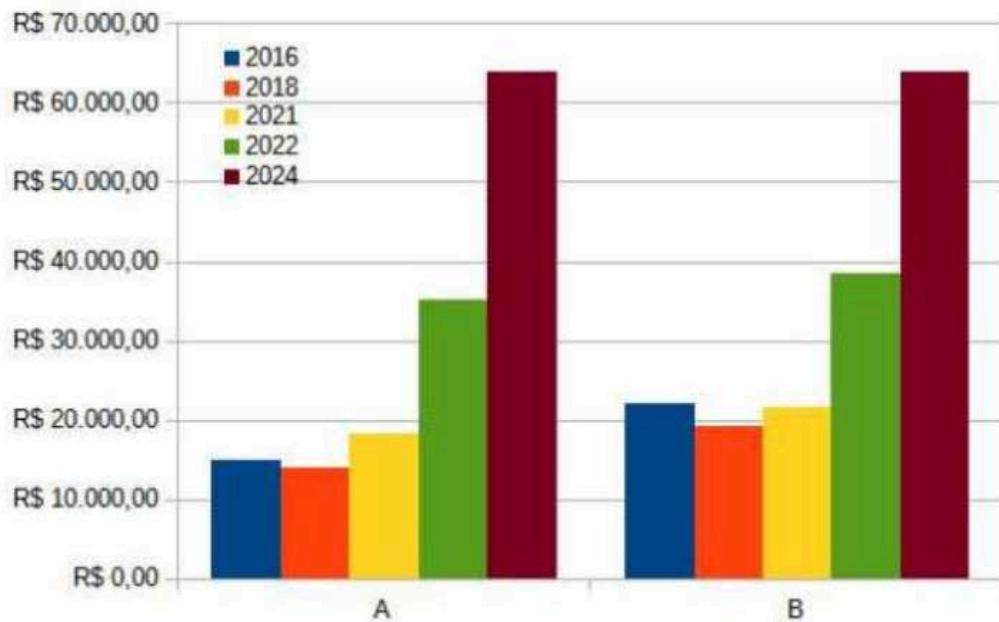


Figura 4 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Norte I – MRT III nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.4 – Mercado Regional de Terra Noroeste – MRT IV

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Noroeste (MRT IV) é apresentada no Quadro 9, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 9, a média Geral de Preço do MRT IV foi de R\$41.029,00/ha para VTI e de R\$33.274,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com uso agrícola, com preço médio de R\$106.657,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com exploração da pecuária (R\$41.326,00/ha; Quadro 9). Para a terra nua, o valor de VTN variou de R\$34.989,00/ha (Pecuária) a R\$57.530,00/ha (Agrícola).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT IV – NOROESTE

MRT: Abrangência:	IV – NOROESTE Água Doce do Norte, Alto Rio Novo, Barra de São Francisco, Mantenópolis e Pancas										
	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	28	10	18	41.029,00	18,26%	28.000,00	59.211,00	76,07%	33.537,00	48.521,00	36,52%
1º nível categórico											
Agrícola	4	1	3	106.657,00	5,67%	103.030,00	113.636,00	9,94%	90.658,45	122.655,55	30,00%
Pecuária	18	4	14	41.326,00	19,76%	28.000,00	59.211,00	75,52%	33.159,00	49.493,00	39,52%
Exploração Mista	6	0	6	57.000,00	48,68%	34.621,00	103.200,00	120,31%	29.251,00	84.749,00	97,36%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção Diversificada	4	1	3	106.657,00	5,67%	103.030,00	113.636,00	9,94%	90.658,45	122.655,55	30,00%
Pecuária – Diversos	18	4	14	41.326,00	19,76%	28.000,00	59.211,00	75,52%	33.159,00	49.493,00	39,52%
Exploração Mista – Diversificada	6	0	6	57.000,00	48,68%	34.621,00	103.200,00	120,31%	29.251,00	84.749,00	97,36%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	28	10	18	33.274,00	23,34%	23.708,00	52.632,00	86,93%	25.508,00	41.040,00	46,68%
1º nível categórico											
Agrícola	4	1	3	57.530,00	4,19%	55.096,00	59.917,00	8,38%	48.900,50	66.159,50	30,00%
Pecuária	18	4	14	34.989,00	22,64%	24.300,00	52.632,00	80,97%	27.068,00	42.909,97	45,28%
Exploração Mista	6	0	6	37.192,00	46,89%	23.708,00	69.600,00	123,39%	19.751,00	54.633,00	93,79%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção Diversificada	4	1	3	57.530,00	4,19%	55.096,00	59.917,00	8,38%	48.900,50	66.159,50	30,00%
Pecuária – Diversos	18	4	14	34.989,00	22,64%	24.300,00	52.632,00	80,97%	27.068,00	42.909,97	45,28%
Exploração Mista – Diversificada	6	0	6	37.192,00	46,89%	23.708,00	69.600,00	123,39%	19.751,00	54.633,00	93,79%

Conforme visualizado na Figura 5, os valores de VTI apresentaram apenas pequena variação positiva entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram significativa alta no período de 2018 a 2024, sendo que do ano de 2022 ao ano de 2024 ocorreu uma alta de cerca de 52% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 39% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. O aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2024 pode estar relacionado, preliminarmente, à recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi, que manteve-se praticamente estável no último ano. Também o aumento do valor da saca do café (arábica e conilon), que subiu consideravelmente a partir do ano de 2021, com forte alta em 2024 (em especial o café conilon), tem grande influência nos valores da terra. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 98% no período.

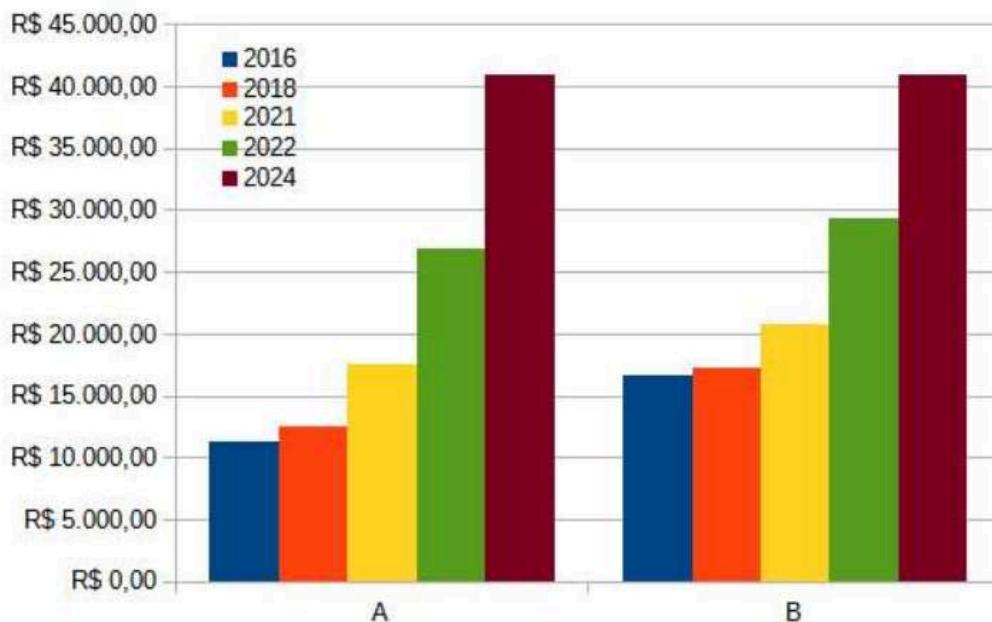


Figura 5 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT IV nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

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

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Norte II (MRT V) é apresentada no Quadro 11, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 11, a média Geral de Preço do MRT V foi de R\$210.456,00/ha para VTI e de R\$109.222,00/ha para VTN. Na pesquisa realizada neste ano, diferente dos anos anteriores, apenas um imóvel rural explorado com pecuária foi encontrado em oferta, fazendo com que apenas a tipologia de uso "Agrícola" fosse identificada. O valor de VTI em imóveis com produção agrícola apresentou o preço médio de R\$215.709,00/ha (Quadro 11). Para a terra nua, o valor do VTN foi de R\$114.681,00/ha para terras de uso agrícola.

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT V – CENTRO-NORTE II

MRT: Abrangência:	V – CENTRO-NORTE II									
	Jaguaré, Governador Lindenberg, Marilândia, Rio Bananal, Sooretama e Vila Valério									
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	19	5	14	210.456,00	14,48%	170.973,00	278.926,00	51,29%	179.990,00	240.922,00
1º nível categórico										
Agrícola	16	1	15	215.709,00	16,56%	170.973,00	289.256,00	54,83%	179.990,00	251.428,00
2º nível categórico										
Agrícola – Café Conilon	15	0	15	215.709,00	16,56%	170.973,00	289.256,00	54,83%	179.990,00	251.428,00
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	19	5	14	109.222,00	16,61%	81.680,00	149.793,00	62,36%	91.080,00	127.364,00
1º nível categórico										
Agrícola	16	1	15	114.681,00	23,92%	81.680,00	191.116,00	95,43%	87.245,00	142.117,00
2º nível categórico										
Agrícola – Café Conilon	15	0	15	114.681,00	23,92%	81.680,00	191.116,00	95,43%	87.245,00	142.117,00

Conforme visualizado na Figura 6, os valores de VTI apresentaram apenas pequena variação positiva entre os anos de 2016 e 2018, mas tiveram expressiva alta no período de 2018 a 2024, sendo que do ano de 2022 ao ano de 2024 ocorreu uma alta de cerca de 162% para valores de VTI sem atualização monetária e de cerca de 139% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. O aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2024 pode estar relacionado ao aumento do valor da saca de café, cultura muito importante do mercado, que subiu consideravelmente a partir do ano de 2021, em especial no ano de 2024, e que tem grande influência nos valores da terra. Inclusive o valor do café foi citado por várias fontes durante os trabalhos de pesquisa de campo como indexador do preço da terra cultivada com café, tendo alguns negócios realizados

em quantidade de sacas de café por alqueire de terra (4,84 ha), que varia, segundo as fontes, entre 800 e 1000 sacas de café por alqueire. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 145% no período, terras estas exploradas, principalmente, com café conilon com uso de alta tecnologia. Ponto importante também para este mercado é que os negócios realizados, em muitas das vezes, ocorrem entre vizinhos e que acabam tendo preços diferenciados pela necessidade de se ampliar suas áreas.

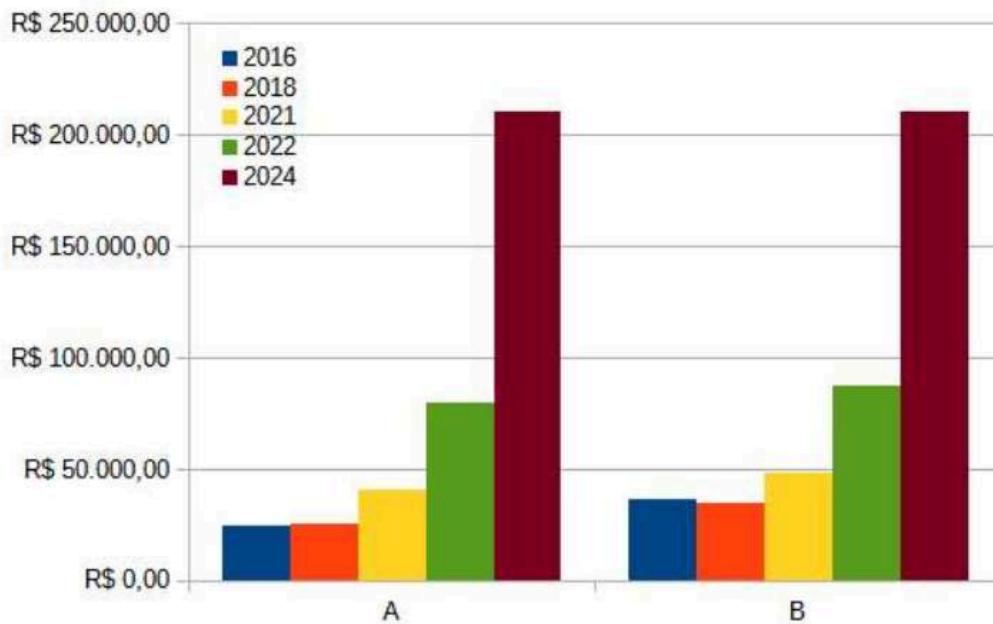


Figura 6 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Norte II – MRT V nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

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

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Leste (MRT VI) é apresentada no Quadro 13, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 13, a média Geral de Preço do MRT VI foi de R\$35.085,00/ha para VTI e de R\$30.838,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$157.025,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária de baixa capacidade suporte (R\$23.514,00/ha; Quadro 13). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$20.413,00/ha (pecuária baixa capacidade suporte) a R\$81.267,00/ha (exploração agrícola).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT VI – CENTRO-LESTE

TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	35	11	24	35.085,00	29,67%	15.798,00	59.504,00	124,57%	24.676,00	45.494,00	59,34%
1º nível categórico											
Agrícola	5	0	5	157.025,00	52,51%	92.975,00	278.926,00	118,42%	74.574,00	239.476,00	105,02%
Pecuária	24	4	20	34.260,00	31,28%	15.798,00	59.504,00	127,57%	23.545,00	44.975,00	62,55%
2º nível categórico											
Agrícola – Café Conilon	5	0	5	157.025,00	52,51%	92.975,00	278.926,00	118,42%	74.574,00	239.476,00	105,02%
Pecuária Diversos – Média Capacidade	18	5	13	37.278,00	19,60%	27.548,00	55.785,00	75,75%	29.971,00	44.585,00	39,20%
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	6	0	6	23.514,00	18,26%	15.798,00	27.893,00	51,44%	19.220,00	27.791,00	36,45%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	35	11	24	30.838,00	33,08%	13.439,00	56.405,00	139,33%	20.638,00	41.038,00	66,15%
1º nível categórico											
Agrícola	5	0	5	81.267,00	47,00%	47.521,00	137.741,00	111,02%	43.073,00	119.461,00	94,00%
Pecuária	24	4	20	30.442,00	33,97%	13.439,00	56.405,00	141,14%	20.100,00	40.784,00	67,95%
2º nível categórico											
Agrícola – Café Conilon	5	0	5	81.267,00	47,00%	47.521,00	137.741,00	111,02%	43.073,00	119.461,00	94,00%
Pecuária Diversos – Média Capacidade	18	5	13	33.073,00	20,90%	23.760,00	50.000,00	79,34%	26.162,00	39.984,00	41,79%
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	6	0	6	20.413,00	20,95%	13.439,00	25.052,00	56,89%	16.136,00	24.690,00	41,90%

Conforme visualizado na Figura 7, os valores de VTI apresentaram apenas pequena variação positiva entre os anos de 2016 e 2018, e também entre 2018 e 2021, para valores de VTI sem atualização monetária, mas apresentaram forte aumento entre 2021 a 2024, tendo no período de 2022 a 2024 um aumento de cerca de 19%. Quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período, entre 2018 e 2021 houve uma desvalorização de cerca de 9%, percentual este dentro do limite inferior da média geral do RAMT 2018, considerando assim a manutenção dos preços entre 2018 e 2021. Entre 2021 e 2022 o valor de VTI aumentou em cerca de 63%, contra apenas ao aumento de 19% entre 2022 e 2024. Salienta-se também que entre 2016 e 2018, o MRT VI foi o único que registrou um expressivo aumento dos preços das terras (cerca de 35%), mantendo estabilizados no período seguinte avaliado de 2018 a 2021. O aumento dos preços de terras entre 2021 a 2022 pode estar relacionado ao aumento no preço da arroba de boi até o ano de 2022, mas também o aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente após o ano de 2021, e que tem grande influência nos valores da terra, com elevado aumento nos seus preços no ano corrente. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 85% no período.

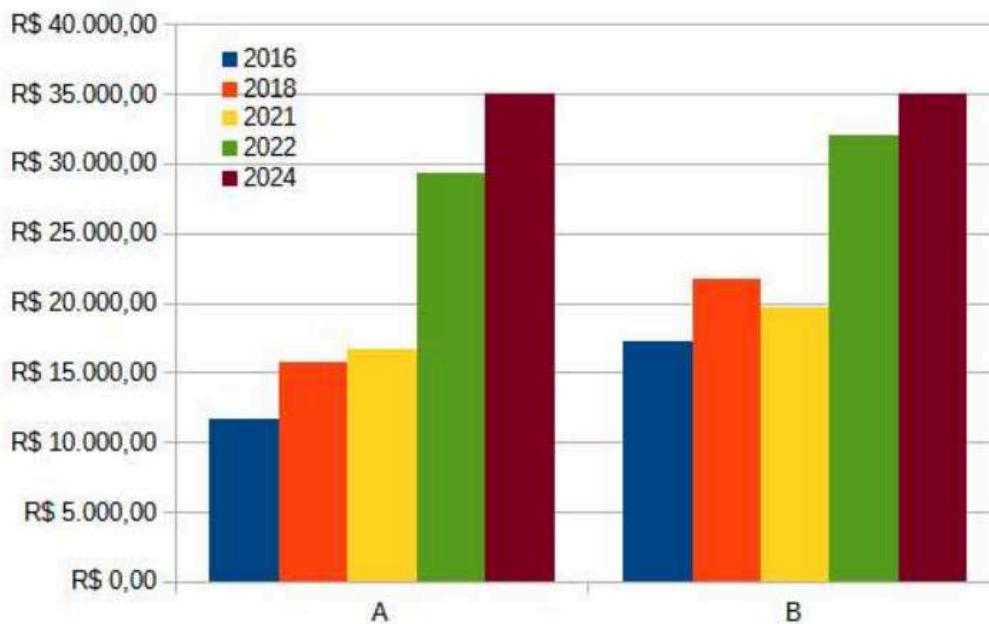


Figura 7 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Leste – MRT VI nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representam valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

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

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Centro-Oeste (MRT VII) é apresentada no Quadro 15, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 15, a média Geral de Preço do MRT VII foi de R\$27.680,00/ha para VTI e de R\$21.739,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$51.841,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com vegetação nativa (Mata) (R\$8.781,00/ha; Quadro 15). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$8.282,00/ha (Vegetação Nativa - Mata) a R\$33.354,00/ha (exploração agrícola).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT VII – CENTRO-OESTE

MRT: Abrangência:	VII – CENTRO-OESTE										
	Baixo Guandu, Itaguaçu, Itarana, Laranja da Terra e São Roque do Canaã										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	39	3	36	27.680,00	50,87%	7.231,00	59.032,00	187,14%	13.600,00	41.760,00	101,73%
1º nível categórico											
Agrícola	6	0	6	51.841,00	39,78%	30.992,00	82.645,00	99,64%	31.216,00	72.466,00	79,57%
Pecuária	22	0	22	27.790,00	54,11%	9.183,00	59.032,00	179,38%	12.752,00	42.828,00	108,23%
Vegetação Nativa	3	0	3	8.781,00	17,65%	7.231,00	10.331,00	35,30%	7.231,00	10.331,00	35,30%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção Diversificada	6	0	6	51.841,00	39,78%	30.992,00	82.645,00	99,64%	31.216,00	72.466,00	79,57%
Pecuária Diversos – Média Capacidade	11	0	11	39.605,00	31,42%	24.793,00	59.032,00	86,45%	27.162,00	52.048,00	62,84%
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	11	0	11	15.974,00	22,48%	9.183,00	20.661,00	71,85%	12.383,00	19.565,00	44,96%
Vegetação Nativa – Mata	3	0	3	8.781,00	17,65%	7.231,00	10.331,00	35,30%	7.231,00	10.331,00	35,30%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	39	3	36	21.739,00	54,36%	6.767,00	51.653,00	206,48%	9.922,00	33.556,00	108,72%
1º nível categórico											
Agrícola	6	0	6	33.354,00	54,88%	16.529,00	67.149,00	151,77%	15.050,00	51.658,00	109,76%
Pecuária	22	0	22	24.043,00	56,70%	7.346,00	51.653,00	184,28%	10.412,00	37.674,00	113,39%
Vegetação Nativa	3	0	3	8.282,00	18,40%	6.767,00	9.814,00	36,79%	6.758,00	9.806,00	36,80%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção Diversificada	6	0	6	33.354,00	54,88%	16.529,00	67.149,00	151,77%	15.050,00	51.658,00	109,76%
Pecuária Diversos – Média Capacidade	11	0	11	34.525,00	33,83%	18.595,00	51.653,00	95,75%	22.847,00	46.203,00	67,65%
Pecuária Diversos – Baixa Capacidade	11	0	11	13.560,00	25,62%	7.346,00	18.388,00	81,43%	10.085,00	17.035,00	51,25%
Vegetação Nativa – Mata	3	0	3	8.282,00	18,40%	6.767,00	9.814,00	36,79%	6.758,00	9.806,00	36,80%

Conforme visualizado na Figura 8, os valores de VTI apresentaram uma queda significativa entre 2016 e 2018, mas tiveram expressiva alta no período de 2018 a 2021, alta esta, que na verdade, fez as terras voltarem ao valor de mercado do ano de 2016 corrigido (Figura 8 – B). Entre 2021 e 2022, as terras subiram cerca de 36% com os dados sem correção e 26% para os dados corrigidos pelo IPCA-E do período, enquanto no período de 2022 a 2024 subiram cerca de 50% e 38%, respectivamente, para os dados sem correção e corrigidos pelo IPCA-E. A redução do valor de VTI entre 2016 e 2018 pode estar ligada à crise hídrica vivida no período, quando o estado do Espírito Santo declarou estado de emergência em decorrência da estiagem prolongada. Já o aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 e de 2021 a 2024 pode estar relacionado, preliminarmente, à recuperação do período da seca prolongada, e devido ao aumento no preço da arroba de boi até o ano de 2022. Também o aumento do valor da saca do café conilon, que subiu consideravelmente a partir do ano 2021, tem grande influência nos valores da terra, com aumento ainda mais expressivo no ano de 2024. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 55% no período.

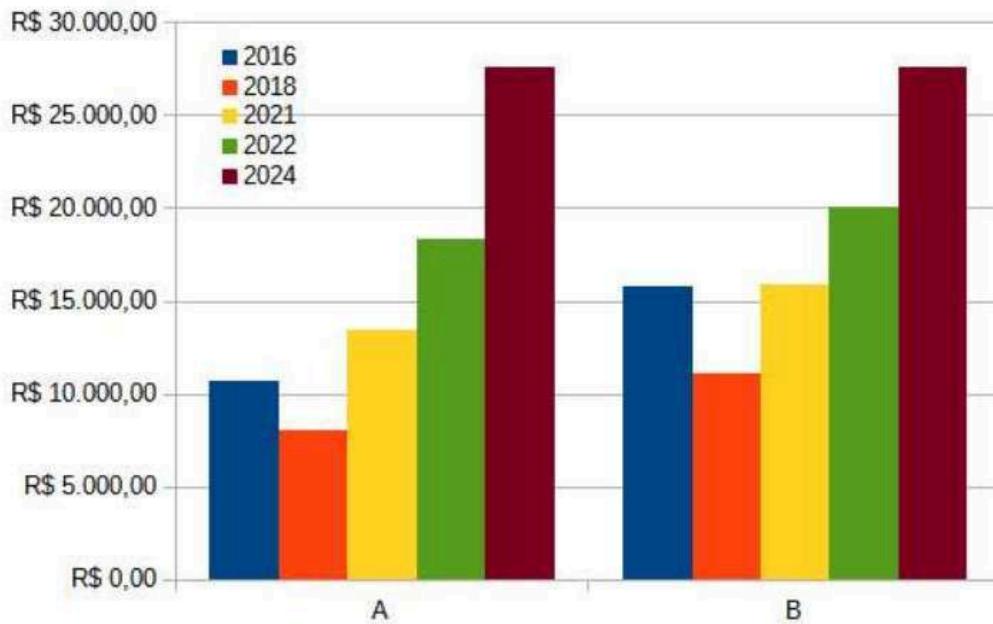


Figura 8 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Centro-Oeste – MRT VII nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.8 – Mercado Regional de Terra Serrano – MRT VIII

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

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

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Serrano (MRT VIII) é apresentada no Quadro 17, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

De acordo com o observado no Quadro 17, a média Geral de Preço do MRT VIII foi de R\$41.406,00/ha para VTI e de R\$31.522/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$80.094,00/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com mata (R\$7.231,00/ha; Quadro 17). Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$6.998,00/ha (mata) a R\$47.424,00/ha (exploração agrícola).

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

Quadro 17 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Serrano (MRT VIII)**PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT VIII – SERRANO**

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

TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Minímo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
	55	5	50	41.406,00	49,74%	4.132,00	90.000,00	207,38%	20.812,00	62.000,00	99,47%
1º nível categórico											
Agrícola	15	0	15	80.094,00	36,74%	37.241,00	134.298,00	121,18%	50.666,00	109.522,00	73,48%
Pecuária	20	2	18	34.187,00	20,67%	22.727,00	47.143,00	71,42%	27.122,00	41.252,00	41,33%
Exploração Mista	12	4	8	38.237,00	11,58%	29.752,00	42.769,00	34,04%	32.501,45	43.972,55	30,00%
Vegetação Nativa	5	0	5	7.231,00	40,41%	4.132,00	10.331,00	85,73%	4.309,00	10.153,00	80,82%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	15	0	15	80.094,00	36,74%	37.241,00	134.298,00	121,18%	50.666,00	109.522,00	73,48%
Pecuária Diversos	20	2	18	34.187,00	20,67%	22.727,00	47.143,00	71,42%	27.122,00	41.252,00	41,33%
Exploração Mista – Diversificada	12	4	8	38.237,00	11,58%	29.752,00	42.769,00	34,04%	32.501,45	43.972,55	30,00%
Vegetação Nativa – Mata	5	0	5	7.231,00	40,41%	4.132,00	10.331,00	85,73%	4.309,00	10.153,00	80,82%

TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Minímo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
	55	5	50	31.522,00	45,51%	3.926,00	67.149,00	200,57%	17.175,00	45.869,00	91,03%
1º nível categórico											
Agrícola	15	0	15	47.424,00	36,21%	25.862,00	73.913,00	101,32%	30.253,00	64.594,00	72,41%
Pecuária	20	2	18	30.099,00	21,19%	20.661,00	43.810,00	76,91%	23.720,00	36.478,00	42,39%
Exploração Mista	12	4	8	29.212,00	19,27%	17.317,00	33.943,00	56,91%	23.584,00	34.840,00	38,53%
Vegetação Nativa	5	0	5	6.998,00	41,40%	3.926,00	10.124,00	88,57%	4.101,00	9.896,00	82,81%
2º nível categórico											
Agrícola – Produção diversificada	15	0	15	47.424,00	36,21%	25.862,00	73.913,00	101,32%	30.253,00	64.594,00	72,41%
Pecuária Diversos	20	2	18	30.099,00	21,19%	20.661,00	43.810,00	76,91%	23.720,00	36.478,00	42,39%
Exploração Mista – Diversificada	12	4	8	29.212,00	19,27%	17.317,00	33.943,00	56,91%	23.584,00	34.840,00	38,53%
Vegetação Nativa – Mata	5	0	5	6.998,00	41,40%	3.926,00	10.124,00	88,57%	4.101,00	9.896,00	82,81%

Conforme visualizado na Figura 9, os valores de VTI apresentaram aumento sequencial entre 2016 e 2022, sendo o aumento dos preços das terras entre 2021 e 2024 mais expressivo, tendo, entre 2022 e 2024, o VTI crescido cerca de 42% na média geral considerando os dados sem correção, e cerca de 30% considerando os dados corrigidos pelo IPCA-E. Esse aumento do preço das terras entre 2021 e 2022 pode ao aumento no preço da arroba de boi até o ano de 2022, mas também devido ao aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente a partir ano de 2021, em especial no presente ano. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 16% no período.

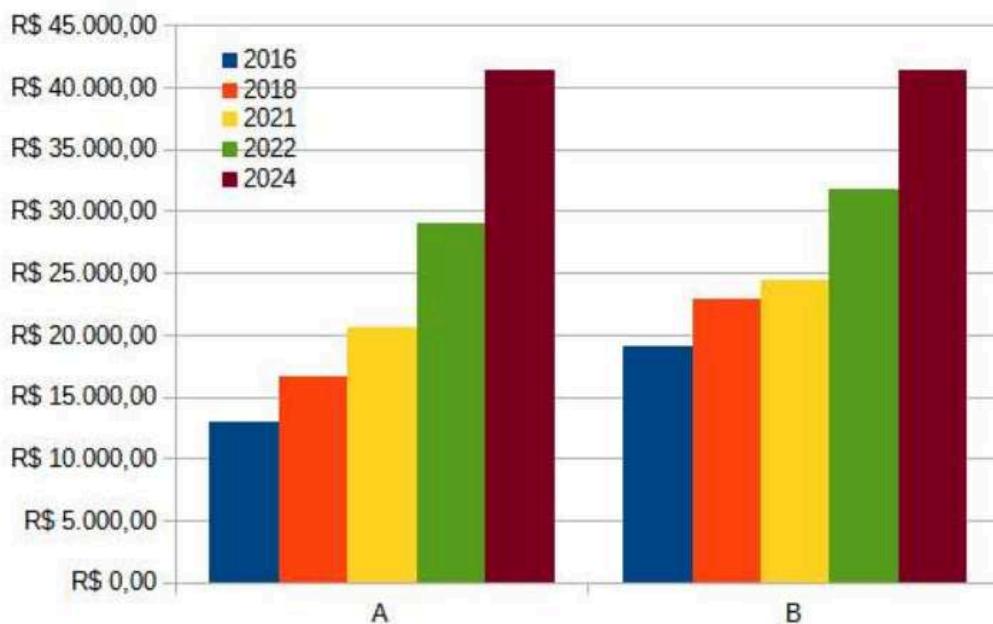


Figura 9 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Serrano – MRT VIII nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

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

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Vitória e entorno (MRT IX) é apresentada no Quadro 19, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

A única tipologia de uso de imóvel identificada no mercado, da mesma forma que nos anos anteriores, foi a pecuária, com preço médio de R\$45.504,00/ha, enquanto o preço médio do mercado geral, foi de R\$36.273,00/ha. Os valores de VTN foram de R\$39.061,00/ha para imóveis com pecuária e de R\$32.391,00/ha para o mercado em geral.

Quadro 19 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Vitória e entorno (MRT IX)**PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT IX – VITÓRIA E ENTORNO**

TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	11	2	9	36.273,00	31,09%	22.314,00	53.635,00	86,35%	24.996,00	47.550,00	62,18%
1º nível categórico											
Pecuária	9	0	9	45.504,00	47,38%	22.314,00	83.077,00	133,53%	23.944,00	67.064,00	94,76%
2º nível categórico											
Pecuária Diversos	9	0	9	45.504,00	47,38%	22.314,00	83.077,00	133,53%	23.944,00	67.064,00	94,76%
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	11	2	9	32.391,00	32,96%	18.142,00	48.470,00	93,63%	21.715,00	43.067,00	65,92%
1º nível categórico											
Pecuária	9	0	9	39.061,00	44,07%	18.142,00	70.971,00	135,25%	21.846,00	56.276,00	88,14%
2º nível categórico											
Pecuária Diversos	9	0	9	39.061,00	44,07%	18.142,00	70.971,00	135,25%	21.846,00	56.276,00	88,14%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	11	2	9	32.391,00	32,96%	18.142,00	48.470,00	93,63%	21.715,00	43.067,00	65,92%
1º nível categórico											
Pecuária	9	0	9	39.061,00	44,07%	18.142,00	70.971,00	135,25%	21.846,00	56.276,00	88,14%
2º nível categórico											
Pecuária Diversos	9	0	9	39.061,00	44,07%	18.142,00	70.971,00	135,25%	21.846,00	56.276,00	88,14%

Conforme visualizado na Figura 10, os valores de VTI apresentaram um grande aumento entre 2016 e 2018, seguido de pequenos aumento entre 2018 e 2024. Considerando os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período, houve entre 2018 e 2024 uma pequena desvalorização, mas dentro também do limite mínimo encontrado em 2018. Tal comportamento do mercado, desconectados com os acontecimentos relacionados ao setor agropecuário (seca entre 2016 e 2018 e aumento de preço da carne e do café a partir de 2021) vem confirmar a pouca influência do setor agropecuário nesse mercado de terras. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com pecuária, com aumento de 40% no período.

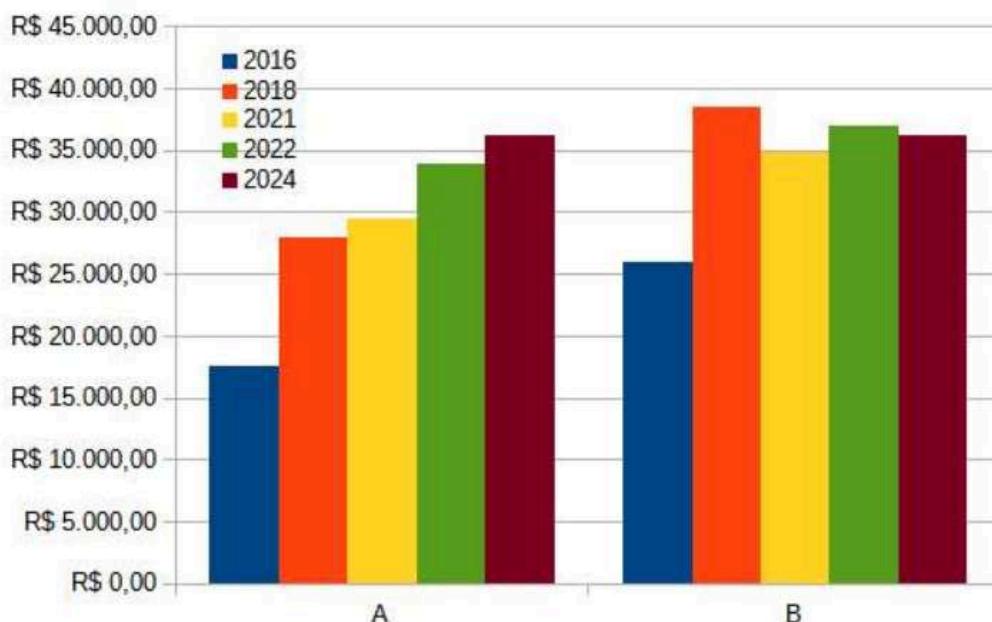


Figura 10 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Vitória e entorno – MRT IX nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.10 – Mercado Regional de Terra Sudoeste I – MRT X

O Mercado Regional de Terra Sudoeste I (MRT X) abrange os municípios de Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Iúna. Este mercado é altamente especializado na produção de café arábica, tendo como atividades agropecuárias secundárias a pecuária, a silvicultura e a fruticultura, além de outras culturas como o feijão e o milho. A área ocupada por café arábica é três vezes maior que a área ocupada por pastagens (Quadro 20).

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Sudoeste I (MRT X) é apresentada no Quadro 21, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 21, a média geral de preço do MRT X foi de R\$75.697,00/ha para VTI e de R\$50.373,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$96.119,00/ha. As terras com menor valor são as exploradas pela pecuária (R\$45.315,00/ha; Quadro 21).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT X – SUDOESTE I

MRT: Abrangência:	X – SUDOESTE I Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Iúna									
	VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)									
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	24	1	23	75.697,00	44,99%	24.793,00	144.628,00	158,31%	41.643,00	109.752,00
1º nível categórico										
Agrícola	15	1	14	96.119,00	27,10%	61.983,00	144.628,00	85,98%	70.071,00	122.166,00
Pecuária	8	0	8	45.315,00	33,72%	24.793,00	65.083,00	88,91%	30.033,00	60.597,00
2º nível categórico										
Agrícola – Café Arábica	15	1	14	96.119,00	27,10%	61.983,00	144.628,00	85,98%	70.071,00	122.166,00
Pecuária Diversos	8	0	8	45.315,00	33,72%	24.793,00	65.083,00	88,91%	30.033,00	60.597,00
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	24	1	23	50.373,00	33,15%	20.661,00	82.645,00	123,05%	33.677,00	67.069,00
1º nível categórico										
Agrícola	15	1	14	57.409,00	24,11%	38.571,00	82.645,00	76,77%	43.566,00	71.252,00
Pecuária	8	0	8	41.774,00	34,74%	22.624,00	61.570,00	93,23%	27.262,00	56.287,00
2º nível categórico										
Agrícola – Café Arábica	15	1	14	57.409,00	24,11%	38.571,00	82.645,00	76,77%	43.566,00	71.252,00
Pecuária Diversos	8	0	8	41.774,00	34,74%	22.624,00	61.570,00	93,23%	27.262,00	56.287,00

Conforme visualizado na Figura 11, os valores de VTI praticamente se mantiveram entre 2016 e 2018, com tendência de queda no período, mas apresentaram um grande aumento entre 2018 e 2021, e entre 2022 e 2024, sendo que neste último período os preços subiram cerca de 66% para os dados sem atualização e de cerca de 51% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Esses aumentos do preço das terras neste mercado podem estar relacionados ao aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente no ano de 2021, com aumentos ainda mais expressivos neste ano. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 36% no período.

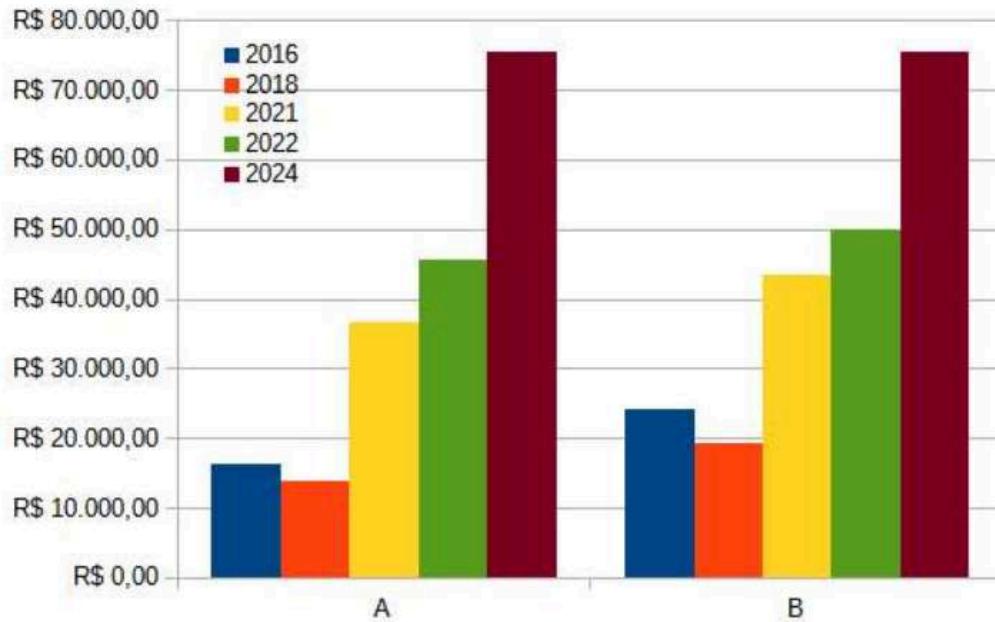


Figura 11 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Sudoeste I – MRT X nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.11 – Mercado Regional de Terra Sudoeste II – MRT XI

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Sudoeste II (MRT XI) é apresentada no Quadro 23, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 23, a média Geral de Preço do MRT XI foi de R\$41.929,00/ha para VTI e de R\$29.172,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com exploração agrícola, com preço médio de R\$43.666,00/ha, enquanto as terras com menor valor são as exploradas com a Pecuária (R\$32.572,00/ha; Quadro 23).

Conforme visualizado na Figura 12, os valores de VTI sofreram uma queda entre 2016 e 2018, tendo nos períodos posteriores, entre 2018 e 2022 e entre 2022 e 2024, um aumento significativo, com crescimento no último período de cerca de 83% para os dados sem atualização e de cerca de 67% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Tais aumentos do preço das terras neste mercado podem estar relacionados ao aumento do valor da saca do café, que subiu consideravelmente a partir do ano de 2021, com elevado aumento no presente ano, bem como ao aumento no preço da arroba do boi até o ano de 2022. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 28% no período.

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT XI – SUDOESTE II

TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	31	0	31	41.929,00	35,76%	23.140,00	74.380,00	122,21%	26.937,00	56.921,00	71,51%
1º nível categórico											
Agrícola	5	0	5	43.666,00	24,81%	33.443,00	60.060,00	60,96%	32.832,00	54.500,00	49,62%
Pecuária	9	0	9	32.572,00	23,27%	23.140,00	41.322,00	55,82%	24.993,00	40.151,00	46,54%
2º nível categórico											
Agrícola – Café	5	0	5	43.666,00	24,81%	33.443,00	60.060,00	60,96%	32.832,00	54.500,00	49,62%
Pecuária Diversos	9	0	9	32.572,00	23,27%	23.140,00	41.322,00	55,82%	24.993,00	40.151,00	46,54%
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	31	0	31	29.172,00	37,17%	15.200,00	66.751,00	176,71%	18.328,00	40.017,00	74,35%
1º nível categórico											
Agrícola	5	0	5	24.813,00	22,47%	19.126,00	33.784,00	59,07%	19.239,00	30.387,00	44,93%
Pecuária	9	0	9	28.646,00	27,75%	16.942,00	38.557,00	75,46%	20.697,00	36.596,00	55,50%
2º nível categórico											
Agrícola – Café	5	0	5	24.813,00	22,47%	19.126,00	33.784,00	59,07%	19.239,00	30.387,00	44,93%
Pecuária Diversos	9	0	9	28.646,00	27,75%	16.942,00	38.557,00	75,46%	20.697,00	36.596,00	55,50%

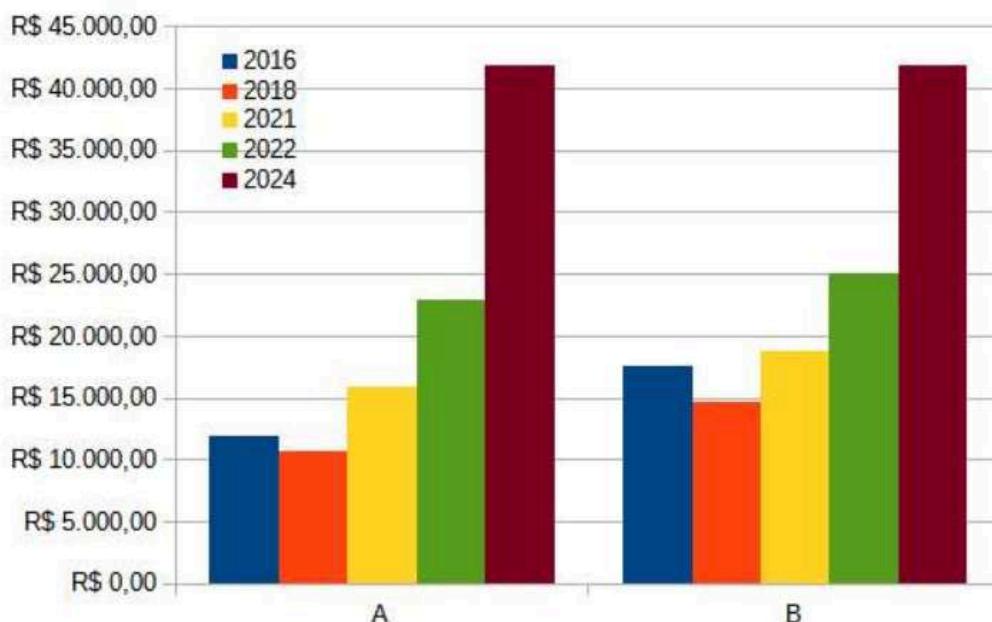


Figura 12 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Sudoeste II – MRT XI nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 E 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.12 – Mercado Regional de Terra Litoral Sul – MRT XII

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Litoral Sul (MRT XII) é apresentada no Quadro 25, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 25, a média Geral de Preço do MRT XII foi de R\$31.388,00/ha para VTI e de R\$26.567,00/ha para VTN. Nesse mercado a única tipologia de uso que se apresentou foi a pecuária, com preço médio de R\$31.176,00/ha.

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

PPR/SR(ES)/Nº04/2024/MRT XII – LITORAL SUL										
MRT:	XII – LITORAL SUL									
	Abrangência: Anchieta, Guarapari, Itapemirim, Marataízes, Piúma e Presidente Kennedy									
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	28	0	28	31.388,00	31,02%	15.517,00	53.129,00	119,83%	21.650,00	41.126,00
1º nível categórico										
Pecuária	27	0	27	31.176,00	31,62%	15.517,00	53.129,00	120,64%	21.319,00	41.033,00
2º nível categórico										
Pecuária Diversos	27	0	27	31.176,00	31,62%	15.517,00	53.129,00	120,64%	21.319,00	41.033,00
VALOR DA TERRA NUA (VTN/ha)										
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos				
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)
Geral	28	0	28	26.567,00	35,29%	10.000,00	50.177,00	151,23%	17.191,00	35.943,00
1º nível categórico										
Pecuária	27	0	27	26.291,00	35,90%	10.000,00	50.177,00	152,82%	16.853,00	35.729,00
2º nível categórico										
Pecuária Diversos	27	0	27	26.291,00	35,90%	10.000,00	50.177,00	152,82%	16.853,00	35.729,00

Conforme visualizado na Figura 13, os valores de VTI sofreram pequenos aumentos nos períodos entre 2018 e 2021 para os dados sem atualização, mas considerando os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período, nota-se que os aumentos dos preços das terras ocorreram somente para manter o valor das mesmas no citado período, tendo em vista a variação mínima nos preços (Figura 13, B). Um reajuste mais significativo ocorreu entre 2021 e 2022, de cerca de 34% para os dados sem atualização, e de cerca de 24% para os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado. Já entre 2022 e 2024, os preços das terras subiram apenas 11% para os dados sem atualização e 1,5% para os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado, caracterizando que o aumento do preço se deu apenas para manter o preço das terras reajustado. As terras desse mercado tem no setor pecuário a principal atividade, e o aumento dos preços da arroba do boi entre 2021 e 2022, com posterior estagnação, pode estar atrelado à variação do preço das terras. Entre 2022 e 2024, as terras exploradas com pecuária tiveram aumento de 9%.

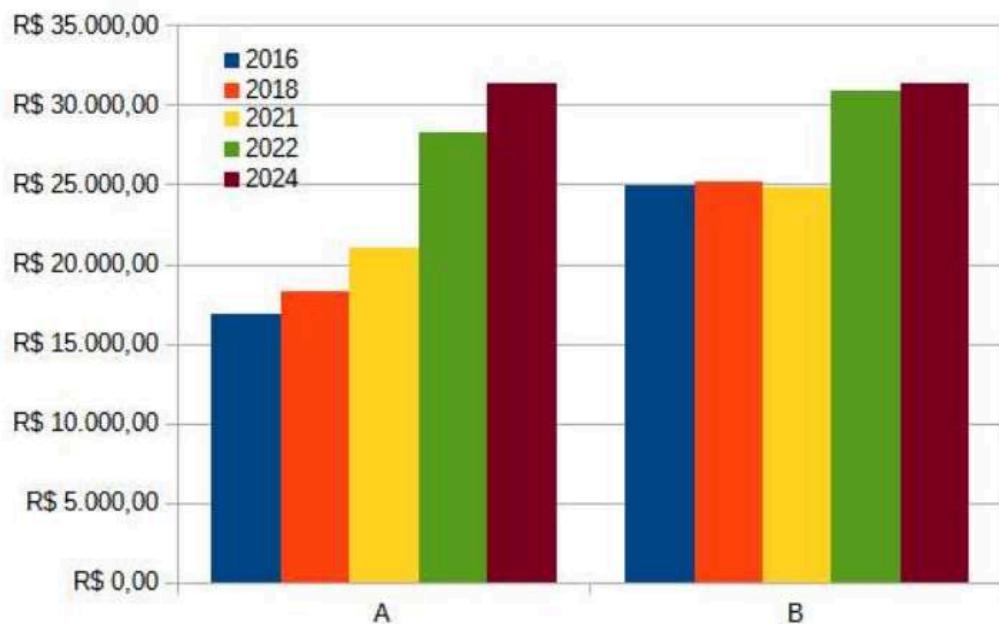


Figura 13 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Litoral Sul – MRT XII nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

3.13 – Mercado Regional de Terra Sul – MRT XIII

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

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

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

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

IBGE (2019 ou senso agropecuário 2017)

A Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Sul (MRT XIII) é apresentada no Quadro 27, que mostra a média de VTI e VTN, bem como os limites mínimos e máximos, para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (Geral) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel identificada.

Pelo observado no Quadro 27, a média Geral de Preço do MRT XIII foi de R\$30.687,00/ha para VTI e de R\$24.728,00/ha para VTN. O maior valor de VTI foi de R\$56.019,00/ha para imóveis com exploração agrícola, enquanto o menor valor encontrado foi de imóveis com pecuária, com valor de R\$27.545,00/ha (Quadro 27).

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

PPR/SR(ES)/Nº05/2024/MRT XIII – SUL

TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	45	3	42	30.687,00	33,16%	13.009,00	55.096,00	137,15%	20.511,00	40.862,00	66,32%
1º nível categórico											
Agrícola	3	0	3	56.019,00	34,08%	34.167,00	69.444,00	62,97%	36.930,00	75.107,00	68,15%
Pecuária	34	4	30	27.545,00	25,84%	16.736,00	41.667,00	90,51%	20.427,00	34.664,00	51,69%
Exploração Mista	7	0	7	34.030,00	37,39%	13.009,00	50.000,00	108,70%	21.308,00	46.753,00	74,77%
2º nível categórico											
Agrícola – Café	3	0	3	56.019,00	34,08%	34.167,00	69.444,00	62,97%	36.930,00	75.107,00	68,15%
Pecuária Diversos	34	4	30	27.545,00	25,84%	16.736,00	41.667,00	90,51%	20.427,00	34.664,00	51,69%
Exploração Mista – Diversificada	7	0	7	34.030,00	37,39%	13.009,00	50.000,00	108,70%	21.308,00	46.753,00	74,77%
VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VTI/ha)											
TIPOLOGIA DE USO	nº de observações da amostra			Média (R\$/ha)	CV (%)	Limites Mínimos e Máximos					
	pré saneada	discrepantes	pós saneada			Observação Mínima (R\$/ha)	Observação Máxima (R\$/ha)	amplitude (%)	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	45	3	42	24.728,00	35,53%	9.298,00	45.661,00	147,05%	15.941,00	33.514,00	71,07%
1º nível categórico											
Agrícola	3	0	3	35.787,00	34,22%	21.667,00	43.472,00	60,93%	23.542,00	48.032,00	68,43%
Pecuária	34	4	30	22.845,00	27,05%	12.190,00	35.434,00	101,75%	16.666,00	29.025,00	54,10%
Exploração Mista	7	0	7	23.354,00	43,92%	9.298,00	37.917,00	122,54%	13.097,00	33.612,00	87,84%
2º nível categórico											
Agrícola – Café	3	0	3	35.787,00	34,22%	21.667,00	43.472,00	60,93%	23.542,00	48.032,00	68,43%
Pecuária Diversos	34	4	30	22.845,00	27,05%	12.190,00	35.434,00	101,75%	16.666,00	29.025,00	54,10%
Exploração Mista – Diversificada	7	0	7	23.354,00	43,92%	9.298,00	37.917,00	122,54%	13.097,00	33.612,00	87,84%

Conforme visualizado na Figura 31, os valores de VTI se mantiveram entre 2016 e 2018, mas sofreram um expressivo aumento no período de 2018 a 2021, e também entre 2021 e 2024, sendo que entre 2022 e 2024 ocorreu a um aumento de cerca de 25% para os dados sem atualização e de 14% para os valores de VTI atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. O aumento dos preços das terras entre 2018 a 2021 pode estar relacionado ao aumento no preço da arroba de boi até o ano de 2022, enquanto entre 2022 e 2024 pode estar mais relacionado ao reajuste da saca do café, que atingiu seu mais alto valor no ano de 2024. Entre 2022 e 2024, as terras mais valiosas deste mercado foram as exploradas com agricultura, com aumento de 53% no período.

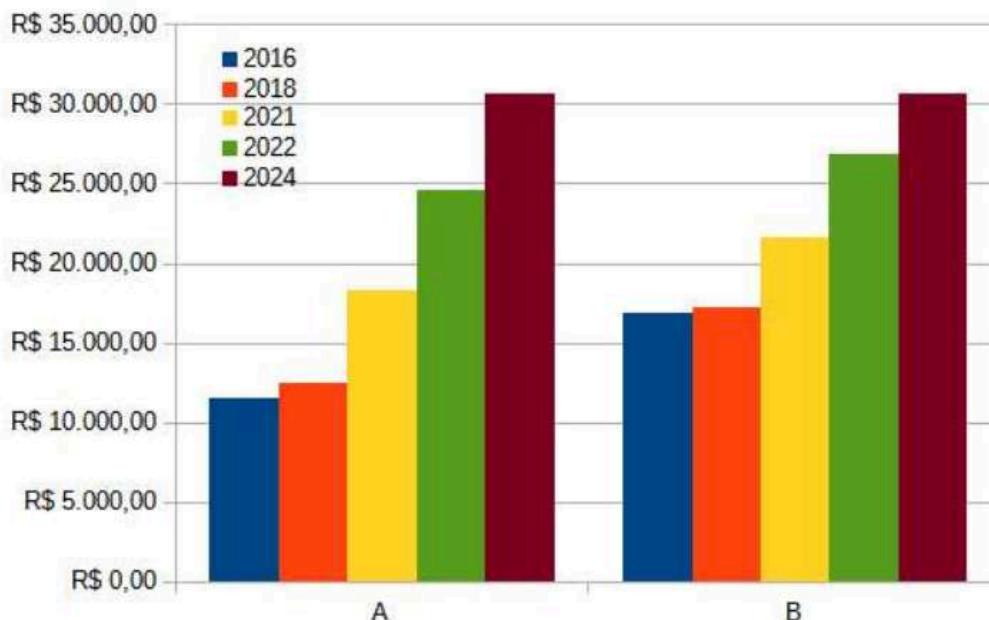


Figura 14 – Variação do preço da terra (VTI; Média Geral) no Mercado Regional de Terras Sul – MRT XIII nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

4 – OBSERVAÇÕES GERAIS

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

A partir dos dados apresentados nos 13 MRT's do Estado do Espírito Santo, foi calculada a média geral de preços de terras do estado, média ponderada, considerando a área de cada MRT. A média estadual do VTI foi de R\$ 53.367,00/ha, cerca de 66% superior à média do ano de 2022. Os MRT's, Centro-Norte I (III), Centro-Norte II (V) e Sudoeste I (X) apresentaram a média geral de preços de VTI (todas as tipologias) maior que a média Estadual (Figura 15).

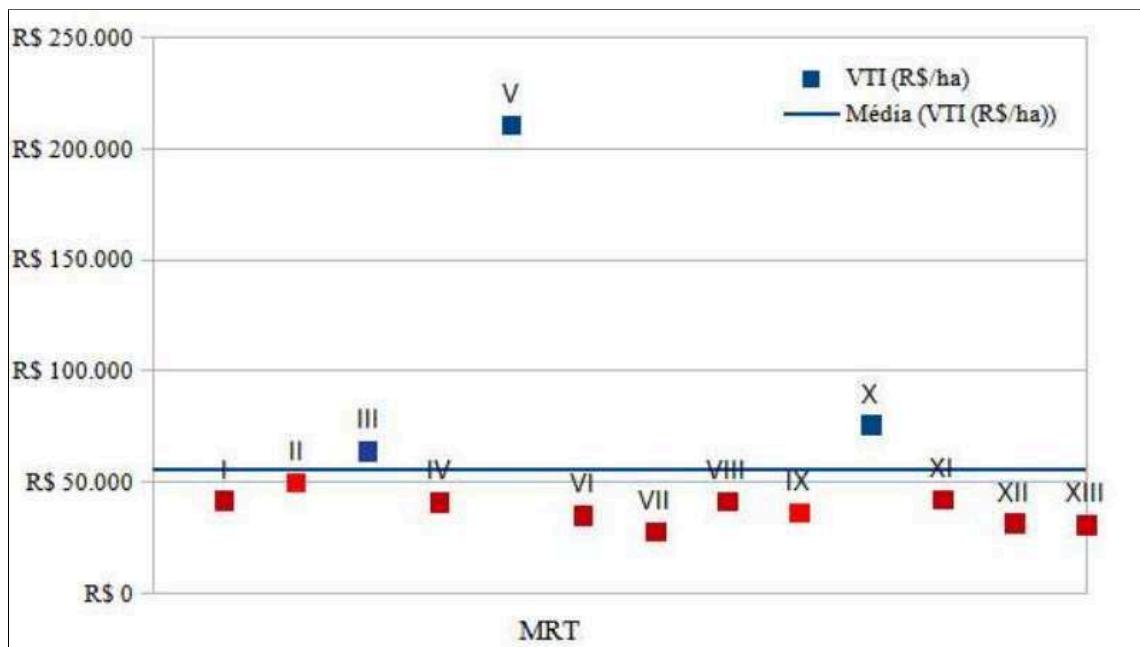


Figura 15 – Valores médios de terras (VTI/ha) nos diferentes mercados regionais. Em vermelho, valores de VTI/ha menor que a média estadual (linha azul).

Conforme visualizado na Figura 16, a média estadual de VTI se manteve praticamente constante entre 2016 e 2018, mas sofreu aumentos nos períodos posteriores, atingindo no período de 2021 a 2022, aumentos de cerca de 56% para os dados sem atualização e de 44% para os valores de VTI atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Esses aumentos nos preços de terras constatados no ano de 2021 e no ano de 2022 parecem relacionados ao aumento no preço da arroba de boi e do café nesse mesmo período. Já entre 2022 e 2024, a média estadual de VTI cresceu cerca de 62% para os dados sem atualização e de 48% para os valores de VTI atualizados pelo IPCA-E acumulado do período. Esse último período corresponde ao período em que o preço do café praticamente permaneceu em valores consideravelmente altos, com expressiva alta no ano de 2024, quando foi realizada a pesquisa.

Da mesma forma que a última pesquisa, os maiores valores das terras encontrados no estado do Espírito Santo estão presentes no MRT Centro-Norte II (MRT V), com preço médio de VTI de R\$ 210.456,00/ha para terras agrícolas (Café Conilon), com alta de quase 162% em relação ao ano de 2022. Já o menor valor de VTI foi encontrado no MRT Serrano (MRT VIII), com valor de R\$ 6.998,00/ha para imóveis com vegetação nativa (Mata). A maior valorização das terras, quando comparado ao último RAMT, ocorreu no MRT V (Centro-Norte II), com aumento de cerca de 162% para os dados sem atualização e de cerca de 139% quando se considera os valores atualizados pelo IPCA-E acumulado do período.

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

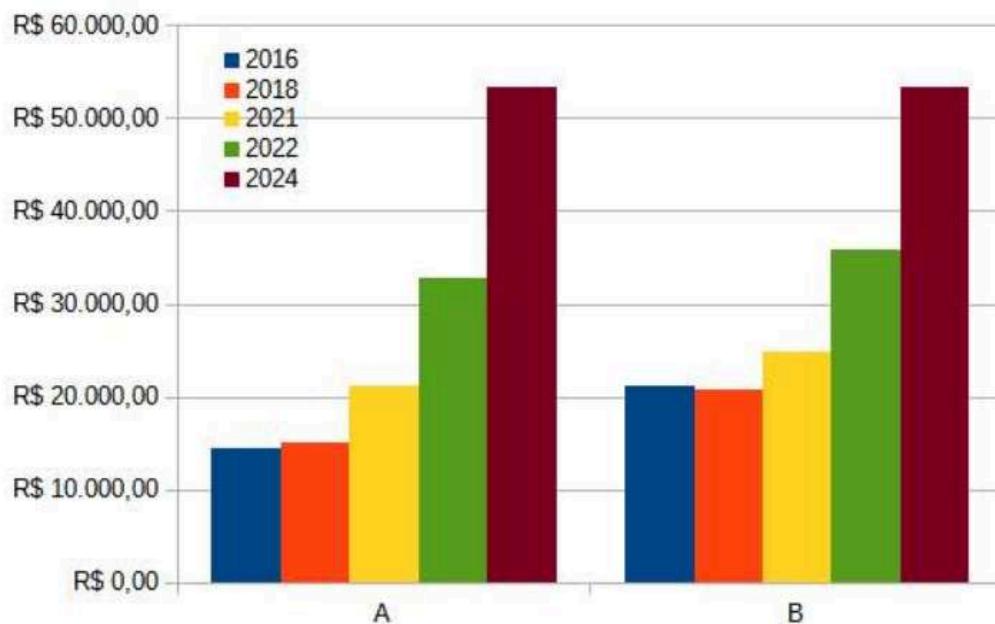


Figura 16 – Variação da média dos preços de terras (VTI) no estado do Espírito Santo nos anos de 2016, 2018, 2021, 2022 e 2024. “A” representa valores de VTI da média geral sem atualização monetária, enquanto “B” representa valores de VTI da média geral corrigidos pelo IPCA-E do período.

Por fim, destacamos novamente que a PPR é apenas uma referência, podendo, em casos específicos de transações ou avaliações, ocorrer situações em que o VTI e o VTN fiquem fora dos limites mínimos e máximos de referência contidos na PPR, o que pode ocorrer em virtude da metodologia utilizada, que elimina valores discrepantes da média saneada, esta composta por elementos amostrais com menor variação entre si. Outrossim, ressalta-se, novamente, que as tipologias de uso apresentadas na PPR são aquelas nas quais ocorreram pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento; $n \geq 3$), e a ausência de uma tipologia de uso específica nas PPR's não significa que não existe tal tipologia de uso no referido mercado, mas apenas não foram encontrados dados suficientes para a sua caracterização conforme definido na metodologia. Em situações que uma determinada tipologia de uso não é encontrada num determinado mercado, recomenda-se que a mesma seja analisada em mercados vizinhos, o que não deixa de ser uma referência consistente.

5 – CONCLUSÃO

Foi observado e demonstrado neste levantamento que as terras têm alcançado uma maior valoração em termos geral, em especial devido aos patamares de preços dos principais produtos agrícolas produzidos no Estado, como café, pimenta e a pecuária.

Isso tem feito com que regiões que antes tinham um preço de terra de certa forma estável, passassem a ser impactadas com uma alta valoração, demonstrando a importância do setor agropecuário no Estado.

6 – BIBLIOGRAFIA CITADA E/OU CONSULTADA

BERNARDO NETO, J. **Pequenas propriedades rurais e estrutura fundiária no espírito santo: uma tentativa de entendimento das particularidades capixabas**. 2009. 177 f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia, UFES, Vitória/ES. 2009.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária/INCRA: **Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais**. 2006. 140p.

BRASIL. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE**. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>. Acessado em agosto de 2021.

BRASIL. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE**. Disponível em: <https://censoagro2017.ibge.gov.br/>. Acessado em agosto de 2021.

CEDAGRO. **Levantamento das áreas agrícolas degradadas no estado do Espírito Santo**. 2012. 18p. Disponível em: http://www.cedagro.org.br/artigos/20121101104111_AD%20-%20Documento%20Resumo.pdf. Acessado em novembro de 2021.

FRANKLIN, R. S. P. **Desigualdades regionais e distribuição fundiária no Espírito Santo: uma abordagem estruturalista**. In: MAGALHAES, M. A. ; TOSCANO, V. N.. (Org.). A Economia do Espírito Santo: Novas Visões. 1ed. Vitória: 2012, p. 101-119.

GALVÃO, G. N.; LOPES, S. P.; BERNARDO NETO, J.; TEIXEIRA, M. B. **Diagnóstico regional para obtenção de terras e implantação de projetos de assentamento.** Superintendência Regional do Incra no Espírito Santo. 2013

INFORMA ECONOMICS. **Análise do Mercado de Terras.** Relatório Bimestral nº45 (janeiro/fevereiro 2012). São Paulo, South America – FNP, 2012.

SERVIÇO FLORESTAL BRASILEIRO. **Inventário Florestal Nacional (Espírito Santo).** 2020. 86p. Disponível em: <https://www.florestal.gov.br/documentos/publicacoes/4417-resultados-do-inventario-florestal-nacional-no-espirito-santo-atualizacao-marco-2020/file>. Acesso em outubro de 2021.

PLATA, L.E.A.; SPAROVEK, G; REYDON, B.P.; GOLDZMIDT, R.G.B.; MAULE. **Metodologia para Determinar Mercados de Terra Rural Específicos: O Caso do Maranhão.** Sociedade Brasileira de Economia e Sociologia Rural. Ribeirão Preto, 2005.

PEDEAG - **Plano Estratégico da Agricultura Capixaba.** [S.I.]: Virtua Books, [2015]. Disponível em: <<http://www.incaper.es.gov.br/pedeag/index2.htm>>. Acesso em: 05/07/2016.



Documento assinado eletronicamente por **Paulo Cesar Dias, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 21/11/2024, às 17:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Silvino Pedro Lopes, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 22/11/2024, às 07:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ricardo de Castro da Rosa, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 22/11/2024, às 08:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incri.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **22345703** e o código CRC **AE56F7CD**.