

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

MATO GROSSO DO SUL

ANO BASE 2024

Elaboração

Cristiano Correia dos Reis

Revisão

Antônio Claret de Oliveira Júnior

Equipe Técnica (Pesquisa de Campo) – Peritos Federais Territoriais

André Vieira Azambuja
Antônio Claret de Oliveira Júnior
Augusto Pinedo Zottos
Cristiano Correia dos Reis
Francisco Sérgio de Lima
Ismael Sandoval Abrahão
Jurandir Vieira Góis
Luiz Augusto Vila Labigalini
Leandro Ramão Paim
Marcial Cano da Mota
Renivaldo Aparecido dos Santos
Roone Maicon Gonçalves Martins

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO
2. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS EM MATO GROSSO DO SUL
 - 2.1. SOJA
 - 2.2. MILHO
 - 2.3. MANDIOCA
 - 2.4. CANA-DE-AÇÚCAR
 - 2.5. SILVICULTURA
 - 2.6. BOVINOCULTURA DE CORTE
 - 2.7. SUINOCULTURA
 - 2.8. AVICULTURA
 - 2.9. OUTRAS CULTURAS
3. ÁREAS SOB LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
 - 3.1. UNIDADES DE CONSERVAÇÃO
 - 3.2. TERRAS INDÍGENAS
 - 3.3. ASSENTAMENTOS DA REFORMA AGRÁRIA
 - 3.4. COMUNIDADES QUILOMBOLAS
4. BIOMAS
 - 4.1. CERRADO
 - 4.2. MATA ATLÂNTICA
 - 4.3. PANTANAL
5. METODOLOGIA
 - 5.1. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS
 - 5.2. PESQUISAS NOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS
 - 5.3. VALOR PRESENTE LÍQUIDO
 - 5.4. FATOR ELASTICIDADE
 - 5.5. INDEXADORES DO PREÇO DA TERRA
 - 5.6. DEFINIÇÃO DO VALOR DE BENFEITORIAS
 - 5.7. DETERMINAÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS
 - 5.8. MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO
 - 5.9. CÁLCULO DO VALOR MÉDIO E DO CAMPO DE ARBÍTRIO
 - 5.10. CUSTO POR FAMÍLIA
 - 5.11. NOTA AGRONÔMICA
6. DADOS DA PESQUISA
 - 6.1. VALORES DE CADA MERCADO REGIONAL DE TERRA
 - 6.2. MERCADO DE TERRAS NÃO DEFINIDO
7. LITERATURA CONSULTADA

1. INTRODUÇÃO

A Planilha de Preços Referenciais (PPR) foi instituída no Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA) como um instrumento integrante de um conjunto maior de medidas, adotadas após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997, atualmente Medida Provisória nº 2183-56/2001, através da qual a metodologia de avaliar imóveis rurais destinados à incorporação ao Programa Nacional de Reforma Agrária foi reformulada.

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

Destarte, o RAMT se tornou um instrumento institucional de diagnóstico, estudo e análise dos mercados de terras, documento no qual são inseridas as PPR's, que são a matriz de dados que relaciona atributos de uso dos imóveis rurais com os seus respectivos preços, praticados em determinado mercado de terras considerado homogêneo.

As zonas homogêneas são definidas através do emprego de critérios estatísticos específicos e contribuições empíricas. Desta forma, são extraídos os Mercados Regionais de Terras (MRT's), que representam os atributos uniformes que definem o preço da terra rural.

Institucionalmente, suas principais funções são de auxiliar no planejamento das políticas públicas atinentes à Reforma Agrária, tal como os processos de obtenção de imóveis rurais empreendidos pelo INCRA, definição quanto aos valores dos títulos de propriedade a serem pagos por assentados e nos processos de regularização fundiária.

Contudo, a cada ano, dados pesquisados e condensados contidos nas PPR's têm sido cada vez mais demandados, tanto por instituições públicas quanto privadas.

Neste documento, adota-se como pressuposto que uma PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique. Ela é resultado de uma ação ampla e deve fazer parte de um documento de análise, e, não pode ser entendida como uma mera planilha. Assim, na elaboração deste documento, ampliou-se o conceito para um efetivo "Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT", cuja entrega, deve envolver esforços e olhares sobre os diferentes fatores que compõem o preço de um imóvel.

Para o Grupo de Mercado de Terras da Regional de Mato Grosso do Sul, sempre é motivo de satisfação trazer à Sociedade um produto de elevado valor público como este. Mas, sempre gostamos de frisar: suas elaborações somente são possíveis, porque contamos outros tantos profissionais, espalhados por todo o Estado, os quais, cientes da importância social das suas atividades, generosamente nos repassam as informações, a fim de que possamos sistematizá-las. Tratam-se de Corretores de Imóveis, e demais informantes de preços de terras, aos quais externamos nossos sinceros agradecimentos.

2. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS EM MATO GROSSO DO SUL

Limítrofe a grandes centros produtores e consumidores do Brasil, Mato Grosso do Sul dispõe de localização estratégica. Além de fazer fronteira com Paraguai e Bolívia, o Estado se comunica ainda com a Argentina, por meio da Bacia do Rio da Prata, e, com grande potencial de interligação ao Oceano Pacífico, por meio do corredor rodoviário bioceânico, projeto que visa a conectar, por ligação rodoviária e outros modais, os oceanos Pacífico e Atlântico.

Historicamente, a pecuária de corte extensiva e a monoculturas da soja e do milho são as principais atividades agropecuárias praticadas no Estado. Contudo, significativas transformações estão ocorrendo na matriz econômica, posicionando o Estado como grande produtor de proteínas de origem animal, aves e suínos, de excelente qualidade, matérias primas para as pujantes indústrias de papel e celulose, açúcar e etanol.

Portanto, não é demais afirmar que o agronegócio é força motriz da economia estadual, alavancando investimentos na indústria, comércio e serviços, trazendo emprego e renda para a população sul-mato-grossense.

2.1. SOJA

A sojicultura é um dos pilares da agropecuária do Mato Grosso do Sul, tendo a cultura da soja uma expansão a partir da década de 80, resultado da inserção cultivares adaptadas às condições edafoclimáticas da região Centro-Oeste, e a utilização de práticas agrícolas que se modernizaram progressivamente, como o plantio direto, a correção das condições adversas dos solos e o emprego e a modernização de máquinas agrícolas.

É na esteira da expansão desta cultura para além das fronteiras do Sul do Brasil, que Mato Grosso do Sul entrou no cenário nacional de produção do grão. Cidades como Dourados, Ponta Porã, Rio Brillhante, Maracaju, Chapadão do Sul, São Gabriel do Oeste, entre outras, surgiram e/ou se desenvolveram a partir da evolução da sojicultura.

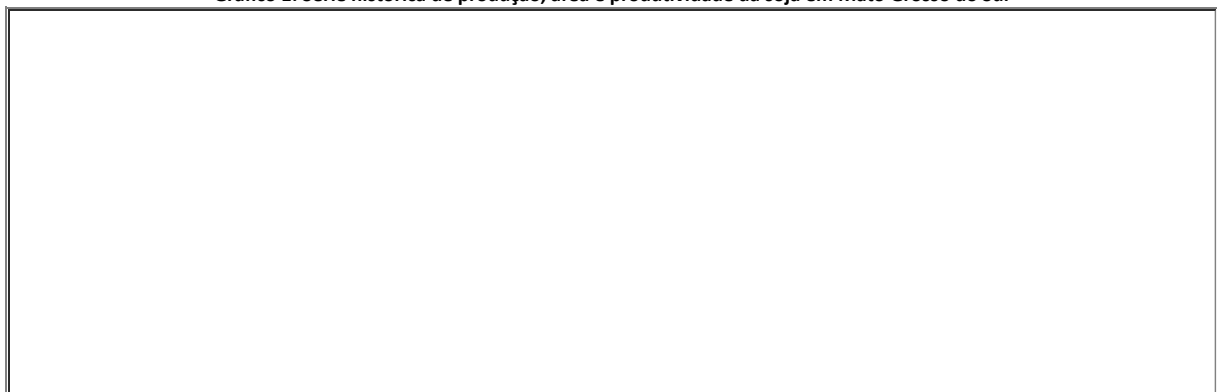
Segundo o Sistema de Informação Geográfica do Agronegócio (Siga-MS), da Associação dos Produtores de Soja de Mato Grosso do Sul – Aprosoja/MS, área dessa cultura na safra 2022/2023 em Mato Grosso do Sul alcançou a marca de 4.005.399,11 hectares, resultando em uma produção bruta total de 15.006.667,81 toneladas, atingindo a produtividade média de 62,44 sc/ha.

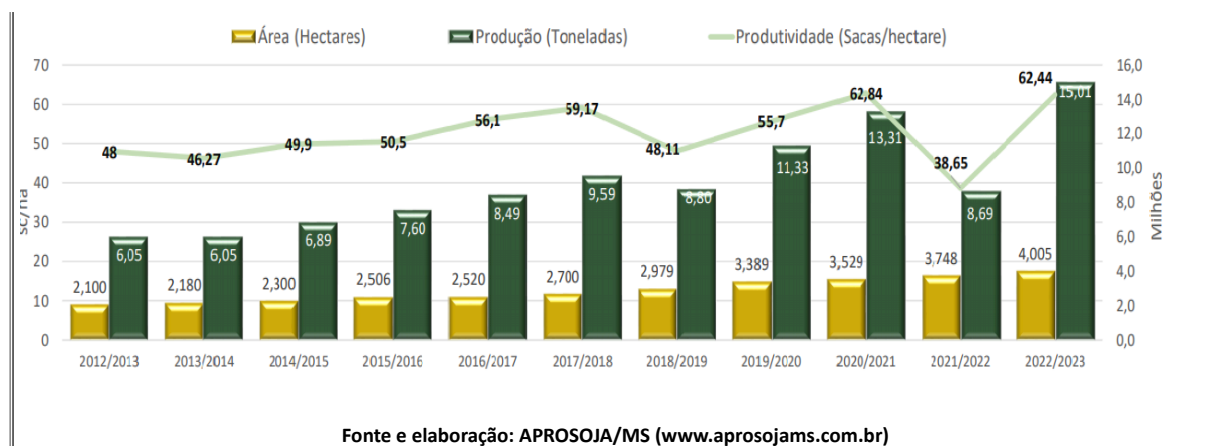
Neste período, de acordo com o Siga/MS, a região sul correspondeu a 62,4% da área plantada do Estado, sendo a a maior região produtora deste grão, seguido pela região central, que alcançou 21,7% e a parte norte, que representou 14,3% da área cultivada com soja em Mato Grosso do Sul.

Os municípios produtores de soja do estado, Maracaju, Ponta Porã, Sidrolândia, Dourados e Rio Brillhante, quando somados possuem o peso de 32,7% da produção estadual, apresentando médias entre 54,43 e 70,44 sc/ha. Também tiveram municípios da região norte que influenciaram positivamente, como Alcínópolis, São Gabriel do Oeste, Chapadão do Sul e Costa Rica.

O histórico de produção, área e produtividade de soja no estado de Mato Grosso do Sul, no período compreendido entre as safras 2012/2021 a 2022/2023, é descrito no gráfico a seguir:

Gráfico 1: Série histórica de produção, área e produtividade da soja em Mato Grosso do Sul





Para a safra 2023/2024, a Aprosoja/MS estimou uma produção 6,5% maior em relação ao ciclo anterior, atingindo a área de 4,265 milhões de hectares, obtendo uma produtividade estimada de 54 sc/ha, cerca de 15% menor que a da safra anterior.

2.2. MILHO

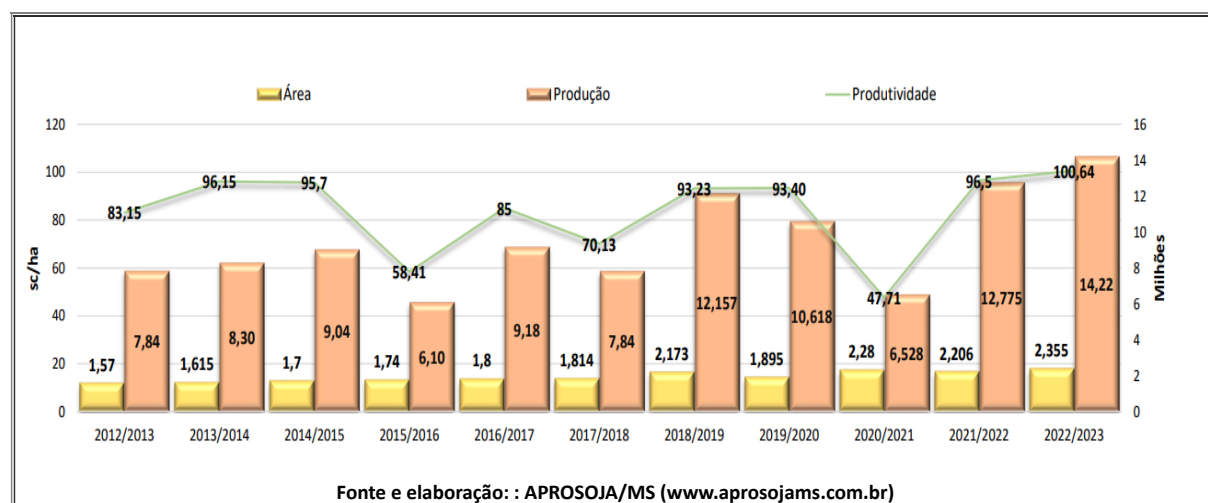
Com uma evolução marcante ao longo dos anos, a cultura do milho tem se destacado como uma fonte importante na renda dos agricultores sul-mato-grossenses. Seu cultivo estratégico, conhecido por aproveitar a janela de plantio após a colheita da soja, segunda safra (ou safrinha), oferece oportunidades para aumentar a produção e maximizar os rendimentos.

Presumivelmente, como o plantio do milho é realizado nas mesmas áreas do plantio de soja, os maiores rendimentos também se concentram nas regiões que apresentam as maiores produções da oleaginosa.

Segundo a Aprosoja-MS, a área de milho plantado na segunda safra de 2022/2023 em Mato Grosso do Sul, produziu 14.220.532,37 toneladas em uma área de 2.355.016,62 hectares, alcançando uma produtividade média 100,64 sc/ha.

Ainda de acordo com a associação de produtores, entre as safra 2021/2022 e 2022/2023, a produção aumentou em 11,31 %, a área plantada teve um incremento de 6,75% e a produtividade obteve um acréscimo de 4,29%, conforme pode ser observado no gráfico 2:

Gráfico 2: Série histórica de produção, área e produtividade do milho em Mato Grosso do Sul



Um fator relevante que possui grande potencial de fomentar a atividade é a instalação de usinas de etanol de milho no Estado. Atualmente, segundo a Federação de Agricultura e Pecuária de Mato Grosso do Sul, existe 01 usina de destilaria de etanol e 02 plantas industriais em processo de instalação, o que leva a se inferir que em breve a demanda por este grão aumentará, potencializando ainda mais a produção estadual.

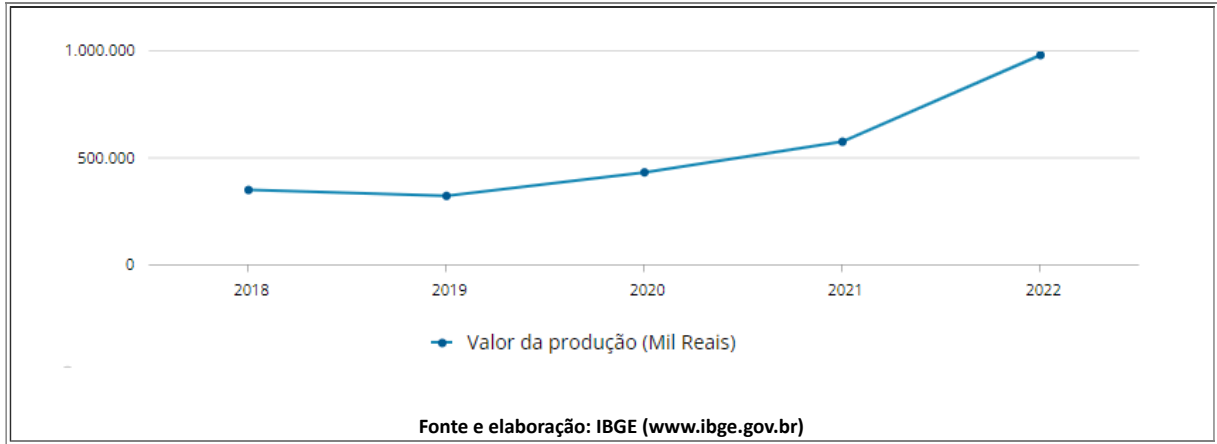
2.3. MANDIOCA

A cultura da mandioca é reconhecida pela importância social que desempenha no setor agrícola familiar, sobretudo nos assentamentos rurais, sendo uma importante fonte de receitas para as comunidades produtoras. Entretanto, em Mato Grosso do Sul, esse perfil tem sido modificado, atingindo uma abrangência mais ampla, a partir da implantação de indústrias processadoras, sobretudo de fécula.

Dados obtidos e divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) indicam que as maiores produções do Estado se concentraram nos municípios de Itaquiraí, Ivinhema, Naviraí, Japorá, Batayporã, Eldorado, Nova Andradina, Juti, Glória de Dourados, Angélica, Deodápolis e Iguatemi.

Segundo ainda aquele Instituto, o valor da produção de mandioca alcançou as cifras 982 milhões de reais, obtidas a partir de uma área de 43.070 ha e gerando uma produtividade média de 22,23 toneladas/ha, conforme descrito a seguir:

Gráfico 3: Série histórica - Mandioca - Valor da Produção



Observa-se, portanto, que os números fornecidos pelo IBGE indicam o avanço dessa cultura em Mato Grosso do Sul, na medida que entre a safra de 2018 e 2022, houve um aumento de cerca de R\$ 630 milhões no valor da produção, o que equivale a um acréscimo de 278%

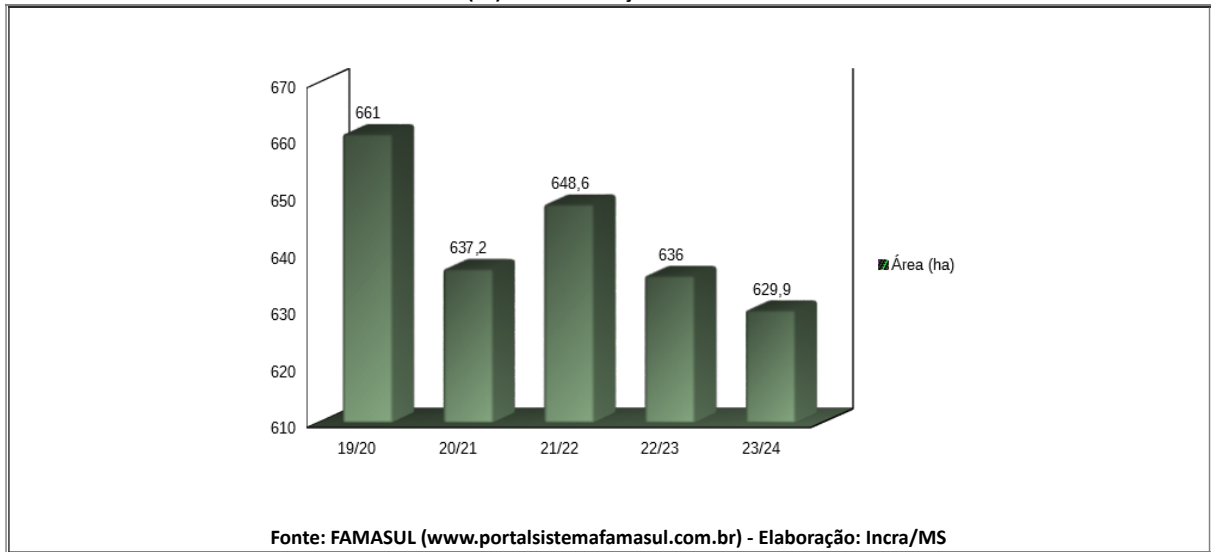
2.4. CANA-DE-AÇÚCAR

De acordo com a Associação dos Produtores de Bioenergia de Mato Grosso do Sul (Biosul), a indústria sucroenergética estadual é formada por 17 unidades em operação, totalizando 39 municípios beneficiados, direto ou indiretamente, por esse setor.

Os municípios sul-mato-grossenses que possuem o maior destaque na produção de cana-de-açúcar são Nova Alvorada do Sul, Rio Brilhante e Costa Rica.

A atual área de cultivo de cana-de-açúcar destinados à safra 2023/2024 sofreu um decréscimo de 2,97%, quando comparado à colheita anterior, passando 648 mil hectares atuais 629,9 mil hectares, das quais 78% das lavouras se concentram na região Cone Sul do Estado.

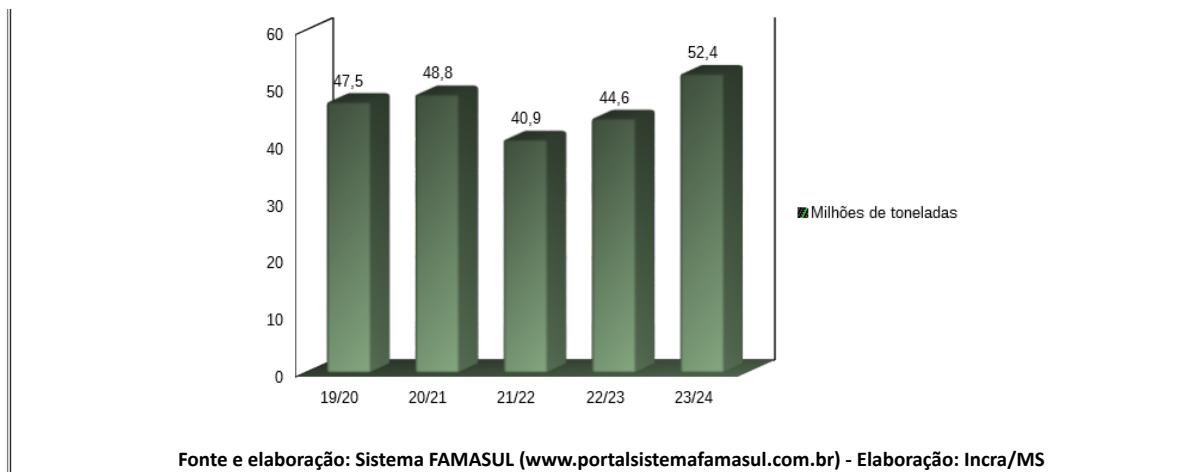
Gráfico 04: : Série histórica - Área (ha) de cana- de-açúcar destinada a usinas em Mato Grosso do Sul



No primeiro trimestre de 2024, segundo a publicação realizada pelo Biosul para o período, o fechamento da produção de cana-de-açúcar atingiu 52,4 milhões de toneladas, produzindo 2,2 milhões de toneladas de açúcar e 2,2 bilhões de litros de etanol. O desempenho é 17% superior ao ciclo passado, fato que coloca o Estado como o 4º maior produtor de cana-de-açúcar do Brasil, 4º maior produtor de etanol, 5º maior produtor de açúcar e 4º maior exportador de bioeletricidade para o Sistema Interligado Nacional de Energia Elétrica (SIN).

Gráfico 05: Série histórica - Produção (toneladas) de cana-de-açúcar destinada a usinas em Mato Grosso do Sul





2.5. SILVICULTURA

Mato Grosso do Sul tem se destacado no cenário nacional de florestas plantadas, superando importantes estados produtores, e se tornando em 2023 o segundo maior produtor de eucalipto do Brasil, ficando atrás apenas de Minas Gerais.

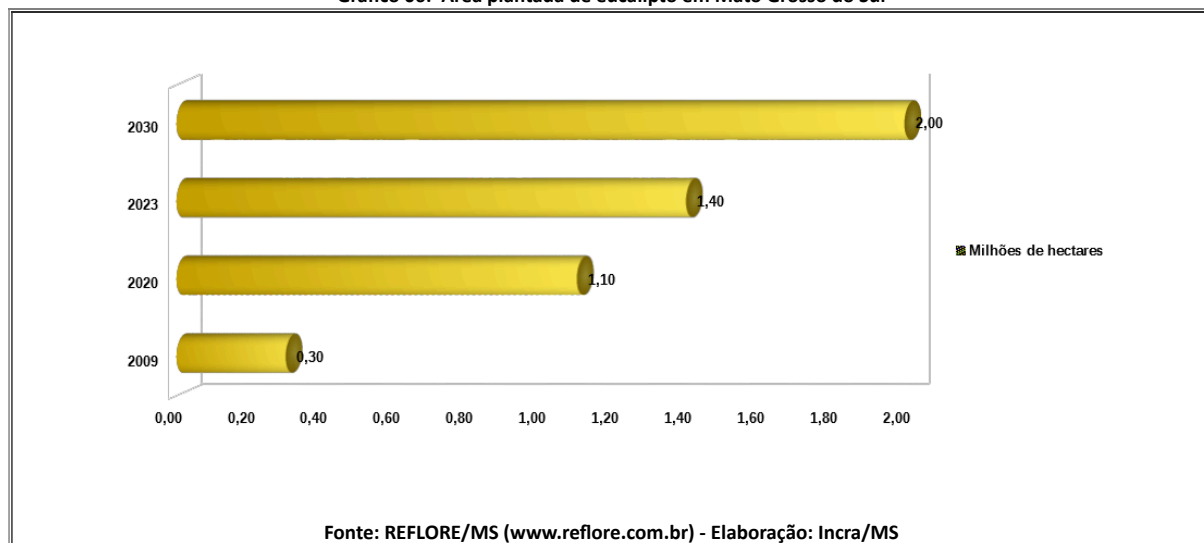
Segundo a Associação dos Produtores e Consumidores de Florestas Plantadas de Mato Grosso do Sul (Reflore-MS), dentro de seis anos o Estado alcançará a liderança isolada na produção de celulose no Brasil, se consolidando como um dos maiores fabricantes mundiais.

Conforme ainda a Associação que reúne o setor, a projeção é que, em 2030, o Estado atingirá a marca de 2 milhões de hectares de floresta plantadas: crescimento estimado de 42%.

Eucalipto e Pinus formam a cobertura total das áreas cultivadas em florestas plantadas para fins comerciais de MS, sendo o primeiro o grande destaque da silvicultura sul-mato-grossense atingindo, em 2022, 1,40 milhão de hectares.

A área plantada com eucalipto em Mato Grosso do Sul teve em expressivo crescimento entre os anos de 2009 e 2023, saltando de 300 mil hectares para 1,4 milhões de hectares, representando um crescimento de 466% em 14 anos, conforme gráfico que se segue:

Gráfico 06: Área plantada de eucalipto em Mato Grosso do Sul



A evolução da silvicultura sul-mato-grossense está diretamente associada à operação das fábricas de celulose instaladas em Três Lagoas e Ribas do Rio Pardo. O crescimento da atividade é vinculado também ao atendimento da demanda futura das fábricas de celulose que previstas para Inocência e Água Clara e de indústrias localizadas no estado de São Paulo e no Paraguai.

Em consequência, segundo a Federação da Agricultura e Pecuária de Mato Grosso do Sul (Famasul), a maior concentração de áreas plantadas com eucalipto está na Costa Leste estadual, sendo Três Lagoas o município que apresenta maior área plantada, respondendo por 22,2%, seguido de Ribas do Rio Pardo e Brasilândia, com 21,7% e 11% respectivamente.

Dados do IBGE indicam que entre os os cinco municípios com as maiores áreas de florestas plantadas do Brasil, quatro estão em Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, Ribas do Rio Pardo, Brasilândia e Água Clara. Ainda, o município de Selvíria aparece em 7º lugar nesse ranking.

Um das consequências do franco desenvolvimento da atividade, foi que rapidamente propriedades rurais que eram destinadas à exploração de bovinocultura de corte, passaram a ser grandes fornecedoras de eucalipto para as indústrias.

Infer-se, portanto, que cerca de 1 milhão de hectares que outrora eram destinados, majoritariamente à pecuária, atualmente estão sendo utilizados para a silvicultura.

Mudanças que forçaram a migração da pecuária de corte para outras regiões do Estado, sobretudo as regiões pantaneiras, resultando em uma maior pressão sobre as áreas não antropizadas desse bioma, devido a abertura de novas áreas e o plantio de pastagens exóticas.

2.6. BOVINOCULTURA DE CORTE

O desenvolvimento da pecuária bovina em Mato Grosso do Sul, está estreitamente ligado à natureza de sua vegetação nativa. Inicialmente a pecuária prosperou nas áreas de campos limpos e no pantanal, favorecendo o surgimento do método extensivo de criação de bovinos, dado o baixo custo de exploração da pastagem nativa. Posteriormente, as florestas, cujos solos eram de boa fertilidade, foram sendo derrubadas para a implantação de pastagem cultivada.

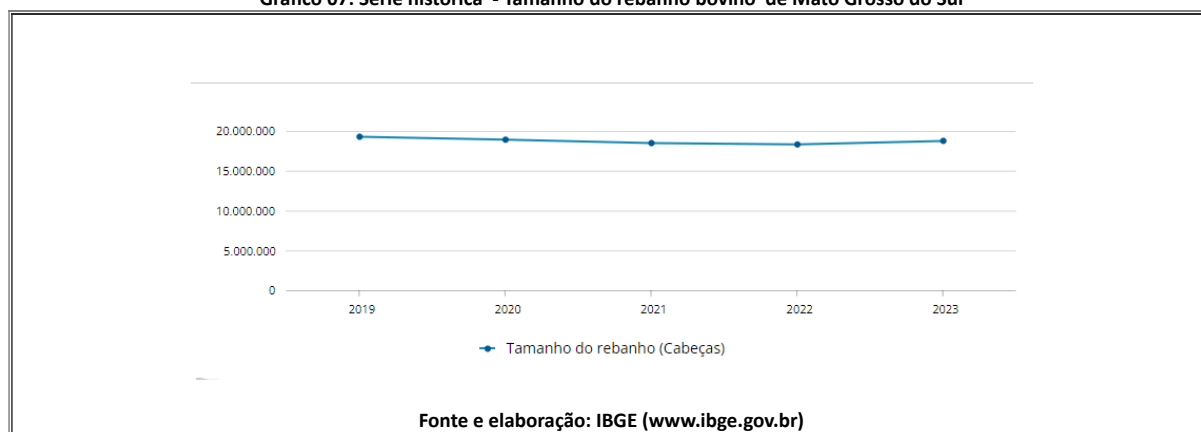
As técnicas de correção, a melhoria da genética do gado bovino, a fertilização dos solos de cerrado e o surgimento do capim braquiária, alavancaram a entrada e expansão da pecuária de corte no Estado. Contudo, nas regiões pantaneiras, a pecuária se caracteriza ainda pelo predomínio de pastagens nativas em áreas sujeitas à inundações no período chuvoso e, queima no período seco, o que implica a baixa produtividade dos rebanhos.

De acordo com o IBGE, Mato Grosso do Sul detinha em 2022 o 5º maior rebanho de bovinos do Brasil, com números que alcançavam 18,4 milhões de cabeças. Ainda segundo o Instituto, o município de Corumbá se destacava como sendo o maior produtor do Estado, seguido por Ribas do Rio Pardo. Também se apresentavam, naquele ano, com bastante relevância, os municípios de Santa Rita do Pardo, Aquidauana, Porto Murtinho, Rio Verde de Mato Grosso, Três Lagoas, Coxim e Paranaíba.

O ano de 2022 representou uma leve redução no tamanho do rebanho bovino sul-mato-grossense, na ordem de 200 mil cabeças, quando se comparado a 2021. Entretanto, considerando um recorte de tempo maior, sistematicamente vem ocorrendo um decréscimo nos números da pecuária do Estado. O pico de bovinos ocorreu no ano de 2016, alcançando 21 milhões e oitocentas mil cabeças. A partir desse ano, iniciou-se uma redução no número de animais produzidos, com diminuição de 1,5 % em 2017, e deste, para o ano de 2018, outros 2,7% foram reduzidos. Considerando o período compreendido entre o anos de 2016 e 2022, o rebanho de Mato Grosso do Sul decresceu cerca de 15,6%.

No entanto, em 2023, o Estado apresentou uma ligeira evolução no tamanho do rebanho bovino, saindo 18.433.000 em 2022, para 18.891.000, um crescimento na ordem de 2,48%.

Gráfico 07: Série histórica - Tamanho do rebanho bovino de Mato Grosso do Sul



A redução do efetivo bovino, ocorrida entre 2016 e 2022, pode ser explicada, em parte, devido ao descarte de matrizes, aumento da área plantada de grãos, cana-de-açúcar e eucalipto e a consequente redução de áreas de pastagens, e ao deslocamento da atividade para regiões do Estado, cujos solos possuem menor capacidade de suporte, como ocorreu com a migração da bovinocultura de corte das regiões Sul e Leste para a região Oeste do Estado.

2.7. SUINOCULTURA

O desenvolvimento e o profissionalismo na produção de suínos em Mato Grosso do Sul está estreitamente ligada à instalação de grandes indústrias processadoras desse tipo de proteína no Estado.

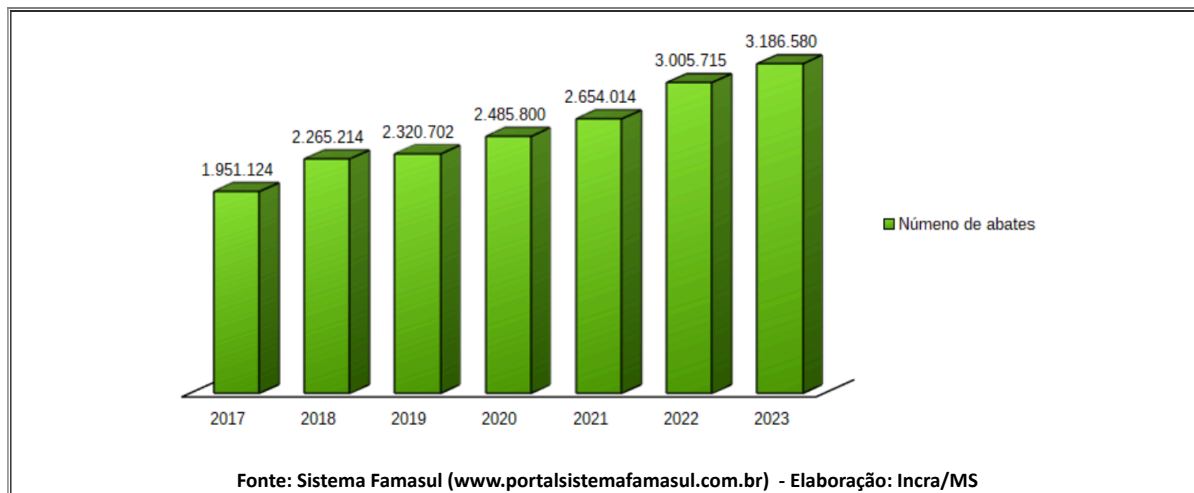
Segundo a Associação Sul-Mato-Grossense de Suinocultores (Asumas), a atividade no Estado é predominantemente realizada por produtores integrados a empreendimentos do gênero, representando cerca de 88% de toda a produção estadual.

No sistema integrado a indústria normalmente é proprietária de grande parte dos fatores da cadeia produtiva, sendo o suinocultor o fornecedor de serviços especializados em alguma fase da cadeia produtiva.

Desta forma, para atender a demanda de grandes empresas, e o exigente mercado internacional, a suinocultura estadual se consolidou de forma moderna, produtiva e de qualidade, ocupando recentemente a quinta maior produção do país, com mais de 110 mil matrizes suínas.

Conforme os dados publicados e divulgados pela Famasul, no ano de 2023, o Estado alcançou seu melhor desempenho, onde o número de suínos destinados ao abate atingiu a marca de 3,18 milhões cabeças. Entre os anos de 2017 e 2023, a produção suína em Mato Grosso do Sul, obteve um expressivo crescimento de 63,3%:

Gráfico 08: Série histórica - Suínos abatidos em Mato Grosso do Sul



A movimentação de animais para abate no 1º semestre de 2024 foi de 1,63 milhões de animais, ainda de acordo com a Famasul, o melhor resultado dos últimos 7 anos. Neste período, os três principais municípios, como maior número de abates foram, Glória de Dourados com 316.599 animais (19,39%), Dourados com 223.508 animais (13,69%) e Itaporã com 193.548 animais (11,85%).

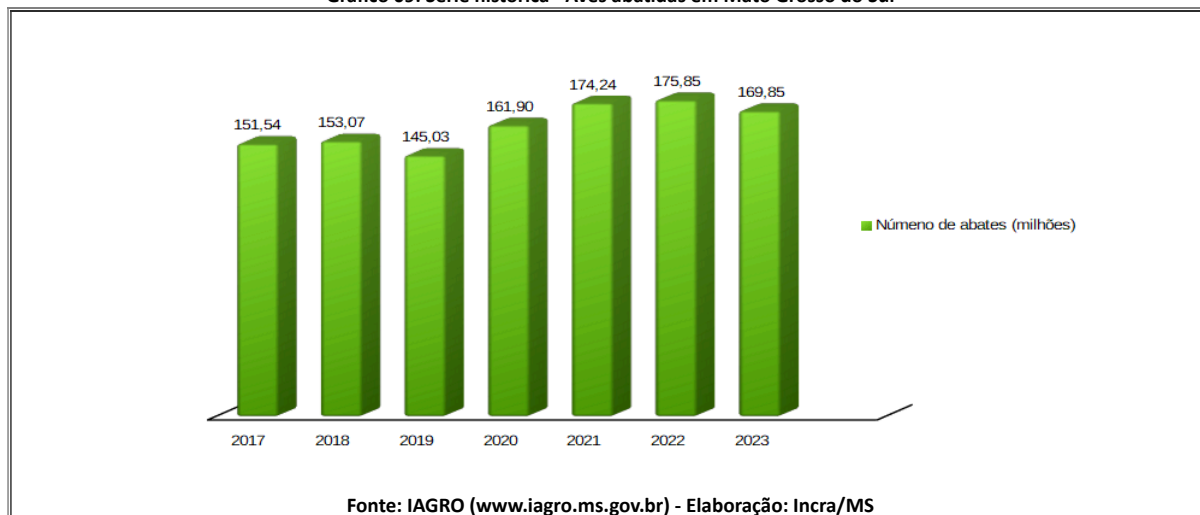
Outros municípios também se destacam na suinocultura, como é o caso de Jateí, Bandeirantes, Jaraguari e São Gabriel do Oeste, tendo neste último um grande incremento na produção de suínos, também devido a ação de produtores instalados no Projeto de Assentamento Campanário.

2.8. AVICULTURA DE CORTE

A exemplo de como ocorreu na suinocultura, a avicultura estadual se desenvolveu na esteira da instalação de grandes indústrias processadoras dessa proteína. Deste modo, a atividade também está alicerçada no sistema de integração, onde se destacam os municípios de Dourados e Sidrolândia.

Segundo a Agência Estadual de Defesa Sanitária Animal e Vegetal (Iagro), a movimentação dos 6 últimos anos apresentou uma média de 161,64 milhões de aves abatidas, e entre os anos de 2017 e 2023 houve uma evolução de 12,08% neste número, saindo de 151,54 milhões em 2017 para 169,85 milhões em 2023.

Gráfico 09: Série histórica - Aves abatidas em Mato Grosso do Sul



Verifica-se que no ano de 2022, a avicultura de corte sul-mato-grossense apresentou o melhor desempenho na série histórica de 2017 a 2023, com 175,85 milhões de aves abatidas. Porém, no ano 2023 houve um leve recuo na movimentação, na casa de 3,4%, quando comparado a 2022.

2.9. OUTRAS CULTURAS

O agronegócio de Mato Grosso do Sul, em menor escala, tem apostado gradativamente na diversificação de culturas em detrimento às atividades agrícolas tradicionalmente aplicadas e bem sucedidas nos campos do Estado.

Na criação de animais há um grande destaque na piscicultura estadual, segundo o Anuário da Piscicultura 2023 da Associação Brasileira de Piscicultura (Peixe BR), o Estado foi o oitavo maior produtor de pescados do Brasil, produzindo 34,45 mil toneladas.

Dados da Iagro indicam que a movimentação do pescado com a finalidade de abate foi de 10,50 milhões de unidades de peixes entre janeiro e março de 2024, número 75,37% maior que o mesmo período do ano anterior, com destaque absoluto na Tilápia. Porém outras espécies também são produzidas comercialmente no Estado, como Pintado, Pacu e Tambaqui.

Grande parte da produção de peixes, segundo a Confederação Nacional de Agricultura (CNA), se concentra em cinco municípios: Aparecida do Taboado, Selvíria, Brasilândia, Mundo Novo e Itaporã.

Nos campos, a diversificação de culturas agrícolas sul-mato-grossenses também evolui de forma significativa, produtos como amendoim, arroz, feijão e algodão ganham espaço nas lavouras estaduais.

Recentemente um cenário alternativo de produção agrícola começa a se expandir em terras sul-mato-grossenses. Com o aumento dos índices das doenças que atacam os laranjais paulistas, produtores desse Estado têm apostado na implantação da citricultura em MS.

De acordo com a Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação (Semadesc), Mato Grosso do Sul deve quadruplicar o número de área destinada ao cultivo de citros nos próximos anos: dos atuais 2 mil para 10,3 mil hectares.

Na contramão do cenário de prosperidade das diversas atividades agrícolas, a cadeia produtiva do leite sofre um decréscimo importante na produção.

Ainda segundo a Semadesc, a produção leiteira sul-mato-grossense sofreu uma redução de 51,4% no volume total do produto no período compreendido entre 2016 e 2023, saindo de 338 para 174 milhões de litros/ano, ocupando a pouco relevante 20ª posição entre os estados produtores, conforme dados do IBGE.

3. ÁREAS SOB LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Para este documento, o conceito de terras sob legislação especial engloba as áreas legalmente atribuídas para as unidades de conservação da flora e fauna, terras indígenas, assentamentos da reforma agrária e territórios quilombolas.

3.1. UNIDADES DE CONSERVAÇÃO

Unidades de Conservação são como são denominadas as áreas de interesse ambiental reguladas pela Lei nº 9.985/2000, que institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC), o qual reúne o conjunto de unidades de conservação federais, estaduais e municipais, e tem como objetivos principais a preservação da fauna e flora local e estabelecer diretrizes para o uso sustentável dos seus recursos naturais e de seu entorno.

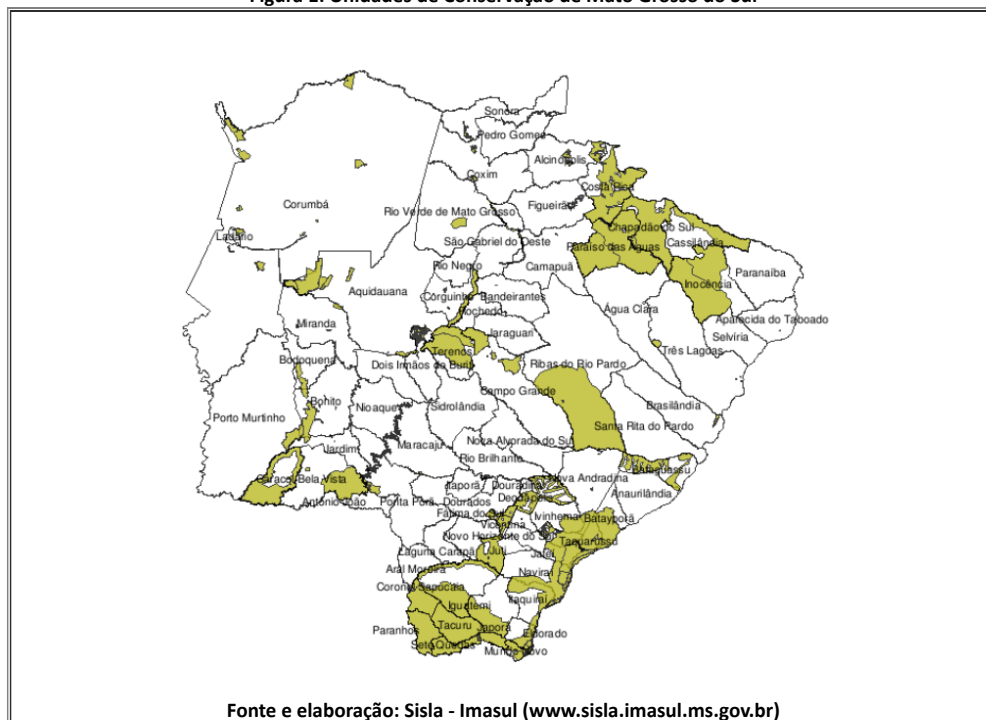
De acordo com o Instituto de Meio Ambiente de Mato Grosso do Sul (Imasul), o Estado possui 33 unidades de conservação de proteção integral, dos quais 03 são Parques Nacionais, 07 Parques e Monumentos Naturais Estaduais e 23 Parques, Monumentos Naturais, Estação Ecológica, Refúgios de Vida Silvestre e Reserva Biológica Municipais, os quais somados, segundo esse Instituto, ocupam a área de 327.027 ha do território estadual.

As Unidades de Conservação Federais existentes no Estado são a Área de Proteção Ambiental das Ilhas e Várzeas do Rio Paraná, o Parque Nacional da Serra da Bodoquena e o Parque Nacional da Ilha Grande.

No âmbito estadual destacam os Parques Estaduais do Prosa, Das Várzeas do Rio Ivinhema, do Pantanal do Rio Negro e o Monumento Natural do Rio Formoso.

Quanto às áreas de preservação municipais, sobressaem os Parques Natural Municipal do Rio Sucuriú-Costa Rica, Rio Sucuriú-Paraíso das Águas, Monumento Natural Municipal Serra do Figueirão e Parque Natural Municipal do Pombo.

Figura 1: Unidades de Conservação de Mato Grosso do Sul



Atualmente, o mecanismo previsto no Código Florestal que permite que propriedades rurais com excesso de Reserva Legal emitam cotas que podem ser negociadas com proprietários rurais com déficit de vegetação nativa para fins de regularização ambiental, impulsionou o

mercado de terras em algumas áreas das unidades de conservação, sobretudo no Parque Nacional da Serra da Bodoquena e no Área de Proteção das Ilhas e Várzeas do Rio Paraná.

A legislação vigente permite que propriedades rurais que não possuem área suficiente para compor a Reserva Legal de 20%, possam comprar áreas, não desapropriadas, em unidades de conservação e fazerem a doação em prol do ente público responsável, fato este que fez aumentar a procura por imóveis localizados nesses tipos de unidade.

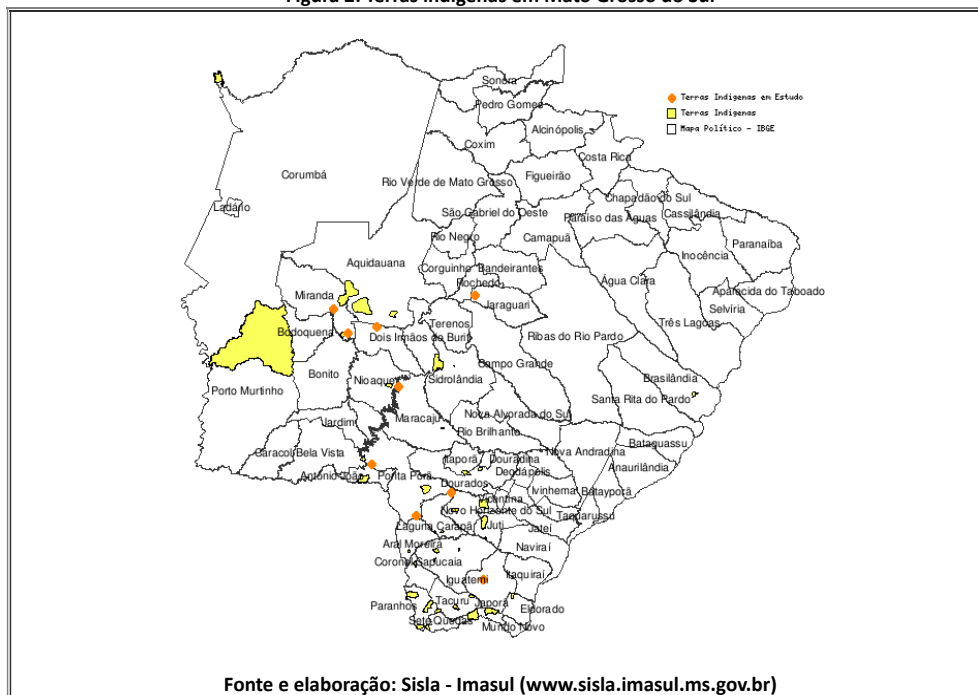
3.2. TERRAS INDÍGENAS

Dados divulgados pelo IBGE demonstram que em Mato Grosso do Sul a população indígena aumentou cerca de 50% em 12 anos, saindo de 77 mil pessoas em 2010 para 116,3 mil em 2022.

Conforme a Fundação Nacional dos Povos Indígenas (Funai), Amazonas e Bahia concentram 42,51% da população indígenas do país. Eles são os Estados com maior quantitativo dessa população: 490,9 mil e 229,1 mil, respectivamente. Em seguida, vem Mato Grosso do Sul (116,3 mil), Pernambuco (106,6 mil) e Roraima (97,3 mil).

Em Mato Grosso do Sul, segundo a Secretaria Especial de Saúde Indígena (SESAI/MS), a população indígena está presente em 29 municípios, representada por 08 etnias: Guarani, Kaiowá, Terena, Kadwêu, Kinikinaw, Atikun, Ofaié e Guató, sendo ainda, de acordo com o IBGE, os cinco maiores municípios em população indígena Campo Grande, Dourados, Amambai, Aquidauana e Miranda.

Figura 2: Terras indígenas em Mato Grosso do Sul



Nos últimos anos, acentuaram-se os conflitos relacionados a disputas pela posse, ocupação e exploração da terra entre proprietários rurais e indígenas em Mato Grosso do Sul, que diretamente influenciaram o mercado das terras objeto de disputa e de todos os outros imóveis que guardam certa proximidade com as regiões dos conflitos. Os imóveis que estão no centro desta disputa muito provavelmente sofreram, ou sofrerão, queda no valor de mercado, uma vez que naturalmente houve uma redução no comércio dessas áreas.

3.3. ASSENTAMENTOS DA REFORMA AGRÁRIA

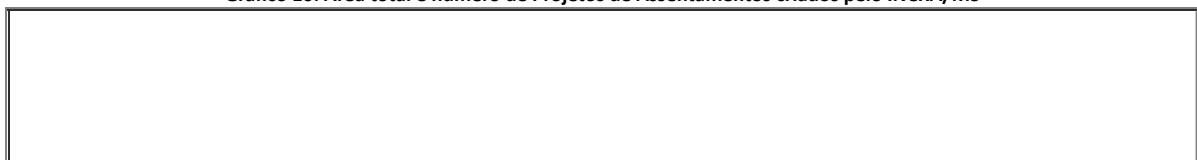
Desde 1984 foram criados pela Superintendência Regional do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária em Mato Grosso do Sul (Incra/MS), 180 Projetos de Assentamentos (PA's), os quais abrigam, atualmente, cerca de 29.750 famílias em uma área superior a 670 mil hectares.

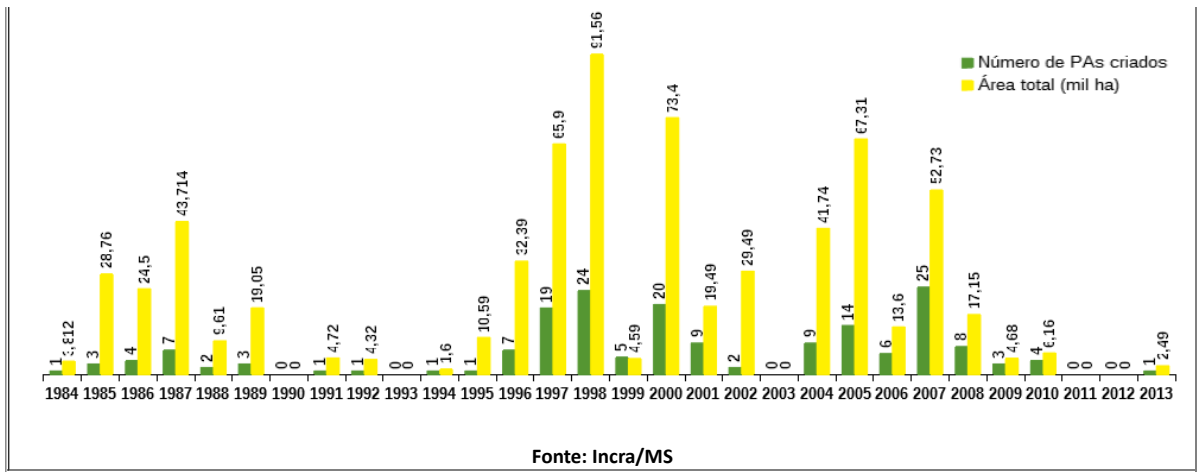
Neste período, o Projeto de Assentamento Tamarineiro foi o primeiro criado no Estado, localizado em Corumbá, possuindo uma área de 3,812 mil hectares, destinados a 126 famílias.

No ano seguinte foram criados os PA's Retirada da Laguna (em Guia Lopes da Laguna), Sucuriú (em Paraíso das Águas) e Nioaque (em Nioaque), totalizando naquele ano, 707 famílias assentadas em 28,765 mil hectares.

Posteriormente, até o ano de 1995 foram criados 20 assentamentos rurais. Porém, a partir de 1996, houve um elevado crescimento no número de projetos, saltando de 21 para os atuais 180 PA's criados, um aumento de 857% desde então, conforme descrito a seguir:

Gráfico 10: Área total e número de Projetos de Assentamentos criados pelo INCRA/MS

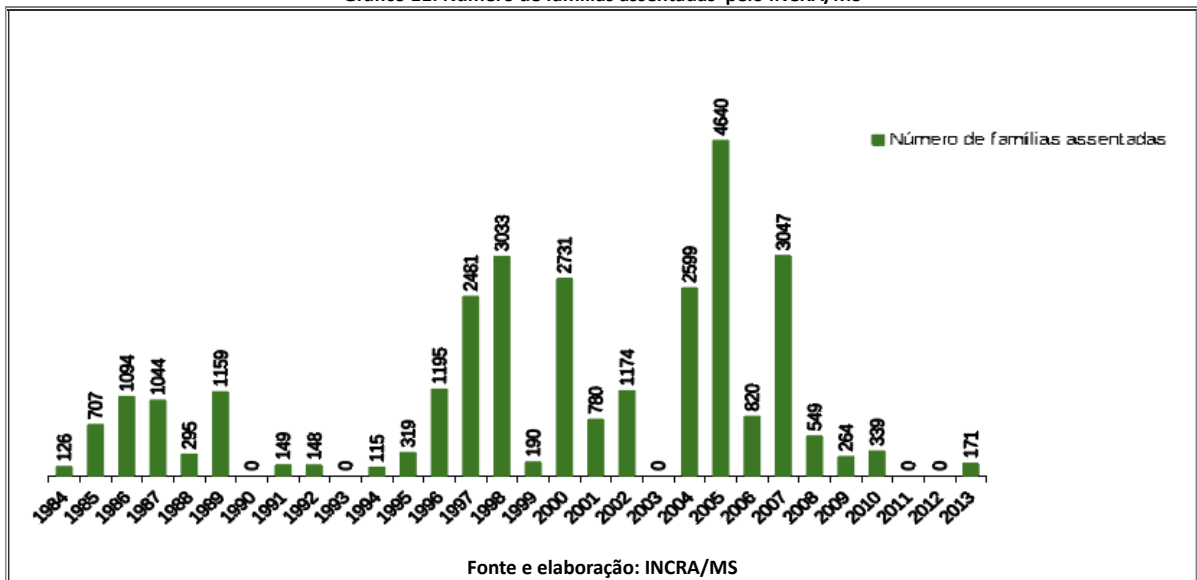




Em relação ao número de lotes da Reforma Agrária, entre os anos de 1984 e 1995 foram assentadas 5.156 famílias, em uma área de 150,67 mil hectares.

Nos anos que se seguiram, o Incra em Mato Grosso do Sul destinou 522,68 mil hectares para o assentamento de 24.013 famílias. Neste mesmo período, houve um crescimento de 465% no número de lotes destinados à reforma agrária e ocorreu um acréscimo de 346% no número de beneficiários:

Gráfico 11: Número de famílias assentadas pelo INCRA/MS



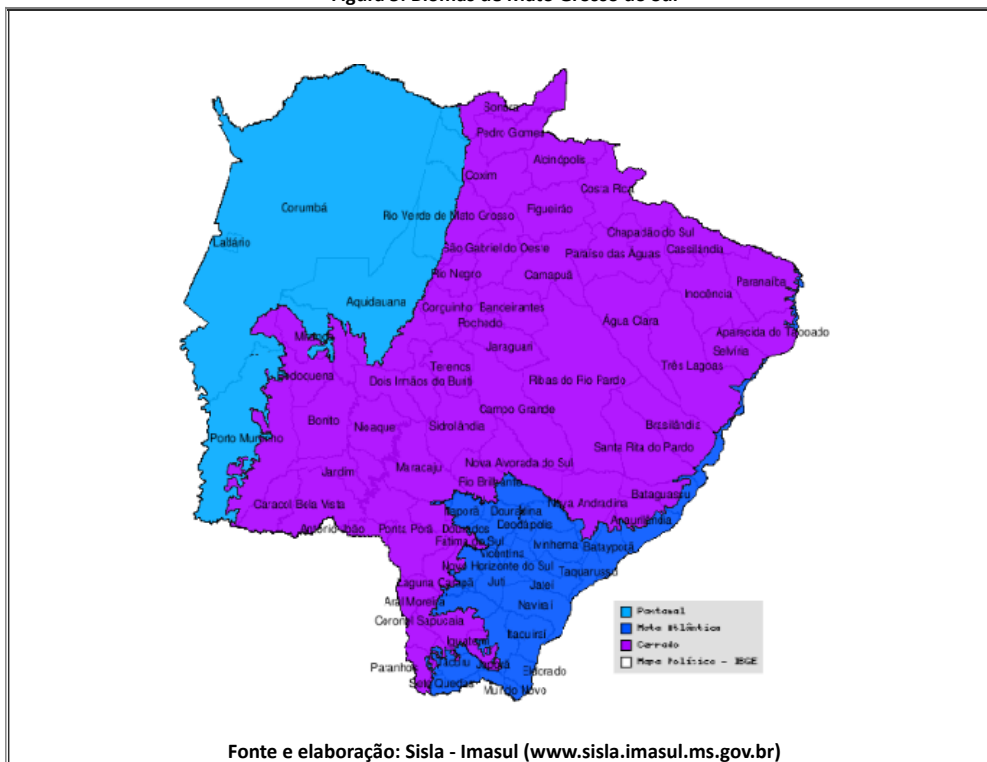
Os assentamentos da Reforma Agrária estão distribuídos em todas as regiões do Estado, sendo que Sidrolândia, Ponta Porã, Itaquiraí, Nova Andradina e Terenos são os que detêm os maiores números de famílias assentadas, conforme demonstra a Figura 3.

Em relação ao tamanho de área e número de famílias assentadas, destacam os Projetos de Assentamentos Itamarati I e Itamarati II, localizados em Ponta Porã, Eldorado I, Eldorado II e Alambari, em Sidrolândia e Casa Verde e Teijin em Nova Andradina.

Figura 3: Assentamentos Rurais em Mato Grosso do Sul



Figura 5: Biomas de Mato Grosso do Sul



4.1. CERRADO

O Cerrado é um dos cinco grandes biomas do Brasil, cobrindo cerca de 25% do território nacional e perfazendo uma área entre 1,8 e 2 milhões de km². Este bioma é encontrado principalmente nos estados de Goiás, Tocantins, Mato Grosso do Sul, sul do Mato Grosso, oeste de Minas Gerais, Distrito Federal, oeste da Bahia, sul do Maranhão, oeste do Piauí e porções do Estado de São Paulo

É a segunda maior formação vegetal do país, após a Floresta Amazônica, concentrando-se principalmente no Planalto Central Brasileiro.

Fisionomicamente, estes tipos de cerrados variam muito, ora aparecem com árvores de 8 a 12 metros de altura, adensados e com aspecto de floresta, ora com arbustos de 2 a 3 metros esparsamente distribuídos, havendo intermediários entre estes dois extremos.

Normalmente, os solos do Cerrado, em sua maioria, são profundos, bem drenados na maior parte do ano, apresenta acidez, toxidez de alumínio e são pobres em nutrientes essenciais.

As áreas antropizadas de cerrados em Mato Grosso do Sul são exploradas majoritariamente por pecuária de corte e silvicultura. Entretanto, em algumas regiões, com a aplicação de práticas modernas de cultivo tem-se obtido alguma produtividade com o plantio de soja e milho.

Um das consequências prática do histórico desenvolvimento da atividade agropecuária em Mato Grosso do Sul, foi a constata abertura de novas fronteiras agrícolas, através da quais parte das áreas compostas por este tipo de vegetação nativa, gradativamente foram substituídas por campos de produção agrícola.

De acordo com a plataforma Terra Brasilis do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), a área de Cerrado desmatada no ano 2023 em Mato Grosso do Sul atingiu 358,79 km², um aumento de 13,59% em relação ao ano de 2022, onde se desmatou 315,02 km².

Habitat de um grande numero de espécies animais e vegetais e abrigo de importantes nascentes de rios e aquíferos, o Cerrado é atualmente um dos biomas mais devastados de Mato Grosso do Sul. A continuidade do desmatamento tem tido graves consequências para o meio ambiente, como a perda da biodiversidade, a degradação dos solos e o esgotamento dos recursos hídricos, devido ao assoreamento dos rios e a extinção de nascentes.

4.2. MATA ATLÂNTICA

Dados publicados pelo Imasul indicam que Mato Grosso do Sul abriga a maior área contínua preservada de Mata Atlântica no interior do Brasil. São mais de 1 milhão de hectares que compõem um mosaico de unidades de conservação no entorno do rio Paraná, com destaques para o Parque Estadual das Várzeas do Rio Ivinhema (PEVRI) e da Área de Proteção Ambiental das Ilhas e Várzeas do Rio Paraná, além de reservas particulares e parques municipais.

Os solos deste bioma possuem boa fertilidade e teores de argila que garantem aos agricultores os melhores índices de produtividade de soja, milho e cana-de-açúcar do Estado. Os principais municípios concentrados neste bioma são Dourados, Naviraí e Ponta Porã.

Outra porção importante deste bioma protege a Serra da Bodoquena, onde destacam-se grande parte dos atrativos naturais de Bonito, Jardim e Bodoquena, região que abriga um dos maiores destinos de ecoturismo do planeta.

Essa região cênica estadual também sofre com a crise hídrica e as consequências do manejo inadequado dos solos. O avanço das culturas de grãos nas propriedades rurais situadas ou que circundam a Serra da Bodoquena pode estar causando o assoreamento dos rios da região, que, em alguns pontos, a seca chega a ser completa, impactando diretamente a fauna local.

4.3. PANTANAL

O Pantanal é uma das maiores extensões úmidas contínuas do planeta e está localizado na Bacia Hidrográfica do Rio Paraguai, com área total de 138.183 km², da qual 65% se encontra em Mato Grosso do Sul, correspondendo a 27% do território estadual.

Estes ecossistemas são caracterizados por cerrados e cerradões sem alagamento periódico, campos inundáveis e ambientes aquáticos, como lagoas de água doce ou salobra, rios, vazantes e corixos.

A pecuária de corte é a principal atividade econômica desenvolvida na região pantaneira, representando em 2021, 20% do rebanho do MS, com aproximadamente 3,6 milhões de cabeças.

Essa região enfrenta nos últimos anos uma crise hídrica severa, e como consequência imediata foi o aumento significativo dos incêndios florestais.

Segundo o Laboratório de Aplicações de Satélites Ambientais (LASA) da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), as áreas queimadas nos 5 primeiros meses de 2024 somaram 332 mil hectares, 39% mais que a registrada em igual período de 2020, quando a região sofreu a pior destruição de sua história. De acordo com a LASA, o município de Corumbá é o que mais sofre com os incêndios, representando 68,2% dos focos no primeiro semestre de 2024, seguida por Cáceres e Poconé em Mato Grosso, Porto Murtinho e Aquidauana.

Ainda, somado aos danos causados pelos incêndios, o Pantanal sul-mato-grossense também sofre com o avanço do desmatamento. Dados do INPE, informam que a área desmatada nesse bioma no Estado alcançou 554,17 km² em 2023, uma redução de 11,07 % se comparado a 2022.

A remoção da vegetação nativa nos planaltos para implementação de lavouras e de pastagens, sem considerar a aptidão das terras, e a adoção de práticas inadequadas de manejo e conservação dos solos, caracterizados por sua elevada erodibilidade, também têm ocasionado sérios danos ambientais à região, como a redução considerável de espécies nativas da flora e fauna e o assoreamento dos rios.

O assoreamento do rio Taquari constitui atualmente um dos principais desastres ambientais do Pantanal, com inundações quase permanentes de uma área aproximada de 11.000 km² nas sub-regiões da Nhecolândia e Paiguás. Essa região, onde outrora existiam pastagens nativas produtivas, hoje perece em razão da ação dos constantes alagamentos. A degradação comprometeu a biodiversidade aquática, a navegabilidade do rio e a vida dos ribeirinhos. Bancos de areia acumularam-se por todo o trajeto do fluxo de água, bloqueando a antiga hidrovía, impedindo o transporte de pessoas, dos insumos e da produção.

5. METODOLOGIA

5.1. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS

Considera-se a premissa de que em um Mercado Regional de Terras os imóveis transacionados ou em oferta podem ser classificados por segmentos de tipos de uso (ou tipologia de uso).

Para os trabalhos de diagnóstico, estudo e análise, adota-se o conceito de Mercados Regionais de Terras (MRT's) 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.

Um MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea (ZH) de características e atributos sócio-geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra, principalmente a classe de capacidade dos solos, a pluviosidade média e a distância às principais vias de escoamento da produção.

Por meio dos resultados do Censo Agropecuário de 2017 (IBGE, 2017), foram levantados os dados relativos às áreas de todos os municípios de MS e, dentro de cada um deles, as áreas ocupadas por Lavoura Temporária, Lavoura Permanente e Pecuária (Pastagem).

Para o agrupamento definitivo dos Mercados regionais de Terras, partiu-se das microrregiões geográficas do IBGE, estabelecendo, para cada município, o Índice de Homogeneização (IH), determinado conforme equação a seguir:

$$IH = \frac{\text{Lavoura Temporária (ha)} \times \text{Área município (km}^2\text{)}}{\text{Área Agropecuária (ha)} \times \text{Área estadual (km}^2\text{)}} \times 1000$$

Partindo-se do pressuposto de que quanto maior a área ocupada pela Lavoura Temporária, em relação à área ocupada pela área agropecuária (Lav. Temporária + Lav. Permanente + Pastagem) de um município, melhor a qualidade de suas terras e, por consequência, maiores os seus preços, chegou-se ao seguinte Índice de Homogeneização (IH), cujos valores estão expressos na Tabela 1.

Tabela 1. Dados de áreas Total (km²), Lavoura Temporária (ha) e Agropecuária (Lav. Temp. + Lav. Permanente + Pastagem; ha) e Índice de Homogeneização (IH) para os municípios de MS.

| Município | Área | | | IH |
|--------------|--------------------------|-------------------------|-------------------|--------|
| | Total (Km ²) | Lavoura temporária (ha) | Agropecuária (ha) | |
| Água Clara | 7.782 | 3.140 | 486.752 | 0,1406 |
| Alcinópolis | 4.398 | 9.093 | 273.487 | 0,4095 |
| Amambai | 4.194 | 67.452 | 290.279 | 2,7289 |
| Anastácio | 2.913 | 4.925 | 209.861 | 0,1914 |
| Anaurilândia | 3.416 | 14.236 | 218.080 | 0,6244 |
| Angélica | 1.284 | 55.181 | 93.494 | 2,1220 |

| | | | | |
|--------------------------|--------|---------|-----------|---------|
| Antônio João | 1.143 | 33.731 | 72.937 | 1,4802 |
| Aparecida do Taboado | 2.751 | 36.479 | 179.981 | 1,5613 |
| Aquidauana | 17.087 | 1.037 | 902.834 | 0,0550 |
| Aral Moreira | 1.654 | 113.109 | 129.720 | 4,0384 |
| Bandeirantes | 3.358 | 61.062 | 214.392 | 2,6781 |
| Bataguassu | 2.392 | 12.186 | 153.927 | 0,5303 |
| Batayporã | 1.827 | 25.488 | 122.154 | 1,0674 |
| Bela Vista | 4.899 | 24.965 | 369.113 | 0,9278 |
| Bodoquena | 2.592 | 5.841 | 166.188 | 0,2551 |
| Bonito | 5.373 | 46.257 | 305.372 | 2,2790 |
| Brasilândia | 5.804 | 7.363 | 327.270 | 0,3656 |
| Caarapó | 2.116 | 107.825 | 156.250 | 4,0888 |
| Camapuã | 6.238 | 12.875 | 434.985 | 0,5170 |
| Campo Grande | 8.083 | 61.479 | 545.437 | 2,5511 |
| Caracol | 2.943 | 1.782 | 197.667 | 0,0743 |
| Cassilândia | 3.658 | 10.937 | 282.686 | 0,3963 |
| Chapadão do Sul | 3.252 | 124.831 | 240.171 | 4,7330 |
| Corguinho | 2.640 | 1.107 | 211.497 | 0,0387 |
| Coronel Sapucaia | 1.024 | 20.313 | 74.654 | 0,7802 |
| Corumbá | 64.438 | 4.151 | 3.204.513 | 0,2337 |
| Costa Rica | 4.159 | 160.569 | 295.533 | 6,3274 |
| Coxim | 6.391 | 13.252 | 411.749 | 0,5760 |
| Deodópolis | 829 | 18.298 | 67.863 | 0,6259 |
| Dois Irmãos do Buriti | 2.432 | 6.706 | 140.565 | 0,3249 |
| Douradina | 280 | 17.261 | 22.770 | 0,5943 |
| Dourados | 4.062 | 211.853 | 282.738 | 8,5226 |
| Eldorado | 1.013 | 31.577 | 79.369 | 1,1285 |
| Fátima do Sul | 315 | 12.127 | 19.200 | 0,5571 |
| Figueirão | 4.880 | 3.422 | 302.711 | 0,1545 |
| Glória de Dourados | 493 | 3.019 | 37.466 | 0,1112 |
| Guia Lopes da Laguna | 1.225 | 12.858 | 87.877 | 0,5019 |
| Iguatemi | 2.957 | 23.177 | 222.855 | 0,8611 |
| Inocência | 5.761 | 482 | 404.190 | 0,0192 |
| Itaporã | 1.343 | 77.796 | 97.451 | 3,0021 |
| Itaquiraí | 2.064 | 65.064 | 142.839 | 2,6326 |
| Ivinhema | 2.003 | 78.022 | 167.481 | 2,6128 |
| Japorã | 417 | 4.389 | 25.742 | 0,1991 |
| Jaraguari | 2.913 | 15.460 | 179.442 | 0,7028 |
| Jardim | 2.126 | 14.373 | 157.443 | 0,5435 |
| Jateí | 1.983 | 45.590 | 120.551 | 2,0999 |
| Juti | 1.659 | 39.377 | 110.764 | 1,6615 |
| Ladário | 354 | 72 | 9.896 | 0,0072 |
| Laguna Carapã | 1.726 | 117.622 | 140.062 | 4,0587 |
| Maracaju | 5.397 | 286.682 | 394.589 | 10,9796 |
| Miranda | 5.471 | 20.728 | 319.682 | 0,9933 |
| Mundo Novo | 478 | 11.144 | 25.910 | 0,5757 |
| Naviraí | 3.190 | 101.692 | 213.402 | 4,2566 |
| Nioaque | 3.909 | 1.989 | 281.591 | 0,0773 |
| Nova Alvorada do Sul | 4.025 | 139.419 | 280.340 | 5,6051 |
| Nova Andradina | 4.771 | 78.347 | 356.564 | 2,9354 |
| Novo Horizonte do Sul | 849 | 16.867 | 58.476 | 0,6857 |
| Paraíso das Águas | 5.061 | 89.269 | 384.823 | 3,2874 |
| Paranaíba | 5.405 | 6.583 | 397.230 | 0,2508 |
| Paranhos | 1.307 | 8.844 | 85.046 | 0,3806 |
| Pedro Gomes | 3.554 | 7.649 | 219.245 | 0,3472 |
| Ponta Porã | 5.359 | 252.811 | 332.204 | 11,4197 |
| Porto Murtinho | 17.505 | 2.802 | 788.871 | 0,1741 |
| Ribas do Rio Pardo | 17.315 | 12.135 | 1.050.396 | 0,5601 |
| Rio Brilhante | 3.984 | 228.078 | 296.970 | 8,5678 |
| Rio Negro | 1.829 | 4.042 | 108.290 | 0,1912 |
| Rio Verde de Mato Grosso | 8.174 | 18.733 | 543.195 | 0,7893 |
| Rochedo | 1.310 | 5.316 | 119.840 | 0,1627 |
| Santa Rita do Pardo | 6.142 | 1.429 | 434.338 | 0,0566 |

| | | | | |
|----------------------|--------|---------|---------|--------|
| São Gabriel do Oeste | 3.850 | 104.421 | 255.642 | 4,4035 |
| Sete Quedas | 839 | 25.963 | 66.405 | 0,9185 |
| Selvíria | 3.255 | 1.497 | 190.199 | 0,0717 |
| Sidrolândia | 5.266 | 192.183 | 364.765 | 7,7690 |
| Sonora | 4.186 | 68.457 | 217.221 | 3,6940 |
| Tacuru | 1.784 | 14.866 | 127.248 | 0,5836 |
| Taquarussu | 1.052 | 13.862 | 51.159 | 0,7982 |
| Terenos | 2.846 | 20.334 | 207.817 | 0,7798 |
| Três Lagoas | 10.217 | 634 | 490.161 | 0,0370 |
| Vicentina | 312 | 10.633 | 20.727 | 0,4482 |

Fonte: Áreas compiladas do IBGE (2021) e Censo Agropecuário (2017).

O expurgo dos municípios foi efetuado da seguinte maneira: calculou-se a média dos índices (dentro das microrregiões do IBGE) e seu desvio padrão (s). Os municípios cujos índices estavam acima de $IH_{\text{médio}} + s$ e abaixo de $IH_{\text{médio}} - s$ foram realocados em outra microrregião, recalculando-se os parâmetros e dando origem, assim, aos Mercados Regionais de Terras, cujos resultados estão sumarizados na Tabela 2 e na Figura 6.

Tabela 2. Distribuição dos 79 municípios de Mato Grosso do Sul nas 15 Microrregiões Geoeconômicas estabelecidas pelo Incra/MS.

| Mercado Regional de Terras | Municípios |
|----------------------------|--|
| MRT-1 – Dourados | Itaporã, Douradina e Dourados |
| MRT-2 – Três Lagoas | Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo, Santa Rita do Pardo e Três Lagoas. |
| MRT-3 – Campo Grande | Bandeirantes, Campo Grande, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos. |
| MRT-4 – Coxim | Alcinópolis, Camapuã, Coxim, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora. |
| MRT-5 – Chapadão do Sul | Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas |
| MRT-6 – Paranaíba | Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência, Paranaíba e Selvíria. |
| MRT-7 – Sidrolândia | Angélica, Nova Alvorada do Sul e Sidrolândia. |
| MRT-8 – Maracaju | Maracaju, Ponta Porã e Rio Brilhante. |
| MRT-9 – Corumbá | Caracol, Corumbá, Ladário e Porto Murtinho. |
| MRT-10 – Naviraí | Amambai, Aral Moreira, Caarapó, Juti, Laguna Carapã e Naviraí. |
| MRT-11 – Nova Andradina | Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu, Nova Andradina e Taquarussu. |
| MRT-12 – Ivinhema | Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Ivinhema, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina. |
| MRT-13 – Aquidauana | Aquidauana e Miranda. |
| MRT-14 – Jardim | Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna, Jardim e Nioaque. |
| MRT-15 – Iguatemi | Coronel Sapucaia, Eldorado, Iguatemi, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru. |

Fonte e elaboração: Incra/MS

Uma grande vantagem da aplicação deste método é a característica dinâmica dos IH, permitindo alterar os Mercados de acordo com a evolução das áreas de Lavoura e Pastagem identificadas a cada censo agropecuário.

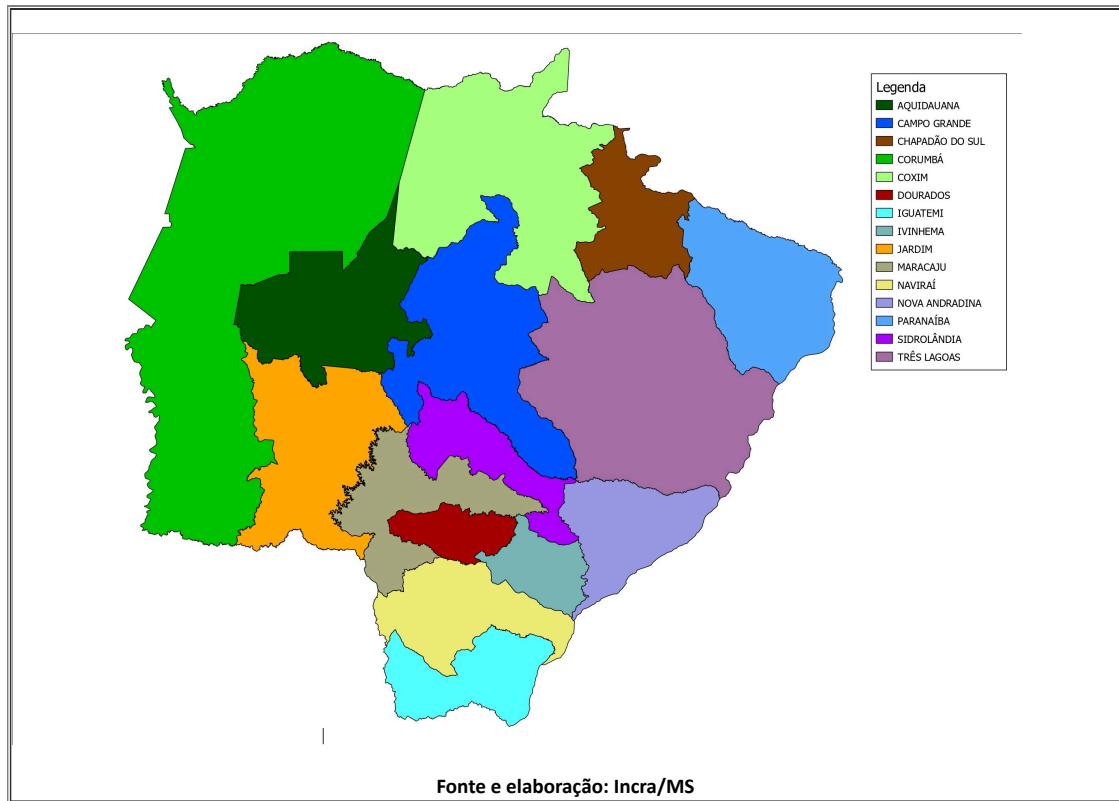
Pela aplicação deste método verificaram-se duas exceções, que são os municípios de São Gabriel do Oeste e Sonora, os quais deveriam ficar isolados dos demais municípios vizinhos, uma vez que possuem grande parte de sua área ocupada por lavouras, enquanto nos demais ainda prevalece a pecuária.

São Gabriel do Oeste tem grande concentração de áreas destinadas ao plantio de culturas anuais. Contudo, seu isolamento acarretaria na criação de um Mercado com um único município e em uma possível quantidade de imóveis insuficiente para uma amostragem confiável. Assim, arbitrou-se em agrupá-lo na MRT-3 – Campo Grande.

O município de Sonora concentra grande quantidade de áreas cultivadas com cana-de-açúcar (de propriedade da usina, ou para ela arrendadas), o que faz com que as ofertas e negócios realizados sejam mais comuns de imóveis voltados à pecuária. Tal fato permite que esse município seja agrupado no MRT-4 – Coxim, sem grandes complicações.

Quanto ao município de Paraíso das Águas, até que se disponham de dados de produção suficientes para se determinar em qual MRT o mesmo se encaixa, arbitrou-se em agrupá-lo junto a Chapadão do Sul e Costa Rica, devido, dentre outros fatores, ao fato de que a sede municipal de Paraíso das Águas ter pertencido a Costa Rica.

Figura 6: Distribuição dos Mercados Regionais de Terras de Mato Grosso do Sul.



5.2. PESQUISAS NOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS

Foram pesquisados imóveis rurais ofertados (à venda) e efetivamente negociados e, nos casos de eventual escassez desses tipos de pesquisa, dentro de determinados MRT's, lançou-se mão de elementos amostrais do tipo Opinião.

A amostragem foi realizada junto aos agentes do mercado imobiliário (preferencialmente corretores de imóveis) encontrados nos municípios e nos meios de divulgação em massa, levantando-se todas as informações capazes de influenciar no valor do imóvel.

A pesquisa foi efetuada no período de setembro de 2024 a dezembro de 2024, através de técnicos habilitados, especialmente designados para esse fim.

Via de regra, imóveis negociados há cerca de um ano antes da pesquisa foram considerados contemporâneos e os porventura anteriores a esse período, foram coletados para fins de arquivo.

5.3. VALOR PRESENTE LÍQUIDO

Os dados de mercado ofertas e negócios realizados obtidos nos levantamentos a campo que apresentavam em seu modelo de negócio pagamentos a prazo, tiveram seus valores corrigidos para o valor presente.

Nesse procedimento, os preços daqueles imóveis nos quais o pagamento não foram à vista, são corrigidos (deságio) em função do prazo para pagamento e da taxa de juros.

O cálculo desse parâmetro é descrito pela fórmula abaixo:

$$VP = FC0 + FC1 \cdot (1+i)^{-1} + FC2 \cdot (1+i)^{-2} + \dots + FCn \cdot (1+i)^{-n}$$

Onde:

VP: Valor Presente;
 FC0: Valor dado em entrada;
 FC1, FC2 e FCn: Valores das parcelas
 i: Taxa de correção aplicada
 n: Número de períodos (parcelas)

Para os imóveis amostrados neste trabalho a taxa adotada foi de 10,50 % ao ano, fator que representa a taxa de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa Selic) no dia que ocorreram as primeiras amostragens.

5.4. FATOR ELASTICIDADE

Além do valor presente líquido, para se calcular o valor de um imóvel ofertado, utiliza-se o fator de oferta, também conhecido como fator fonte (Deslandes, 2002) ou fator de elasticidade (Incra, 2007), cuja função visa a estimar em quanto o valor de um imóvel ofertado ("pedida") será efetivamente negociado.

Tal fator (de multiplicação) nos Negócios Realizados e nas Opiniões é sempre igual a 1,0 e, via de regra, menor que este para os imóveis ofertados. Para o presente trabalho, nos imóveis ofertados, este fator foi estipulado, de acordo com cada caso, em 0,8 ou 0,9, valores estes em consonância com o citado por Lima (2005).

5.5. INDEXADORES DO PREÇO DA TERRA

Conforme explicitado anteriormente, o preço da terra em Mato Grosso do Sul, à semelhança do que ocorre em nível nacional, costuma estar fortemente atrelado ao valor dos produtos agropecuários nela produzidos. No Estado, os principais indexadores são os valores da arroba do boi gordo e da saca de soja.

No entanto, cabe ressaltar que o fato de se adotar essas duas *commodities* como indexadoras do mercado imobiliário, não obstante seu uso já estar consagrado, torna o mercado de terras de certa forma volátil, em razão da possibilidade de alterações atípicas e bruscas nas suas respectivas cotações.

No caso do presente levantamento, adotou-se o valor médio de R\$ 131,00 para a saca de soja, praticado nas principais praças comercializadoras de soja no Estado no dia 03 de setembro de 2024; ao passo que o preço da arroba do boi gordo foi arbitrado em 235,00, também tendo como referência a data adotada para a oleaginosa.

5.6. DEFINIÇÃO DO VALOR DE BENFEITORIAS

Para o Incra, é importante o cálculo do Valor da Terra Nua (VTN) separado do Valor das Benfeitorias (VB), cujo somatório leva ao Valor Total do Imóvel (VTI=VTN+VB).

No caso dos elementos amostrados, o VB foi informado no ato da pesquisa, na forma de percentual do VTI, ou seja, o critério foi a estimativa da própria fonte.

5.7. DETERMINAÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Para a classificação das tipologias de uso foram observados três níveis categóricos adotando termos e denominações regionais, divididos da seguinte forma:

- I - **Primeiro Nível Categórico:** Engloba o uso do solo predominante nos imóveis em qualquer das suas denominações regionais.
- II - **Segundo Nível Categórico:** Características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas.
- III - **Terceiro Nível Categórico:** Determinado pela localização dentro do MRT, podendo ser município ou região.

Seguindo a normatização de se estabelecerem usos regionais da terra, preconizados pelo conceito de Tipologia de Uso, temos que, para os 15 Mercados Regionais de Terras estabelecidos para Mato Grosso do Sul, dentro dos respectivos Níveis Categóricos:

Tabela 3: Tipologias de Uso por Mercado de Terras Regional

| Mercado Regional de Terras | Primeiro Nível Categórico | Segundo Nível Categórico | Terceiro Nível Categórico |
|---------------------------------|--|--------------------------|----------------------------------|
| Dourados | Agrícola: Grãos Diversos | | |
| Três Lagoas | Exploração Mista: Pecuária e Floresta Plantada | | |
| | Floresta Plantada: Silvicultura | | |
| | Pecuária: Pastagem Formada | Baixa Capacidade | |
| | | Média Capacidade | |
| | | Alta Capacidade | |
| Floresta Plantada: Silvicultura | | | |
| Campo Grande | Agrícola: Grãos Diversos | Média Capacidade | |
| | | Alta Capacidade | São Gabriel do Oeste |
| | Pecuária: Pastagem Formada | Baixa Capacidade | |
| | | Alta Capacidade | |
| Coxim | Agrícola: Grãos Diversos | | |
| | Pecuária: Pastagem Formada | Baixa Capacidade | |
| | | Média Capacidade | |
| Chapadão do Sul | Agrícola: Grãos Diversos | Alta Capacidade | Chapadão do Sul e Região do Baús |
| | | Média Capacidade | |
| | Agrícola: Cana-de-açúcar | | |
| | Pecuária: Pastagem Formada | Baixa Capacidade | |
| | | Média Capacidade | |

| | | Alta Capacidade | |
|-----------------------|-----------------------------------|----------------------------|---|
| Paranaíba | Pecuária: Pastagem Formada | Média Capacidade | |
| | | Alta Capacidade | |
| | | | |
| Sidrolândia | Agrícola: Grãos Diversos | | |
| | Pecuária: Pastagem Formada | Alta Capacidade | |
| Maracaju | Agrícola: Grãos Diversos | Média Capacidade | |
| | | Alta Capacidade | |
| | | | |
| Corumbá | Pecuária: Pastagem Formada/Nativa | Baixa Capacidade | |
| | | Média Capacidade | |
| | | Pantanal | |
| Naviraí | Agrícola: Grãos Diversos | Média Capacidade | |
| | | Alta Capacidade | |
| Nova Andradina | Pecuária: Pastagem Formada | | |
| | | Baixa Capacidade | Nova Andradina, Bataguassu e Anaurilândia Bataguassu e Taquarussu |
| | | Média Capacidade | |
| Alta Capacidade | | | |
| Ivinhema | Agrícola: Grãos Diversos | | |
| | | Agrícola: Cana-de-açúcar | |
| | | Pecuária: Pastagem Formada | Média Capacidade |
| Aquidauana | Pecuária: Pastagem Formada | Baixa Capacidade | |
| | | Média Capacidade | |
| | | | |
| Jardim | Pecuária: Pastagem Formada | | |
| | | Baixa Capacidade | |
| | | Média Capacidade | |
| Iguatemi | Agrícola: Grãos Diversos | | |
| | | | |
| | | Pecuária: Pastagem Formada | |

5.8. MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO

A partir da lista com todas as tipologias encontradas no MRT foi realizado saneamento para caracterizar se as tipologias representam mercados definidos, ou não. Uma determinada tipologia caracterizou-se com um “mercado definido” quando apresentaram pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento - $n \geq 3$) no primeiro nível categórico. Os níveis categóricos subsequentes, quando existiram, também foram estabelecidos nas situações onde as amostras apresentaram pelo menos três elementos válidos em cada um deles.

A Planilha de Preços Referenciais – PPR de cada Mercado é composta pelas tipologias com mercado definido, suas médias e campos de arbítrio, bem como a média e o campo de arbítrio gerais do MRT.

No cálculo da média geral e do campo de arbítrio do MRT foram utilizados os valores de todas as tipologias.

As tipologias sem mercado definido comporão o RAMT, integrarão o cálculo da média geral, porém não serão listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio específico.

5.9. CÁLCULO DO VALOR MÉDIO E DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Para cada MRT foram calculados o valor médio (VTI/ha) e o campo de arbítrio para a amostra geral. Quando as tipologias apresentaram número suficiente para caracterizar mercado definido ou consolidado, foram também calculados valor médio e campo de arbítrio para cada uma delas.

O valor médio geral do MRT e das tipologias com mercado definido/consolidado em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento das amostras pelo desvio padrão. O saneamento é obtido pelo método da média \pm um desvio padrão. Os elementos com valores acima do limite superior (média mais um desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos um desvio padrão) foram expurgadas da composição amostral.

Novos saneamentos foram realizados, tanto quanto foram necessários, até que o coeficiente de variação (CV) seja $\leq 30\%$.

O campo de arbítrio foi definido para uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT: 15% abaixo e 15% acima.

5.10. CUSTO POR FAMÍLIA

Os atuais normativos do Incra reza que a PPR deve estabelecer um custo médio para família a ser assentada (R\$/Lote). Com isso, até que a forma de atendimento dessa exigência seja regulamentada através de metodologia específica, decidiu-se que, neste trabalho, será utilizada a área média de todas as parcelas já criadas pelo Incra/MS (no caso, 22,4 ha), multiplicada pelo valor mediano calculado para cada MRT.

Tratam-se de valores meramente teóricos, utilizados unicamente para definição de ações administrativas internas da Autarquia, não significando, **EM HIPÓTESE ALGUMA**, que os lotes de reforma agrária criados pelo Incra/MS custem efetivamente tais cifras.

5.11. NOTA AGRÔNOMICA

A nota agrônômica é uma variável composta que indica as potencialidades de uma propriedade rural, de maneira que, quanto mais próxima do número um, maiores são as potencialidades produtivas do imóvel, bem como melhor é sua localização e o acesso.

Para obtenção deste índice foi aplicado o método consagrado pelo Incra de se utilizar a correlação da situação de trafegabilidade com o percentual estimado de cada Classe de Capacidade de Uso das Terras presumidas para os imóveis.

Mediante a impossibilidade da visitação às fazendas amostradas, quer seja pelo alto número de elementos amostrais, quer seja questões legais, as classes de capacidade de uso foram inferidas por meio de apontados dos técnicos pesquisadores, como também o uso de imagens de satélite, cartas de solos, e outras ferramentas que disponíveis.

As notas agrônômicas obtidas refletem o valor médio estimado dos imóveis que compõem cada MRT, significando, portanto, que um determinado imóvel possa obter notas inferiores ou superiores àquelas apresentadas na Tabela 5.

6. RESULTADOS DA PESQUISA

A pesquisa foi realizada em todos os municípios de Mato Grosso do Sul durante os meses de setembro de 2024 a dezembro de 2024, dos quais 164 foram negócios realizados, 346 ofertas e 72 opiniões, distribuídos conforme a Tabela 4. Em valores totais, a amostragem atual foi superior em cerca de 14% se comparado à anterior, saltando 510 para 582 elementos.

Nesta versão a área total amostrada obteve um leve acréscimo de aproximadamente 3,35%, ou seja, de 601.138,27 ha (RAMT/2022) para os atuais 621.391,36 ha.

Ainda em comparação a versão anterior, observou-se uma estabilidade no número de Negócios Realizados (NR), uma evolução 7,5% no total de Ofertas (OF), e um aumento considerável no número de Opiniões (OP) de Imóveis Paradigmas, na ordem de 400%.

A pesquisa de preços na microrregião de Corumbá, ocorreu no início de setembro, auge de uma das estiagens mais severas que assolou a região pantaneira. Como consequência, conforme descrito anteriormente neste documento, grandes áreas de pastagens foram destruídas pelos incêndios, causando prejuízos milionários aos produtores locais. Este cenário negativo refletiu diretamente no mercado de terras regionais, que por sua vez nenhum elemento do tipo negócio realizado foi identificado pelos técnicos, indicando que pode ter havido uma estagnação quanto ao volume de negócios de terras neste MRT.

Tabela 4. Resultados gerais.

| Mercado Regional | Área Amostrada (ha) | Quantidade / Tipo de Elemento | | | Área (ha)/Tipo | | |
|------------------|---------------------|-------------------------------|------------|-----------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | NR | OF | OP | NR | OF | OP |
| Dourados | 2.577,14 | 03 | 08 | - | 101,64 | 2.475,50 | - |
| Três Lagoas | 61.124,00 | 21 | 22 | 13 | 26.092,00 | 23.838,00 | 11.194,00 |
| Campo Grande | 48.815,09 | 15 | 56 | 10 | 7.565,33 | 31.749,76 | 9.500,00 |
| Coxim | 73.394,00 | 09 | 26 | - | 22.571,00 | 50.823,00 | - |
| Chapadão do Sul | 37.582,00 | 05 | 09 | 21 | 14.067,00 | 7.165,00 | 16.350,00 |
| Paranaíba | 49.660,00 | 16 | 24 | - | 20.004,00 | 29.656,00 | - |
| Sidrolândia | 17.137,34 | 08 | 12 | 10 | 2.940,50 | 7.961,84 | 6.235,00 |
| Maracaju | 17.933,20 | 01 | 16 | 02 | 480,00 | 15.453,20 | 2000,00 |
| Corumbá | 155.901,00 | - | 40 | 03 | - | 152.901,00 | 3.000,00 |
| Naviraí | 12.772,44 | 13 | 18 | - | 4.687,35 | 8.085,09 | - |
| Nova Andradina | 34.488,87 | 15 | 25 | 06 | 9.754,73 | 20.257,14 | 4.477,00 |
| Ivinhema | 3.867,05 | 21 | 22 | - | 923,04 | 2.944,01 | - |
| Aquidauana | 66.815,83 | 03 | 27 | 02 | 1.652,00 | 61.163,83 | 4.000,00 |
| Jardim | 26.533,52 | 10 | 31 | 05 | 5.179,50 | 19.804,02 | 2.270,00 |
| Iguatemi | 12.789,88 | 24 | 15 | - | 3.476,40 | 9.313,48 | - |
| Total | 621.391,36 | 164 | 351 | 72 | 119.494,49 | 442.870,87 | 59.026,00 |

Os resultados dos valores médios, quando incluídas todas as tipologias de uso e procedidos os devidos expurgos dos elementos estatisticamente diferentes, apresentaram o MRT de Dourados com o maior valor: R\$ 113.529,00, seguido por Maracaju (R\$ 85.800,00/ha, Naviraí (R\$ 60.073,00/ha) e Sidrolândia (59.995,00/ha).

Os menores, foram obtidos nos MRT's de Corumbá, Aquidauana e Coxim, obtendo R\$ 12.795,00/ha, 18.900,00/ha e 20.219,00/ha, respectivamente.

Tabela 5. Preços Médios Referenciais de Terras para o Mato Grosso do Sul em geral.

| Mercado Regional | Nota Agrônômica | Valor Imóvel (R\$/ha) ⁽¹⁾ | Custo/Família - (R\$) ⁽²⁾ |
|------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
|------------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|

| | | Total | Terra Nua | |
|-----------------|--------|------------|-----------|--------------|
| Dourados | 0,5000 | 113.529,00 | 91.948,00 | 2.543.049,60 |
| Três Lagoas | 0,4045 | 27.146,00 | 25.879,00 | 608.070,40 |
| Campo Grande | 0,5260 | 39.452,16 | 35.777,19 | 883.728,38 |
| Coxim | 0,4483 | 20.219,00 | 18.297,00 | 452.905,60 |
| Chapadão do Sul | 0,5111 | 35.840,00 | 34.138,00 | 802.816,00 |
| Paranaíba | 0,5111 | 31.126,00 | 28.169,00 | 697.222,40 |
| Sidrolândia | 0,6244 | 59.995,42 | 57.549,43 | 1.343.897,41 |
| Maracaju | 0,6035 | 85.800,00 | 84.017,00 | 1.921.920,00 |
| Corumbá | 0,2979 | 12.795,83 | 12.345,59 | 286.626,59 |
| Naviraí | 0,4923 | 60.073,00 | 57.981,00 | 1.345.635,20 |
| Nova Andradina | 0,4679 | 40.657,00 | 37.900,00 | 910.716,80 |
| Ivinhema | 0,4888 | 50.391,00 | 46.621,00 | 1.128.758,40 |
| Aquidauana | 0,3811 | 18.900,00 | 18.063,00 | 423.360,00 |
| Jardim | 0,5238 | 32.828,00 | 30.727,00 | 735.347,20 |
| Iguatemi | 0,4818 | 53.568,00 | 47.676,00 | 1.199.923,20 |

(1) Valores calculados para preço à vista, em Reais (R\$);

(2) Considera a dimensão média de todos os lotes de Reforma Agrária criados pelo Incra em todo o Mato Grosso do Sul.

6.1. VALORES DA TERRA EM CADA MERCADO REGIONAL DE TERRAS

Inicialmente, importa enfatizar que a não ocorrência de um determinado uso agropecuário em um Mercado de Terras, não significa que este não seja praticado na microrregião. Em algumas ocasiões os negócios imobiliários podem ter sido escassos no período em que ocorreu a pesquisa de preços, a ponto de não terem sido identificados na amostragem, ou, se afigurados, não o foram suficientemente para compor um mercado consolidado.

Como exemplo, os MRT's de Dourados e Maracaju foram os únicos que não obtiveram elementos amostrais suficientes para definir valores da tipologia "Pecuária – Pastagem Formada", tendo sido constituído, nesta versão, somente para o 1º Nível Categórico: "Agrícola – Grãos Diversos" e isto não significa que nessas microrregiões não se pratique essa atividade.

As áreas pertencentes ao Nível Categórico "Agrícola – Grãos Diversos", não estão presentes nos Mercados Regionais de Três Lagoas, Paranaíba, Corumbá e Aquidauana. Porém, naqueles onde foram verificados, os valores decrescem na seguinte ordem: Dourados (R\$ 101.315,00/ha), Chapadão do Sul (R\$ 100.097,00/ha), Naviraí (R\$ 87.007,00/ha), Maracaju (R\$ 85.800,00/ha), Sidrolândia (R\$ 65.945,00/ha), Iguatemi (R\$ 55.301,00/ha), Nova Andradina (R\$ 53.007,00/ha), Coxim (R\$ 50.135,00/ha), Jardim (R\$ 49.201,00/ha), Ivinhema (R\$ 47.338,00/ha) e Campo Grande (R\$ 47.008,00/ha).

Quanto ao Nível Categórico "Pecuária – Pastagem Formada", se destacam com maiores valores os MRT's de Iguatemi (R\$ 54.364,00/ha) Sidrolândia (R\$ 51.036,00/ha) e Ivinhema (R\$ 50.881,00/ha). No outro extremo, os menores valores para as terras destinadas à pecuária, foram encontradas nos Mercados de Aquidauana (R\$ 18.900,00/ha) e Corumbá (R\$ 12.795,00/ha).

Mercado consolidado em nossas amostragens no MRT de Três Lagoas, as terras destinadas à Florestas Plantadas têm obtido valores até mesmo superiores àquelas utilizadas com a pecuária, alcançando valores médios de R\$ 27.868,00/ha para a Terra Nua, contra R\$ 25.480,00/ha nas áreas de Pastagens Formadas. Também, exclusivamente neste MRT, foi obtido o 1º Nível Categórico "Exploração Mista: Pecuária e Floresta Plantada", alcançando o valor mediano de R\$ 27.249,00.

Embora tenha apresentado quantidade insuficiente de elementos amostrais para se obter um valor médio calculado, um sinal claro da plena expansão da silvicultura na região Leste do Estado, além do MRT de Três Lagoas, foi a detecção dos elementos do tipo " Exploração mista - Silvicultura e Pecuária " e " Floresta Plantada: Silvicultura" no MRT de Paranaíba, fato que pode ser um indicativo de que este Mercado se torne consolidado nos próximos levantamentos.

A Exploração Mista (Grãos Diversos e Pecuária), como mercado metodologicamente definido, somente foi encontrada no 1º Nível Categórico, no MRT de Campo Grande, alcançando valores médios de R\$ 41.118,00/ha.

As áreas destinadas ao plantio de cana-de-açúcar formaram mercado definido nos MRT's de Chapadão do Sul e Ivinhema, observando-se valores médios de R\$ 47.723,00/ha e R\$ 50.663,00/ha, respectivamente. Ainda, como mercado não definido, esta atividade foi observada nos MRT's de Naviraí e Iguatemi. Sabidamente, esta atividade é explorada com excelência também em outros MRT's, como, por exemplo, Sidrolândia e Maracaju, porém não foram identificados elementos nas amostragens.

Quanto ao 2º Nível Categórico, nas áreas Agrícolas de Alta Capacidade, destacaram-se os MRT's de Campo Grande (R\$ 126.750,00/ha), Chapadão do Sul (R\$ 113.629,00/ha), Naviraí (R\$ 103.626,00/ha) e Maracaju (R\$ 99.951,00/ha). Nestes casos, os altos valores obtidos no MRT de Naviraí foram impulsionados pelos preços das terras praticados nos municípios de Laguna Carapã, Aral Moreira e Caarapó. Por sua vez, o Mercado Regional de Campo Grande, foi alavancado, notadamente, pelos valores praticados nas áreas de lavoura de alta produtividade do município de São Gabriel do Oeste.

Ainda no 2º Nível Categórico, as áreas de Pecuária de Alta Capacidade destacam-se as MRT's de Iguatemi (R\$ 63.347,00), Campo Grande (R\$ 57.852,00), Sidrolândia (R\$ 56.990,00/ha) e Nova Andradina (R\$ 46.457,00/ha). Por outro lado, as áreas de Pecuária de Baixa Capacidade menos valorizadas são encontradas nos MRT's de Coxim (R\$ 12.975,00/ha), Corumbá (R\$ 16.150,00/ha), e Aquidauana (R\$ 14.475,00/ha).

No âmbito geral, os menores valores de terras encontrados no Estado, continuam sendo detectados nas regiões pantaneiras, onde o custo médio de um hectare no Pantanal de Corumbá é de R\$ 4.124,00/ha.

Observa-se, portanto, que, devido a diversidade dos solos sul-mato-grossenses, os valores das terras no Estado possuem uma grande amplitude, na qual há uma variação de R\$ 4.124,00/ha no Pantanal de Corumbá a R\$ 126.750,00 /ha em São Gabriel do Oeste.

Tabela 6. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Dourados (MRT-1)

| Dourados, Douradina e Itaporã | | | | | | |
|----------------------------------|---|------------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 86.118,00 | 101.315,00 | 116.513,00 | 83.606,00 | 98.360,00 | 113.113,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 7. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Três Lagoas (MRT-02)

| Três Lagoas, Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo e Santa Rita do Pardo | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Exploração Mista: Pecuária e Floresta Plantada | 23.162,00 | 27.249,00 | 31.337,00 | 20.542,00 | 24.167,00 | 27.793,00 |
| Floresta Plantada: Silvicultura | 23.688,00 | 27.868,00 | 32.049,00 | 23.688,00 | 27.868,00 | 32.049,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 23.503,00 | 27.651,00 | 31.800,00 | 21.658,00 | 25.480,00 | 29.302,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 20.410,00 | 24.012,00 | 27.614,00 | 19.712,00 | 23.191,00 | 26.670,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 24.007,00 | 28.243,00 | 32.480,00 | 22.488,00 | 26.456,00 | 30.245,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 29.592,00 | 34.814,00 | 40.036,00 | 27.098,00 | 31.880,00 | 36.662,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 8. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Campo Grande (MRT-03)

| Campo Grande, Bandeirantes, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos | | | | | | |
|---|---|------------|-----------------------|--|------------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 39.957,00 | 47.008,00 | 54.060,00 | 37.300,00 | 43.883,00 | 50.465,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 31.362,00 | 36.896,00 | 42.431,00 | 41.352,00 | 48.650,00 | 55.947,00 |
| Exploração Mista: Grãos Diversos e Pecuária | 34.950,00 | 41.118,00 | 47.286,00 | 33.457,00 | 39.362,00 | 45.266,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Baixa Capacidade | 22.695,00 | 26.700,00 | 30.705,00 | 21.183,00 | 24.921,00 | 28.695,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade | 43.617,00 | 51.314,00 | 59.011,00 | 41.786,00 | 49.160,00 | 56.534,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 107.737,00 | 126.750,00 | 145.762,00 | 103.689,00 | 121.987,00 | 140.286,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 26.000,00 | 30.589,00 | 35.177,00 | 22.527,00 | 26.503,00 | 30.478,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 30.567,00 | 35.962,00 | 41.356,00 | 27.455,00 | 32.300,00 | 37.145,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 49.175,00 | 57.852,00 | 66.530,00 | 41.798,00 | 49.175,00 | 56.551,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 9. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Coxim (MRT-04)

| Coxim, Alcinoópolis, Camapuã, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora | | | | | | |
|---|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 42.615,00 | 50.135,00 | 57.656,00 | 36.987,00 | 43.514,00 | 50.042,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 17.283,00 | 20.333,00 | 23.383,00 | 15.641,00 | 18.400,00 | 21.160,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 14.733,00 | 17.333,00 | 19.933,00 | 13.492,00 | 15.827,00 | 18.254,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 18.472,00 | 21.731,00 | 24.990,00 | 16.552,00 | 19.473,00 | 22.394,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 10. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MRT - 05)

| Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas | | | | | | |
|---|---|------------|-----------------------|--|------------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 85.083,00 | 100.097,00 | 115.112,00 | 80.357,00 | 94.538,00 | 108.718,00 |
| Agrícola: Cana-de-açúcar | 36.315,00 | 42.723,00 | 49.131,00 | 35.480,00 | 41.472,00 | 48.003,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 26.201,00 | 30.825,00 | 35.449,00 | 24.337,00 | 28.632,00 | 32.927,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade | 55.836,00 | 65.689,00 | 75.542,00 | 54.337,00 | 63.926,00 | 73.515,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 96.584,00 | 113.629,00 | 130.673,00 | 91.995,00 | 108.230,00 | 124.464,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 20.035,00 | 23.570,00 | 27.105,00 | 18.769,00 | 22.081,00 | 25.393,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 26.317,00 | 30.961,00 | 35.605,00 | 24.517,00 | 28.844,00 | 33.170,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 33.000,00 | 37.763,00 | 43.428,00 | 29.485,00 | 34.689,00 | 39.892,00 |
| Terceiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade em Chapadão do Sul e Região do Baús | 97.331,00 | 114.507,00 | 131.683,00 | 92.744,00 | 109.111,00 | 125.477,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 11. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Paranaíba (MRT - 06)

| Paranaíba, Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência e Selvíria | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada | 26.116,00 | 30.725,00 | 35.333,00 | 23.419,00 | 27.552,00 | 31.685,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 23.568,00 | 27.727,00 | 31.886,00 | 21.348,00 | 25.115,00 | 28.882,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 29.939,00 | 35.222,00 | 40.506,00 | 26.527,00 | 31.208,00 | 35.890,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 12. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Sidrolândia (MRT-07)

| Sidrolândia, Angélica e Nova Alvorada do Sul | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 56.053,00 | 65.945,00 | 75.838,00 | 55.137,00 | 64.867,00 | 74.598,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 43.381,00 | 51.036,00 | 58.692,41 | 39.806,00 | 46.831,00 | 53.855,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 67.947,00 | 79.937,00 | 91.927,00 | 61.170,00 | 71.965,00 | 82.760,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 29.885,00 | 35.159,00 | 40.433,00 | 28.715,00 | 33.782,00 | 38.850,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 48.442,00 | 56.990,00 | 65.539,00 | 43.965,00 | 51.724,00 | 59.483,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 13. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Maracaju (MRT-08)

| Maracaju, Ponta Porã e Rio Brillante | | | | | | |
|--------------------------------------|---|---------|-----------------------|--|---------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |

| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
|--|-----------------------|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 72.929,00 | 85.800,00 | 98.668,00 | 71.414,00 | 84.017,00 | 96.619,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 84.619,00 | 99.551,00 | 114.485,00 | 83.566,00 | 98.313,00 | 113.060,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade | 59.778,00 | 70.327,00 | 80.876,00 | 57.744,00 | 67.934,00 | 78.124,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 14. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Corumbá (MRT-09)

| Corumbá, Caracol, Ladário e Porto Murtinho | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada/Nativa | 10.876,00 | 12.795,00 | 14.715,00 | 10.493,00 | 12.345,00 | 14.197,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 13.727,00 | 16.150,00 | 18.573,00 | 13.216,00 | 15.548,00 | 17.881,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 20.673,00 | 24.321,00 | 27.969,00 | 23.157,00 | 19.683,00 | 26.630,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada/Nativa - Pantanal | 3.505,00 | 4.124,00 | 4.743,00 | 3.971,00 | 3.375,00 | 4.566,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 15. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Naviraí (MRT-10)

| Naviraí, Amambaí, Aral Moreira, Caarapó, Juti e Laguna Carapã | | | | | | |
|---|---|------------|-----------------------|--|------------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 73.956,00 | 87.007,00 | 100.058,00 | 72.665,00 | 85.488,00 | 98.312,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 30.514,00 | 35.900,00 | 41.284,00 | 26.193,00 | 30.815,00 | 35.437,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade | 35.033,00 | 41.215,00 | 47.398,00 | 34.084,00 | 40.098,00 | 46.113,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 88.082,00 | 103.626,00 | 119.169,00 | 85.444,00 | 100.523,00 | 115.602,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 16. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Nova Andradina (MRT-11)

| Nova Andradina, Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu e Taquarussu | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 45.056,00 | 53.007,00 | 60.958,00 | 43.206,00 | 50.831,00 | 58.455,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 32.000,00 | 37.647,00 | 43.294,00 | 29.600,00 | 34.824,00 | 40.047,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 22.641,00 | 26.636,00 | 30.632,00 | 21.443,00 | 25.228,00 | 29.012,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 34.433,00 | 40.510,00 | 46.585,00 | 31.755,00 | 37.359,00 | 42.963,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 39.488,00 | 46.457,00 | 53.426,00 | 36.015,00 | 42.370,00 | 48.726,00 |
| Terceiro Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade em Anaurilândia/Bataguassu e Nova Andradina | 34.865,00 | 41.017,00 | 47.170,00 | 32.000,00 | 37.646,00 | 43.292,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade em Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina | 38.955,00 | 45.830,00 | 52.704,00 | 35.039,00 | 41.223,00 | 47.407,00 |

| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade em Taquarussu e Batayporã | 21.600,00 | 25.412,00 | 29.224,00 | 20.167,00 | 23.726,00 | 17.285,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade em Taquarussu e Batayporã | 32.705,00 | 38.476,00 | 44.274,00 | 30.800,00 | 36.211,00 | 41.642,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 17. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Ivinhema (MRT-12)

| Ivinhema, Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina | | | | | | |
|---|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 40.237,00 | 47.338,00 | 54.440,00 | 39.635,00 | 46.635,00 | 53.630,00 |
| Agrícola: Cana-de-açúcar | 43.064,00 | 50.663,00 | 58.262,00 | 42.458,00 | 49.951,00 | 57.443,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 43.249,00 | 50.881,00 | 58.513,00 | 37.902,00 | 44.591,00 | 51.280,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade | 36.380,00 | 42.800,00 | 49.220,00 | 35.611,00 | 41.895,00 | 48.180,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 68.562,00 | 80.661,00 | 92.760,00 | 68.110,00 | 80.130,00 | 92.150,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 42.765,00 | 50.312,00 | 57.858,00 | 37.617,00 | 44.256,00 | 50.895,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 18. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Aquidauana (MRT-13)

| Aquidauana e Miranda | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada/Nativa | 16.064,00 | 18.900,00 | 21.734,00 | 15.323,00 | 18.027,00 | 20.731,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 12.304,00 | 14.475,00 | 16.647,00 | 11.841,00 | 13.930,00 | 16.020,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 18.953,00 | 22.298,00 | 25.642,00 | 17.950,00 | 21.117,00 | 24.284,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 19. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Jardim (MRT-14)

| Jardim, Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna e Nioaque | | | | | | |
|--|---|-----------|-----------------------|--|-----------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 41.821,00 | 49.201,00 | 56.851,00 | 40.433,00 | 47.568,00 | 54.703,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 24.869,00 | 29.258,00 | 33.647,00 | 23.634,00 | 27.487,00 | 31.610,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | 15.289,00 | 17.987,00 | 20.685,00 | 14.802,00 | 17.415,00 | 20.028,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 28.393,00 | 33.392,00 | 38.400,00 | 14.803,00 | 17.415,00 | 20.027,00 |

(1) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

(2) Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 20. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Iguatemi (MRT-15)

| Iguatemi, Coronel Sapucaia, Eldorado, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru | | | | | | |
|---|---|---------|-----------------------|--|---------|-----------------------|
| Tipo de Uso / Nível | Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾ | | | Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾ | | |
| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |

| | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ | Mínimo ⁽¹⁾ | Mediano | Máximo ⁽²⁾ |
|--|-----------------------|------------|-----------------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| Primeiro Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos | 47.006,00 | 55.301,00 | 63.597,00 | 46.107,00 | 54.244,00 | 62.380,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada | 46.209,00 | 54.364,00 | 62.518,00 | 40.090,00 | 47.165,00 | 54.240,00 |
| Segundo Nível Categórico | | | | | | |
| Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade | 43.412,00 | 51.073,00 | 58.733,00 | 42.333,00 | 49.804,00 | 57.274,00 |
| Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | 103.765,00 | 122.076,00 | 140.385,00 | 101.603,00 | 119.533,00 | 137.463,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Média Capacidade | 45.854,00 | 53.946,00 | 62.038,00 | 39.447,00 | 46.408,00 | 53.369,00 |
| Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | 59.828,00 | 63.347,00 | 80.943,00 | 53.845,00 | 63.347,00 | 72.849,00 |

⁽¹⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano;

⁽²⁾ Estabelecidos, conforme explicado no item 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano;

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

6.2. MERCADOS DE TERRAS NÃO DEFINIDOS

Seguindo a metodologia preconizada, os Mercados Regionais e seus respectivos Níveis Categóricos que tiveram quantidade insuficiente de elementos amostrais ($n < 3$), após saneamento e agrupamento, para se ter um valor médio calculado, foram considerados Mercados de Terras Não Definidos, os quais estão sumarizados a seguir:

Tabela 21. Mercado de Terras Não Consolidados.

| Mercado Regional de Terras | Nível Categórico | | | Número de elementos |
|----------------------------|-----------------------------------|--|--|---------------------|
| | Primeiro | Segundo | Terceiro | |
| MRT 1 - Dourados | Pecuária: Pastagem Formada | | | 02 |
| MRT 2 - Campo Grande | Pecuária: Pastagem Formada/Nativa | | | 01 |
| | | Exploração mista de Média Capacidade | | 02 |
| | | Exploração mista de Média Capacidade | | 01 |
| MRT 4 - Coxim | | Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | | 02 |
| MRT 5 - Chapadão do Sul | | Agrícola: Grãos Diversos de Baixa Capacidade | | 01 |
| | | | Agrícola: Grãos Diversos de Média Capacidade em Chapadão do Sul e Região do Baús | 01 |
| MRT 6 - Paranaíba | Exploração mista | | | 01 |
| | Floresta Plantada: Silvicultura | | | 01 |
| | Agrícola: Grãos Diversos | | | 02 |
| MRT 7 - Sidrolândia | Exploração mista | | | 01 |
| MRT 10 - Naviraí | Agrícola: Mandioca | | | 02 |
| | Agrícola: Cana-de-açúcar | | | 01 |
| MRT 11 - Nova Andradina | Exploração mista | | | 01 |
| | | | Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade em Taquarussu e Batayporã | 01 |
| MRT 12 - Ivinhema | | Pecuária: Pastagem Formada de Alta Capacidade | | 02 |
| MRT 13 - Aquidauana | | Pecuária: Pastagem Formada/Nativa - Pantanal | | 02 |
| MRT 14 - Jardim | | Agrícola: Grãos Diversos de Alta Capacidade | | 01 |
| | | Agrícola: Grãos Diversos de Baixa Capacidade | | 01 |
| MRT 15 - Iguatemi | Agrícola: Mandioca | | | 01 |
| | Agrícola: Cana-de-açúcar | | | 01 |
| | | Pecuária: Pastagem Formada de Baixa Capacidade | | 01 |

7. LITERATURA CONSULTADA

Deslandes, C. A. Avaliação de Imóveis Rurais. Editora Aprenda Fácil: Viçosa, 2002. 282 p.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. In: Brasília, 2007. 137 p.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Norma de Execução In: Aprovechamento do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras. In: Brasília, 2014.

LEPSCHE, R.; BELLINAZZI Jr.; BERTOLINI, D.; ESPÍNOLA, C.R. Manual para levantamento utilitário do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. 4ª aproximação, 2ª imp. ver. Campinas, Sociedade Brasileira de Ciência do Solo. 1991.

LOUREIRO, R.L. de; LIMA, J.P. de S.; FONZAR, B.C. As regiões fitoecológicas, sua natureza e seus recursos econômicos. Estudo fitogeográfico. In: Projeto RADAMBRASIL, Folha SE.21 – Corumbá e parte da folha SE.20 - Rio de Janeiro, 1982. (Levantamento de Recursos Naturais, 27).

Atlas Multirreferencial do Estado do Mato Grosso do Sul. 1990.

Lima, M. R. C. Avaliação de Propriedades Rurais. Leud: São Paulo, 2005. 287p.

BCB. Taxas de juros básicas – Histórico. Disponível em: <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/historicotaxasjuros>. Acesso em 02 de setembro de 2024.

TERRA BRASILIS, Acesso aos Serviços Interativos. Disponível em: <https://terrabrasilis.dpi.inpe.br>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

ALARMES UFRJ, Alerta de área queimada com monitoramento estimado por satélite. Disponível em: <https://alarmes.lasa.ufrj.br>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

MAP BIOMAS, Dados anuais de supressão de florestas. Disponível em: <https://brasil.mapbiomas.org>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

ICM BIO, Unidades de Conservação Federais. Disponível em: <https://www.gov.br/icmbio/pt-br/assuntos/unidades-de-conservacao>. Acesso em 22 de outubro de 2024.

FUNDAÇÃO CULTURAL PALMARES, Disponível em: <https://www.gov.br/palmares/pt-br>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

FUNDAÇÃO NACIONAL DOS POVOS INDÍGENAS, Terras Indígenas, Disponível em: <https://www.gov.br/funai/pt-br/atuacao/terras-indigenas>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

INCR, Quilombolas, Disponível em: <https://www.gov.br/inca/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/quilombolas>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

IMASUL, Conservação Ambiental, Disponível em <https://www.imasul.ms.gov.br/conservacao-ambiental>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

CNA BRASIL, Confederação Nacional de Agricultura. Disponível em <https://cnabrasil.org.br>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

PEIXE BR, Associação Brasileira de Piscicultura. Disponível em: <https://www.peixebr.com.br/anuario-2024>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

ASSUMAS, Associação Sul-Mato-Grossense de Suinocultores. Disponível em: <https://asumas.com.br>. Acesso em 23 de outubro de 2024.

IAGRO, Agência Estadual de Defesas e Sanitária Animal e Vegetal. Disponível em: <https://www.iagro.ms.gov.br>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

SEMADESC, Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento, Ciência, Tecnologia e Inovação. Disponível em: <https://www.semadesc.ms.gov.br/a-semagro>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

REFLORE MS, Associação Sul-Mato-Grossense de Produtores e Consumidores de Florestas Plantadas. Disponível em <https://reflore.com.br>. Acesso em 05 de novembro de 2024.

FAMASUL, Boletim (diversos). Disponível em: <https://portal.sistemafamasul.com.br/boletins>. Acesso em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024 e 28/01 de 2025.

CONAB, Boletim (diversos). Disponível em: <https://www.conab.gov.br/info-agro/safras/graos/boletim-da-safra-de-graos>. Acessos em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024 e 28/01 de 2025.

APROSOJA, Boletim (diversos). Disponível em: <https://aprosojams.org.br/boletins>. Acessos em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024 e 28/01 de 2025.

BIOSUL, Associação de Produtores de Bioenergia de Mato Grosso do Sul, <https://biosulms.com.br>. Acessos em 16 de outubro de 2024.

IBGE, Produção Agropecuária, Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/producao-agropecuaria>. Acessos em 16,17,18 de outubro, 25, 26,27 de novembro de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Cristiano Correia dos Reis, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 15:05, 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 **Augusto Pinedo Zottos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 15:09, 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 **Antonio Claret de Oliveira Junior, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 15:23, 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 **Francisco Sergio de Lima, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 16:39, 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 **Luiz Augusto Vila Labigalini, Chefe de Divisão**, em 10/02/2025, às 16:55, 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 **Jurandir Vieira Gois, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 17:32, 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 **Roone Maicon Gonçalves Martins, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 17:58, 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 **Marcial Cano da Mota, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 10/02/2025, às 20:00, 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 **Leandro Ramão Paim, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 13:00, 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 **Renivaldo Aparecido dos Santos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 14:20, 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 **Andre Vieira Azambuja, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 15:27, 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 **Ismael Sandoval Abrahao, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 11/02/2025, às 18:12, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **23190014** e o código CRC **15306C91**.