



PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO – MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SERGIPE – SR 23

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO
DE TERRAS – RAMT
Sergipe**

Submetido ao Comitê de Decisão Regional em 10/2020

**Aracaju/SE
Outubro - 2020**

GESTÃO

VICTOR ALEXANDRE SANDE SANTOS
SUPERINTENDENTE REGIONAL
INCRA/SR-23

KÁTIA FERREIRA MUNIZ
CHEFE SUBSTITUTA DA DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO E CONSOLIDAÇÃO
INCRA/SR-23/D

COORDENAÇÃO

BRUNO GOMES CUNHA
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/F

CRISTIAN PHILIPPSEN
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/F

EQUIPE DE ELABORAÇÃO

BRUNO GOMES CUNHA
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/F

CRISTIAN PHILIPPSEN
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/F

CIRANO ALBINO DA SILVA SOBRINHO
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/F

LUIZ CARLOS FARIAS DANTAS
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/D

RICARDO ROMERO MENEZES
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/D

1 . INTRODUÇÃO	6
2 . OBJETIVO	8
3 . DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT	9
4	9
5 . LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES	12
6 . MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE SERGIPE	12
7 . TIPOLOGIA DE USO DOS MERCADOS.....	16
8 . MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO	16
9 . ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT	17
9.1 . MERCADO REGIONAL DO ALTO SERTÃO SERGIPANO – MRT 1	17
9.1.1 . Abrangência Geográfica	17
9.1.2 . Histórico das ocupações.....	18
9.1.3 . Recursos Naturais	20
9.1.4 . Áreas legalmente protegidas	25
9.1.5 . Infraestrutura.....	26
9.1.6 . Principais atividades econômicas do MRT	26
9.1.7 . Apresentação e análise dos resultados	27
9.1.8	27
9.2 . MERCADO REGIONAL DO CENTRO SUL SERGIPANO – MRT 2	33
9.2.1 . Abrangência Geográfica	33
9.2.2 . Histórico das ocupações.....	34
9.2.3 . Recursos Naturais	35
9.2.4	35
9.2.5 . Áreas legalmente protegidas	41
9.2.6 . Infraestruturas	41
9.2.7 . Principais atividades econômicas do MRT	41
9.2.8 . Apresentação e análise dos resultados	42
9.2.9	42
9.3 . MERCADO REGIONAL DO SUL SERGIPANO – MRT 3	48
9.3.1 . Abrangência Geográfica	49
9.3.2 . Histórico das ocupações.....	50
9.3.3 . Recursos Naturais	51
9.3.4	51
9.3.5 . Áreas legalmente protegidas	56
9.3.6 . Infraestruturas	57
9.3.7 . Principais atividades econômicas do MRT	58
9.3.8 . Apresentação e análise dos resultados	59
9.4 . MERCADO REGIONAL DO AGreste DE ITABAIANA – MRT 4.....	71

9.4.1 . Abrangência Geográfica	71
9.4.2 . Histórico das ocupações.....	73
9.4.3 . Recursos Naturais	73
9.4.4	73
9.4.5 . Áreas legalmente protegidas	77
9.4.6 . Infraestruturas	78
9.4.7 . Principais atividades econômicas do MRT	78
9.4.8 . Apresentação e análise dos resultados	79
9.4.9	79
9.5 . MERCADO REGIONAL DO MÉDIO SERTÃO SERGIPANO – MRT 5	85
9.5.1 . Abrangência Geográfica	85
9.5.2 . Histórico das ocupações.....	87
9.5.3 . Recursos Naturais	87
9.5.4	87
9.5.5 . Áreas legalmente protegidas	92
9.5.6 . Infraestruturas	93
9.5.7 . Principais atividades econômicas do MRT	93
9.5.8 . Apresentação e análise dos resultados	94
9.5.9	94
9.6 . MERCADO REGIONAL DO LITORAL NORTE E BAIXO SÃO FRANCISCO – MRT 6	102
9.6.1 . Abrangência Geográfica	102
9.6.2 . Histórico das ocupações.....	104
9.6.3 . Recursos Naturais	105
9.6.4	105
9.6.5 . Áreas legalmente protegidas	112
9.6.6 . Infraestruturas	113
9.6.7 . Principais atividades econômicas do MRT	114
9.6.8 . Apresentação e análise dos resultados	116
9.6.9	116
10 . MÉDIA GERAL DE PREÇOS DE TERRAS DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA SR 23 (AASR)	123
10. PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPRs) DOS MERCADOS REGIONAIS.....	125
10.1. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano	125
10.2. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 2 – Centro/Sul Sergipano	128
10.3. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 3 – Sul Sergipano	131
10.4. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 4 – Agreste de Itabaiana	134
10.5. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano.....	137
10.6. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco.....	140

1. INTRODUÇÃO

A Diretoria de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), no uso de suas atribuições e através da Norma de Execução/INCRA/DT/nº 112 de 12 de setembro de 2104, aprova o Módulo V do Manual de Obtenção de Terras, o qual estabelece procedimentos técnicos para elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT).

Para elaboração do presente relatório, a Superintendência Regional do INCRA em Sergipe constituiu comissão formada por servidores ocupantes do cargo de engenheiro agrônomo da Carreira de Perito Federal Agrário através da Ordem de Serviço nº 1238/2019/SR(23)SE-T/SR(23)SE/INCRA, de 14 de agosto de 2019, com posterior prorrogação e alteração, através da Ordem de Serviço nº 215/2020/SR(23)SE-T/SR(23)SE/INCRA, de 10 de fevereiro de 2020.

Ao longo do tempo, O INCRA, Autarquia Federal cuja missão prioritária é a de promover a reforma agrária no país, se estabeleceu como maior arrecadador de imóveis rurais. Além da atribuição de fiscalizar a função social da terra e promover a sua desapropriação, ainda é de sua competência adquirir o imóvel descumpridor dessa obrigação social. Mesmo cumprindo a sua função social, como estabelece a Constituição Federal, o imóvel rural, ainda pode ser adquirido pelo processo de compra e venda, de acordo com o Decreto 433 de 24 de janeiro de 1992.

A aquisição desses imóveis para fins de reforma agrária importa à Autarquia Federal uma indenização prévia e justa, conforme art. 5º, da Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Em seu artigo 12, essa mesma Lei determina o que seria uma indenização justa: “***Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade...***” (Redação dada pela MP 2.183-56/2001). Dessa forma, por ocasião das inúmeras avaliações realizadas, ao se buscar o preço justo do imóvel rural a ser adquirido, o INCRA defronta-se permanentemente com a dinâmica do mercado de terras, identificando as ofertas e as transações imobiliárias.

Naturalmente, ao longo desses anos e em diferentes regiões do país, tem se formado um banco de dados de extrema importância.

Logo após a edição da MP 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001), que introduziu a atual forma de avaliar imóveis para incorporação ao programa de reforma agrária, foi instituída a Planilha de Preços Referenciais – PPR. Essa planilha, “*entendida como instrumento de diagnóstico, estudo e análise – se configura como uma importante ferramenta para o entendimento do comportamento dos mercados de terras e pode ser utilizada para qualificar e aumentar o caráter técnico na tomada de decisões no processo de obtenção, tanto na gestão – no caso de seu critério de definição de alçadas decisórias – quanto na ação dos técnicos, como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis*” (Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial).

Com o RAMT, a PPR deixa de ser meramente uma peça isolada, tornando-se um produto resultante de um diagnóstico mais aprofundado sobre os diferentes valores de terras encontrados. Cabe salientar, porém, que as PPR que integram o RAMT servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (Norma de Execução/Incra/Dt/Nº 112 de 12 de setembro 2014).

A Instrução Normativa nº 83, de 30 de julho de 2015, em seu capítulo VII, Art. 18, item III, atribui ao Grupo Técnico de Vistoria e Avaliação a competência de “avaliar a coerência dos valores obtidos na avaliação com os de mercado imobiliário, pela análise das tipologias de uso do imóvel com as identificadas na região, consignadas nas Planilhas de Preços Referenciais – PPR, contidas no Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT”.

Como se vê na referida Instrução Normativa, a PPR que compõe o RAMT continua assumindo relevante papel no encaminhamento das ações de vistoria e avaliação dos imóveis. Observa-se, ainda, que nessa nova PPR as tipologias de uso das terras encontradas nos diferentes mercados aparecem como elemento definidor dos preços praticados, e que serão confrontadas com as tipologias de uso do imóvel avaliando para se verificar a coerência dos valores obtidos na avaliação.

Trata-se esta da segunda versão do RAMT – Relatório de Análise do Mercado de Terras, que atualiza o primeiro estudo desenvolvido em 2017. Sua implementação

constitui-se num avanço não apenas metodológico, mas também programático, com vistas a aprimorar cada vez mais a compreensão da dinâmica do Mercado de Terras em nosso estado e no Brasil.

2 . OBJETIVO

“Dentro de um determinado espaço geográfico, o preço de mercado da terra rural reflete a situação de sua estrutura de mercado, que, por sua vez, está determinada pelo seu entorno socioeconômico e político. Esse preço é tomado como referência nas decisões econômicas e financeiras, políticas e sociais relacionadas com esse recurso natural. Por exemplo, o preço de mercado da terra direciona os agentes econômicos particulares que atuam no mercado de terras em negócios de compra e venda; é também referência para o governo em seus programas de democratização e tributação da terra rural; é utilizado pelas instituições de crédito como um parâmetro para determinar a hipoteca da terra e para direcionar o crédito rural. Assim sendo, o preço de mercado da terra surge como uma variável relevante para compreender o uso que os agentes econômicos dão a esse recurso natural e também como um sinal a ser levado em conta pelos formuladores de políticas quando pretendem definir políticas eficientes para a democratização da terra rural”. (Brasil, Ministério de Desenvolvimento Agrário. Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural. Mercados de Terra no Brasil: estrutura e dinâmica, 2006).

Este RAMT tem como objetivo diagnosticar e analisar o comportamento do mercado de terras de Sergipe, especificando a sua dinâmica de acordo com as diferentes tipologias de uso dos solos encontradas nos referidos mercados. A PPR que compõe este relatório serve como referência para definição dos valores das indenizações e/ou aquisições pagas pela autarquia nos processos de obtenção de terras destinadas ao Programa de Reforma Agrária. Ainda, pode servir como instrumento de referência de preços para as demais instituições e a sociedade em geral.

Nos últimos anos, porém, um redirecionamento no sentido do entendimento de sua dinâmica estrutural e conjuntural e sua relação com o universo fundiário do país e das atribuições intrínsecas do INCRA, fez com que o estudo do Mercado de Terras subisse de status. Foi criada, no novo regimento do INCRA, a Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras vinculada a Diretoria de Gestão Estratégica. Amplia-se, portanto, suas atribuições, saindo de cena o mercado de terras visto apenas como uma PPR balizadora e com objetivo específico. Esta, continua a existir, mas dentro de um contexto maior, sendo também resultante das forças de natureza diversas que atuam no meio rural, como a social, econômica e demográfica, por exemplo.

3 . DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT

Considerando que a análise do preço da terra e demais indicadores deve ocorrer em um espaço homogêneo, definido a partir de variáveis específicas que possibilitem sua delimitação, buscou-se, dentro do território sergipano, identificar esses espaços que irão compor os diferentes mercados regionais. Foi considerada a área compreendida pelos municípios como subdivisão mínima regional com atributos similares, levando em consideração as variáveis socioeconômicas importantes na determinação dos preços de terras.

Desta forma, como primeira etapa para elaboração desse documento, foram delimitados os diferentes Mercados Regionais de Terras (MRT) identificados no estado de Sergipe.

Conceitualmente, o Mercado Regional de Terras é uma:

“área ou região na qual incidem fatores semelhantes na formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais. Assim, o MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea – ZH de características e atributos sócio-geoeconômicos”

que exercem influência na definição do preço da terra (Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais).

Para delimitação do MRT (abrangência geográfica) foi utilizada a ferramenta estatística denominada Análise de Agrupamento (cluster analisys), adaptada ao contexto de zonas homogêneas para definição dos preços de terras.

Plata et al. (2005), citado no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras do INCRA, define assim a Análise de Agrupamento:

“A análise de cluster – também conhecida como análise de agrupamentos, taxonomia numérica, tipologia, entre outros – é uma ferramenta de caráter exploratório, cujo objetivo é agrupar elementos de um conjunto em subgrupos homogêneos, considerando-se que a similaridade entre os elementos de um mesmo agrupamento deve ser maior do que a similaridade destes com os elementos de outros agrupamentos”.

As análises foram realizadas utilizando-se programas de planilhas de cálculo. Os agrupamentos de municípios foram obtidos por meio de algoritmo hierárquico aglomerante, a fim de determinar o possível número de agrupamentos ou clusters. Utilizou-se a distância euclidiana como a medida de similaridade ou distância entre dois municípios, com base nas variáveis listadas. A forma de agrupar os municípios foi feita pelo método Ward's, que usa a análise de variância para avaliar as distâncias entre os clusters e tenta minimizar a soma de quadrados de qualquer par (hipotético) de cluster que podem ser formados a cada passo. (Plata et al., 2005).

Utilizando-se dessa técnica, os municípios do estado de Sergipe foram separados em grupos homogêneos (MRT), com base em variáveis relevantes na dinâmica de mercado, distribuídas em dois grupos:

Quadro 1: Variáveis relacionadas com a vocação produtiva da terra

VARIÁVEIS	UNIDADE	LEGENDA
Áreas de lavouras permanentes	%	ALP
Áreas de lavouras temporárias	%	ALT
Áreas de pastagem natural	%	APN
Áreas de pastagem plantada degradada	%	APP(D)
Áreas de pastagem plantada em bom estado	%	APP(BE)
Área de mata total	%	AM(T)
Área de sistemas agroflorestais	%	ASAFL

Quadro 2: Variáveis relacionadas com a gestão econômica e com os resultados da atividade agrícola

VARIÁVEIS	UNIDADE	LEGENDA
Total de despesas dos estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	TD
Total de investimento dos estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	TI
Receita bruta dos estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	RBT
Valor total da produção agropecuária	R\$/ha	VTP
Valor total da produção vegetal	R\$/ha	VTPV
Valor total da produção animal	R\$/ha	VTPA
Valor total de financiamentos/ estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	VTF
Total de imóveis que realizaram investimento	%	TIRI
Total de imóveis que realizaram compra de novas terras	%	TICNT
Área de proprietário no município	%	APM
Área de arrendatário no município	%	AAM
Área de parceiros no município	%	APCM

Nos anexos desse relatório encontra-se a planilha que traz todos os números correspondentes a cada variável e que, através da análise de agrupamento, foram utilizados para determinação dos diferentes mercados de terras do estado de Sergipe. Todos os valores ali contidos tiveram como fonte de informação o último Censo Agropecuário (IBGE, 2006).

Esse procedimento de agrupamento se faz de acordo com critérios de similaridade ou distância. Mas essa é somente a primeira etapa. Portanto, a análise do

perfil dos agrupamentos não ficou limitada apenas a medidas estatísticas relativas às variáveis utilizadas na sua determinação. Essas técnicas de análise de agrupamento são de caráter exploratório, conduzindo a agrupamentos em função das variáveis utilizadas. Assim, esses agrupamentos foram revistos em função de outros critérios que permitiram entender melhor as diferenças entre eles, a fim de aprimorá-los. Nesse contexto, a experiência e o conhecimento dos peritos federais do INCRA foram fundamentais, o que promoveu ajustes no resultado da análise, recompondo ou dividindo um determinado mercado regional, de acordo com cada situação encontrada.

4 . LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES

A partir da definição dos mercados regionais, procedeu-se levantamento de dados e informações disponíveis na SR 23 sobre todas as avaliações de imóveis rurais realizadas a partir do ano de 2019. Com isso, coletaram-se informações de todos os elementos (imóveis ofertados ou transacionados) utilizados nas respectivas avaliações. Como já foi dito, esse banco de dados foi naturalmente se formando ao longo desses anos, e mesmo assim, o número de elementos disponíveis em alguns mercados não era suficiente para compor uma amostra significativa, principalmente, em virtude da baixa disponibilidade de terras para a reforma agrária. Assim, no período de agosto a dezembro de 2019, a equipe responsável pelo trabalho desceu a campo para coletar mais informações.

5 . MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE SERGIPE

Os Mercados Regionais de Terra (MRT) já foram delimitados no RAMT anterior, entendendo-se que cada um deles mantém as características socioeconômicas internas homogêneas e, ao mesmo tempo, heterogêneas em relação aos demais mercados, a fim

de que as estimativas de preços e demais indicadores sejam representativos e eficientes.

São eles:

- Alto Sertão Sergipano (MRT 1)
- Centro Sul Sergipano (MRT 2)
- Sul Sergipano (MRT 3)
- Agreste de Itabaiana (MRT 4)
- Médio Sertão Sergipano (MRT 5)
- Litoral Norte e Baixo São Francisco (MRT 6)
- Cotinguiba (MRT 7)
- Região Metropolitana de Aracaju (MRT 8)

O mapa a seguir ilustra os diferentes mercados regionais de terras do estado de Sergipe:

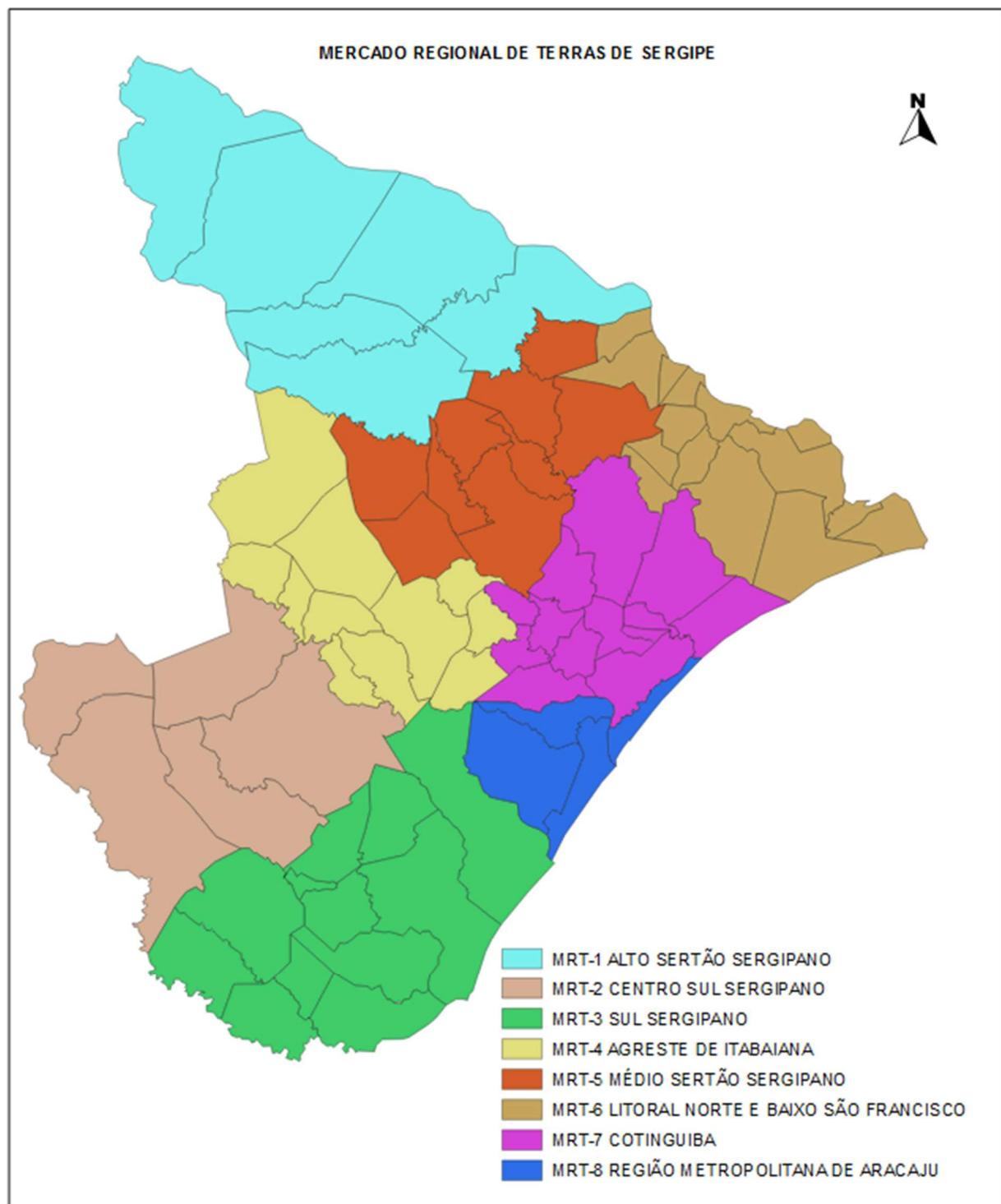


Figura 1: Mercados regionais de terras de Sergipe

No quadro seguinte, constam informações sobre cada mercado: nome do mercado, legenda, os municípios que o compõe, área total, proporção territorial do estado, população total, densidade demográfica, média aritmética de IDH e do índice de Gini.

Quadro 3: Descrição de características físicas e sociais dos diferentes mercados

NOME DO MERCADO	LEGENDA	MUNICÍPIOS	ÁREA (km ²)	PROPORÇÃO TERRITORIAL DO ESTADO (%)	POPULAÇÃO (hab.)	MÉDIA DA DENSIDADE DEM. (hab./km ²)	MÉDIA DO IDH	MÉDIA DO ÍNDICE DE GINI
Alto Sertão Sergipano	MRT 1	Canindé de São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha, Nossa Senhora da Glória e Gararu.	4.830,538	22,02	154.515	31,99	0,56	0,43
Centro Sul Sergipano	MRT 2	Lagarto, Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias.	3.527,168	16,08	239.217	67,82	0,59	0,43
Sul Sergipano	MRT 3	Itaporanga d'Ajuda, Estâncio, Boquim, Salgado, Arauá, Itabaianinha, Santa Luzia do Itanhy, Tomar do Geru, Umbaúba, Cristinápolis, Indiaroba.e Pedrinhas	3.882,536	17,70	298.881	76,98	0,58	0,43
Agreste de Itabaiana	MRT 4	Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole, Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, Itabaiana, Malhador e Moita Bonita.	2.395,933	10,92	219.286	91,52	0,59	0,41
Médio Sertão Sergipano	MRT 5	Nossa Senhora Aparecida, Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Gracho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.	2.375,066	10,82	99.617	41,94	0,59	0,42
Litoral Norte e Baixo São Francisco	MRT 6	Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Japoatã, Pacatuba, Brejo Grande, São Francisco, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, Amparo do São Francisco e Malhada dos Bois.	2.023,240	9,22	138.731	68,57	0,59	0,40
Cotinguiba	MRT 7	Divina Pastora, General Maynard, Capela, Japaratuba, Pirambu, Siriri, Laranjeiras, Riachuelo, Maruim, Santa Rosa de Lima, Rosário do Catete, Carmópolis e Santo Amaro das Brotas.	2.040,315	9,30	161.660	79,23	0,62	0,4
Região Metropolitana de Aracaju	MRT 8	Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão.	865,810	3,94	938.550	1084,01	0,69	0,43

6 . TIPOLOGIA DE USO DOS MERCADOS

A denominação das tipologias de uso existentes nos diferentes mercados regionais de terras foi definida após discussão entre os responsáveis pela atualização do RAMT, e, posteriormente, ajustada com as pesquisas de campo. Para tanto, foram adotados termos e denominações regionais.

Essas tipologias foram classificadas em três níveis categóricos:

- **1º nível** – o uso do solo predominante nos imóveis;
- **2º nível** – características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas;
- **3º nível** – localização dentro do MRT

7 . MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO

Uma determinada tipologia caracteriza um “mercado definido” quando apresentar pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento) ($n \geq 3$) no primeiro nível categórico e nos níveis categóricos subsequentes.

Se uma tipologia de uso em dado mercado se mantiver como mercado definido por, no mínimo, três análises consecutivas, ela passará a ser definida como tipologia de uso de imóvel com “mercado consolidado”.

A Planilha de Preços Referenciais – PPR de cada MRT foi composta pelas tipologias com mercado definido, onde foram consignadas suas médias e o respectivo campo de arbítrio. As tipologias sem mercado definido compuseram o RAMT, integraram o cálculo da média geral, porém não foram listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio.

8 . ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT

8.1 . MERCADO REGIONAL DO ALTO SERTÃO SERGIPANO – MRT 1

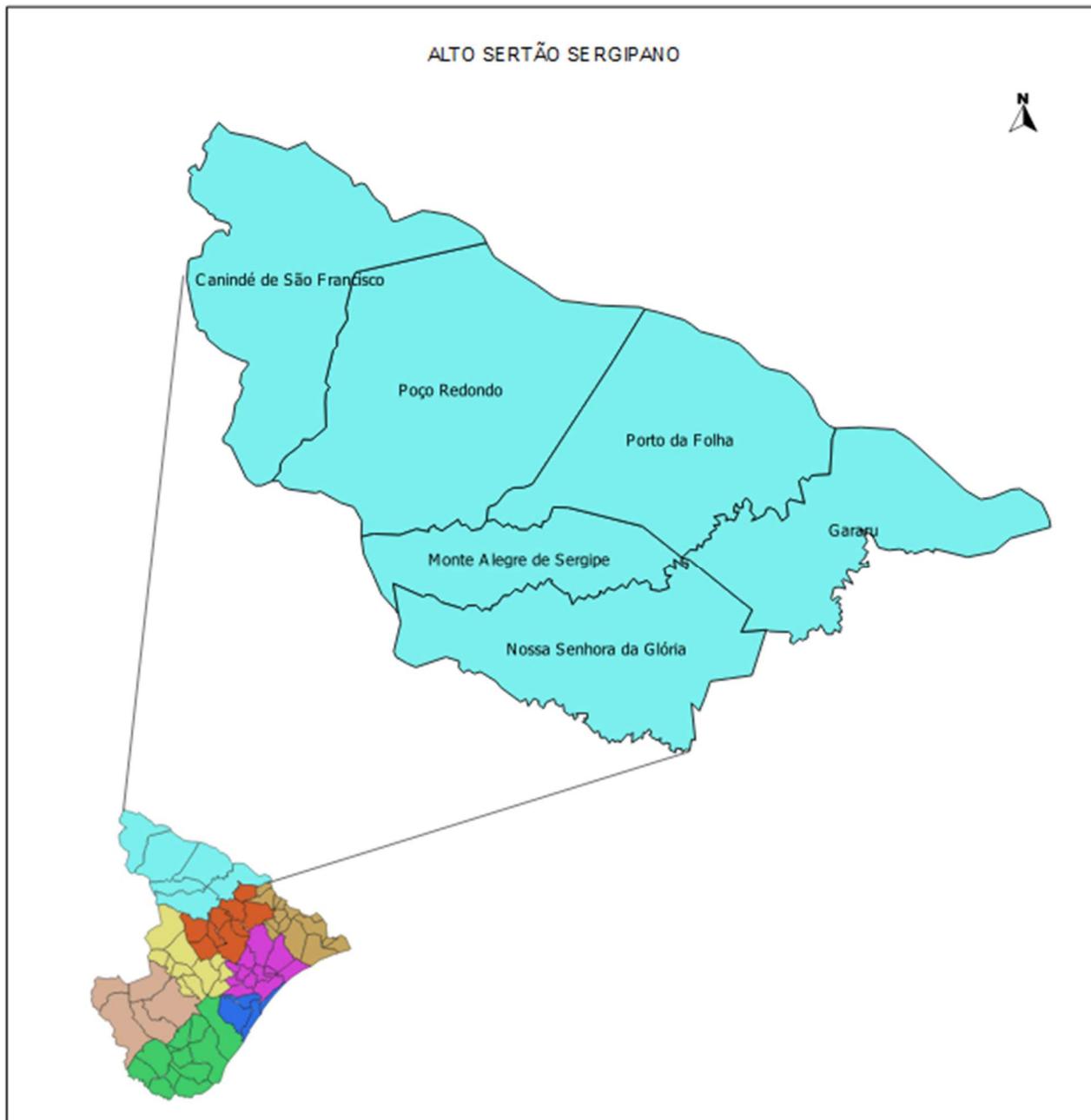


Figura 2: Localização e municípios inseridos no MRT do Alto Sertão Sergipano

8.1.1 . Abrangência Geográfica

Com uma área total de 4.830,538.km², correspondente a 22,05 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Alto Sertão Sergipano localiza-se no extremo

noroeste do estado e é composto pelos municípios de Canindé do São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha e Nossa Senhora da Glória.

No quadro a seguir, encontram-se alguns dados físicos dos municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 4: Dados físicos dos municípios do MRT do Alto Sertão Sergipano

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)*	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Canindé de São Francisco	902,241	09°38'40"	37°37'16"	160	68
Poço Redondo	1.232,117	09°48'17"	37°41'06"	139	210
Monte Alegre de Sergipe	407,406	0°01'39"	37°33'36"	112	280
Porto da Folha	877,297	09°55'00"	37°16'44"	113	60
Nossa Senhora da Glória	756,486	10°12'59"	37°25'09"	86	300
Gararu	654,991	09°58'04"	37°05'00"	104	20

Fonte: IBGE (2010) e Anuário Estatístico de Sergipe (2005). (*) Distância em linha reta

Quadro 5: Estrutura fundiária do MRT do Alto Sertão Sergipano

Município	Grande propr.	Área (ha)	Média propr.	Área (ha)	Pequena propr.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Canindé de São Francisco	7	13.291,79	46	25.042,10	123	16.034,41	428	11.807,47
Gararu	1	2.694,60	17	6.175,83	188	23.107,52	2.552	43.797,08
Monte Alegre de Segipe	-	-	12	5.405,80	88	10.606,03	993	20.996,46
Nossa Senhora da Glória	-	-	28	14.528,00	167	19.936,03	2.696	43.029,85
Poço Redondo	13	27.815,50	33	15.664,76	177	22.830,10	1.978	44.567,22
Porto da Folha	4	5.119,39	13	5.044,78	208	26.205,80	2.575	44.056,75
Total	25	48.921,28	149	71.861,27	951	118.719,89	11.222	208.254,83

Fonte: INCRA (2012)

8.1.2 . Histórico das ocupações

Para comentar a ocupação histórica do Mercado de Terras do Alto Sertão Sergipano, buscou-se o trabalho intitulado ‘Desenvolvimento Territorial no Alto

Sertão Sergipano: diagnóstico, assentamento de reforma agrária e propostas de política” (INCRA, 2006).

“O início da história de ocupação da região do Alto Sertão Sergipano se deu em função dos movimentos populacionais oriundos de dois focos: Salvador e de Olinda, centros açucareiros, que, em razão de suas necessidades por animais de trabalho e por gêneros alimentícios, estimularam o deslocamento de populações para o Sertão em busca de terra para a criação de gado e o cultivo de alimentos. Esses movimentos de ordem econômica não contaram com uma política de interiorização por parte dos portugueses. Coube aos rios o papel de principais caminhos para o movimento de ocupação dos sertões, destacando-se, em especial, o rio São Francisco. Vale destacar a importância que tiveram as missões religiosas nas ocupações dos sertões, pois, em inúmeras situações e ocasiões, os índios e, posteriormente, os negros aquilombados eram obstáculos às efetivas ocupações das terras mais afastadas da zona da mata.

Efetivamente, o início do povoamento no alto sertão sergipano se deu nas primeiras décadas do século XVII com o aldeamento dos índios cariris na Ilha de São Pedro por padres capuchinhos franceses. Contemporâneo a esse núcleo de povoamento há a Ilha do Ouro, que, segundo Felisberto Freire, teve sua exploração iniciada, em 1682, por Gerônimo Taborda.. O povoamento da região só veio de fato se consolidar mais de um século depois, aí já com os novos núcleos discriminados acima e a instalação da freguesia de Porto da Folha na terceira década do século XIX.

À medida que as distâncias dos principais centros açucareiros aumentavam, cresciam, também, as dificuldades de comunicação, gerando, assim, um espraiamento das áreas onde se desenvolviam a criação e as culturas alimentares. Essas por seu relativo isolamento desenvolviam uma economia de subsistência, cuja dinâmica estava ligada aos avanços e recuos da economia açucareira. A pecuária foi o que permitiu a maior parte da ocupação do Sertão, enquanto, a agricultura foi uma atividade secundária (tendo expressão apenas no período de inverno), voltada principalmente para a subsistência, sendo comercializado o excedente.

A criação do município de Nossa Senhora da Glória, em 1928, é um marco na ocupação do Sertão Sergipano, uma vez que sua sede se localiza bastante

distante da ribeira do São Francisco, indicando que o povoamento ultrapassava os limites da zona ribeirinha. Verdade que o território se caracterizava pelo isolamento, pela hostilidade e pela precária presença do aparato público, o que é evidenciado tanto pelo fato do cangaço ter tido na região seus últimos momentos e, de outro, pela proximidade com a região de Canudos”.

8.1.3 . Recursos Naturais

Num diagnóstico realizado pelo Incra em 2006, estão abordadas as características marcantes da região onde está inserido o mercado.

“Dois elementos são cruciais na caracterização do Alto Sertão Sergipano e, por conseguinte, no seu desenvolvimento: o fator climático e a hidrografia. Quanto ao fator climático o que caracteriza a região é o regime de chuvas escassas e irregulares, fator comum a todo semi-árido brasileiro. Entretanto, o semi-árido sergipano e sua circunvizinhança se destacam pela proximidade com o oceano e a presença do rio São Francisco.” Em outra passagem, o autor trata da região onde se insere o território do Alto Sertão, chamando a atenção justamente para a particularidade do rio. “É bem caracterizado no conjunto sertanejo aquilo que podemos chamar de a ribeira do São Francisco. Na realidade, o grande rio nordestino atravessa áreas das mais secas do Nordeste. Próximo à sua margem direita, na Bahia, situa-se o famoso ‘Raso da Catarina’, conhecido por ser uma das áreas mais secas e despovoadas, hostis mesmo ao homem dos nossos sertões” (Correia de Andrade, 2004). (Desenvolvimento Territorial no Alto Sertão Sergipano: diagnóstico, assentamento de reforma agrária e propostas de política, INCRA, 2006).

8.1.3.1 . Clima

O clima da microrregião onde se insere o mercado é megatérmico e semi-árido. Sob a influência da baixa latitude a temperatura média está entre 24 e 26°C, com pequena amplitude térmica de cerca de 4°C, significando que, em qualquer mês, a

temperatura mantém-se elevada. O mês mais frio é o de julho. A precipitação pluviométrica média anual é baixa, entre 500 mm e 800 mm, sendo mal distribuída ao longo do ano e bastante irregular ano a ano. O período mais chuvoso vai de maio a agosto e os meses mais secos são os de outubro a fevereiro. Segundo a classificação de Köppen, o tipo climático é o BSsh' – clima muito quente tipo estepe, estação chuvosa no inverno; na classificação de Gaussem, a região abrange as faixas climáticas 3aTh e 3bTh – mediterrâneo quente de seca acentuada a média no verão, número de meses secos de 5 a 9.

8.1.3.2 . Relevo

O relevo Predominante é plano ou suave ondulado, característicos da unidade morfológica Pediplano Sertanejo, ocorrendo, também, relevo ondulado e forte ondulado na zona de entalhe do rio São Francisco e nas áreas de drenagem de seus afluentes. Ocorrem de modo tópico, elevações decorrentes de áreas residuais do planalto no sudoeste da Serra Negra – ponto mais alto do estado, com 742 m de altitude, localizado no município de Poço Redondo, além da Serra da Guia, com 646 m de altitude.

8.1.3.3 . Hidrografia

A área do Mercado do Alto Sertão Sergipano está inserida nas Bacias Hidrográficas dos Rios São Francisco, Japaratuba e Sergipe.

Quadro 6: Área das Bacias Hidrográficas

Municípios	Área das bacias (km²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Canindé de São Francisco	902,241	-	-	-	-	-
Poço Redondo	912,117	-	-	-	-	-
Monte Alegre de Sergipe	407,406	-	-	-	-	-

Porto da Folha	745,707	-	-	-	-	-
Nossa Senhora da Glória	668,096	-	88,39	-	-	-
Gararu	654,991	-	-	-	-	-

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005)

Todos os seis municípios que compõem o Mercado do Alto Sertão Sergipano estão inseridos na Bacia do Rio São Francisco, sendo cinco em sua totalidade – Canindé do São Francisco, Poço Redondo, Porto da Folha e Monte Alegre de Sergipe e, parcialmente, Nossa Senhora da Glória, o qual tem parte de seu território inserida na bacia hidrográfica do rio Sergipe.

Nesse mercado, o rio São Francisco abrange 4.281,558 Km² distribuídos entre cinco sub-bacias: - Sub-bacia do Curituba abrange uma área de 679,9 Km², sendo que 202,6 Km² localizam-se no município de Canindé do São Francisco; a sub-bacia das Onças possui uma área de 403,2 Km², situando-se nos municípios de Canindé do São Francisco e Poço Redondo; a sub-bacia do rio Jacaré tem 879,4 Km², ocupando parte dos municípios de Canindé do São Francisco e Poço Redondo; a sub-bacia de Campos Novos com 1.092,7 Km² nos municípios de Poço Redondo e Porto da Folha e, a maior das sub-bacias, a do Capivara, com 1.897,7 Km², distribuídos pelo maior número de municípios: Porto da Folha, Monte Alegre de Sergipe, Gararu e Nossa Senhora da Glória. (INCRA, 2006)

Parte do município de Nossa Senhora da Glória está inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Sergipe, no seu trecho onde domina o clima semi-árido, que envolve em torno de 58,0% da área total dessa bacia.

8.1.3.4 . Solos

No mapa adiante encontra-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Alto Sertão Sergipano MRT 1.

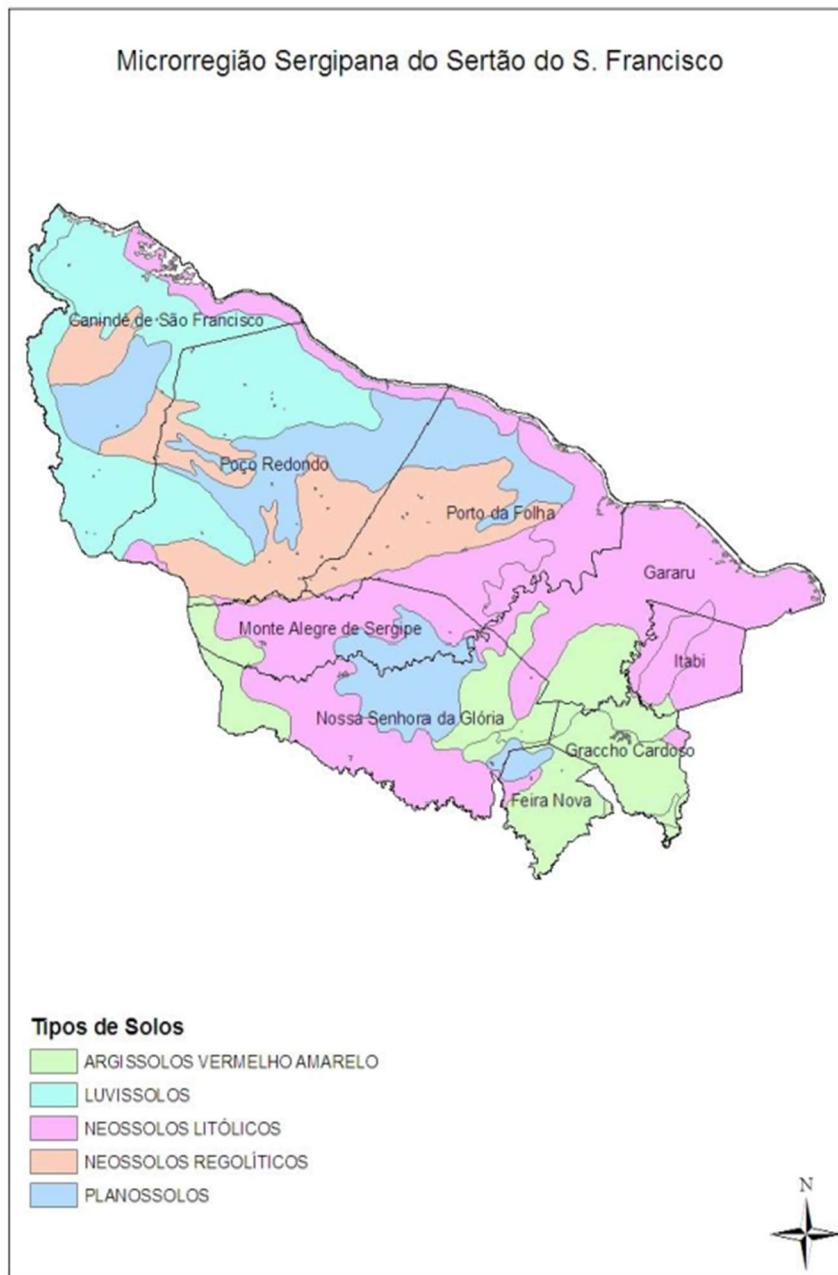


Figura 3: Distribuição das classes de solos na Microrregião Sergipana do Sertão do São Francisco

8.1.3.5 . Vegetação

A vegetação original da Microrregião em que se insere o mercado de terras é do tipo Caatinga, denominada de Savana Estépica.

Caatinga são formações tipicamente caducifólias de caráter xerófilo, lenhosas, folhas com cutícula cerosa, apresentando, por vezes, órgãos subterrâneos de reserva e grande número de plantas espinhosas. Apresentam variações quanto à densidade (densa,

pouco densa e aberta), ao porte (arbórea, arbóreo-arbustiva e arbustiva) e à composição florística. A grande maioria das espécies perde totalmente as folhas no período seco.

Em relação ao grau de xerofitismo, a vegetação de caatinga é dividida em: Caatinga hipoxerófila (caráter xerófilo pouco acentuado) e Caatinga hiperxerófila (caráter xerófilo bastante acentuado).

Caatinga hipoxerófila – Em virtude de seu caráter xerófilo menos acentuado, apresenta-se com porte maior, mais densa e em suas áreas verifica-se um clima menos seco, com precipitações pluviométricas não muito baixas em relação às áreas tipicamente semi-áridas do Nordeste.

Dentre as espécies que a compõem merecem destaque as seguintes: Angico, Baraúna, Aroeira, Umbuzeiro, Marmeiro, Quebra-faca, Umburana, Catingueira, Canafistula, Canafistula-de-besouro, Mandacaru, Mulungu, Jurema, Jurema preta, Macambira, Urtiga, Manicoba e Mororó.

Atualmente esta vegetação se encontra em estado avançado de devastação, (praticamente não existe mais fragmentos originais desta formação), cedendo lugar, principalmente, à pecuária e às culturas de subsistência.

Caatinga hiperxerófila – Apresenta um grau de xerofitismo mais acentuado que a caatinga hipoxerófila e é característica da zona semi-árida típica. Algumas vezes, apresenta-se arbustiva ou arbóreo-arbustiva de pequeno porte, ora com porte arbustivo pouco densa e bastante aberta.

Entre as inúmeras espécies que a compõem, muitas das quais comuns à caatinga hipoxerófila podem ser citadas as seguintes: Quixabeira, Xiquexique, Mandacaru, Salgueiro, Pereiro, Faveleiro, Facheiro, Macambira, Caroá, Palmatória-de-espinho, Coroa-de-frade, Carqueja, Jurema preta, Catingueira, Imburana-de-cheiro ou Cumaru, Aroeira, Umbuzeiro e Canafistula-de-besouro.

Observa-se a intensa degradação da cobertura primitiva em toda a microrregião, sendo mais acentuada às margens do rio São Francisco.

8.1.3.6 . Fauna

A fauna da região tem sido bastante prejudicada em decorrência dos intensos desmatamentos e da caça e pesca predatórias, porém, ainda são encontradas muitas espécies, principalmente, aves e répteis.

8.1.4 . Áreas legalmente protegidas

Como área legalmente protegida no mercado do Alto Sertão Sergipano, encontra-se o Monumento Natural Grota do Angico. Trata-se de uma unidade de conservação estadual, localizada no município de Canindé do São Francisco. Segundo a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH, esta unidade de conservação ocupa uma área de 2.183 hectares e tem por objetivo preservar remanescentes florestais de Caatinga hiperxerófila. Essa secretaria aponta ainda que existe uma flora constituída por 157 espécies dentro dos limites da unidade de conservação e uma fauna com “24 espécies de mamíferos; 124 de aves, sendo 14 espécies consideradas como endêmicas do Brasil e 02 presentes na lista de espécies ameaçadas do IBAMA (2003) como vulneráveis à extinção são o jaó-do-sul *Crypturellus noctivagus* e o chorozinho-de-papo-preto *Herpsilochmus pectoralis* e ainda diversas espécies de répteis e anfíbios.

Temos ainda a Unidade de Conservação Parque Natural Municipal Lagoa do Frio localizada no município de Canindé do São Francisco. Trata-se de unidade de conservação de proteção Integral com 278,99 hectares de responsabilidade do município de Canindé e que foi declarada pelo decreto nº 041 de 23/10/2001.

Através do Decreto Federal, sem número, de 5 de junho de 2009 foi criado Monumento Natural do Rio São Francisco. Trata-se de uma unidade de conservação de proteção integral “localizada nos municípios de Piranhas, Olho D’água do Casado e Delmiro Gouveia, no Estado de Alagoas, Paulo Afonso, no Estado da Bahia, e Canindé de São Francisco, no Estado de Sergipe, com o objetivo de preservar ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a

realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico”(Art. 1º do Decreto de 05/06/2009). Com uma área de 26.736,30 ha, tem sua administração sob a responsabilidade do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio).

No Mercado Regional do Alto Sertão Sergipano encontra-se ainda a comunidade Caiçara denominada Terra Indígena Caiçara/ Ilha de São Pedro, criada pelo decreto nº 401, de 24 de Dezembro de 1991. Em seu Art. 1º informa: fica homologada, para os efeitos do artigo 231 da Constituição Federal, a demarcação administrativa promovida pela Fundação Nacional do Índio – FUNAI, da área indígena Caiçara/Ilha de São Pedro, localizada no Município de Porto da Folha, Estado de Sergipe, caracterizada como de ocupação tradicional e permanente do grupo indígena Xocó, com superfície de 4.316,7768ha.

8.1.5 . Infraestrutura

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. A BR-235 é a principal via rodoviária, a partir da qual se ramificam outras rodovias estaduais. Os serviços de abastecimento de água, energia e telefonia atendem todas as sedes municípios e os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências bancárias e agências dos correios, que oferecem diversos serviços.

8.1.6 . Principais atividades econômicas do MRT

O mercado regional do Alto Sertão Sergipano tem sua economia baseada, principalmente, na pecuária leiteira e por diversas agroindústrias de processamento lácteo de variados portes, prevalecendo às de administração familiar ou de associações

e cooperativas. A atividade tem importante papel na viabilidade econômica de todos os imóveis rurais da região, a maior produtora de leite do estado e cujo rebanho apresenta melhor qualidade genética.

Outra importante atividade econômica é a agricultura irrigada no perímetro irrigado denominado Califórnia, localizado nos municípios de Canindé de São Francisco e Poço Redondo, cujas principais culturas permanentes são a goiaba e a banana, frutas também produzidas em áreas ribeirinhas do rio São Francisco. Outra importante área de produção agrícola irrigada é o Projeto de Assentamento Jacaré-Curituba, instalado em áreas obtidas pelo Incra e incorporadas ao Programa de Reforma Agrária.

Quanto à agricultura de sequeiro, tem com destaque a cultura de milho que vem se expandindo e apresentando boas produtividades nas áreas de solos mais favoráveis e de maior pluviosidade.

Todas essas atividades agropecuárias acontecem, em sua maioria, em pequenas propriedades, com uso intensivo da mão-de-obra familiar.

A cidade de Nossa Senhora da Glória, se destaca como a principal e mais diversificada praça de comercialização da região.

O turismo às margens do rio São Francisco, em especial no cânion de Xingó, localizado no município de Canindé de São Francisco, é atividade econômica de destaque.

A geração de energia hidroelétrica pela Usina de Xingó é outra atividade econômica cujas receitas têm contribuição significativa para o PIB regional.

8.1.7 . Apresentação e análise dos resultados

8.1.7.1 . Tipologias de Uso

A seguir, tem-se o Quadro 7, com as tipologias por nível categórico, identificadas no MRT 1.

Quadro 7: Tipologias de uso identificadas no MRT 1

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola	05
Terra com mata	03
Terra de exploração mista	25
Terra de exploração pecuária	08
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada	05
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	25
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	05
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	03
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada, em Canindé de São Francisco.	05
Terra com mata, em Porto da Folha	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Gararu	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Monte Alegre de Sergipe	09
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora da Glória	08
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Porto da Folha	05
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo.	04
TODAS AS TIPOLOGIAS	
	37

No primeiro nível categórico, conforme quadro acima, 37 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas quatro tipologias no mercado: terras de exploração agrícola, terras com vegetação nativa (mata), terras de exploração mista e terras de exploração pecuária. Considerando as condições climáticas da região, com baixas e irregulares precipitações pluviométricas ao longo de todo ano, esse mercado se caracterizava por predominante atividade pecuária. A existência de exploração de lavouras temporárias, principalmente milho e sorgo, vem avançando nos municípios de Gararu, Monte Alegre, Porto da folha e Nossa Senhora da Glória, fazendo com que boa parte das propriedades tenham uma exploração mista. O mercado de terras da região, que antes, era conhecidamente voltado para pecuária de

grande porte, agora passou a ter na exploração mista (pecuária + lavoura temporária) sua maior predominância. A tipologia de vegetação nativa se caracteriza por áreas que se encontram ocupadas por caatinga e/ou por vegetação nativa secundária, em estágio avançado de recuperação (capoeiras). A tipologia de exploração agrícola, aparece nos perímetros irrigados.

No segundo nível categórico, tem-se quatro tipologias que representam o sistema produtivo da região. Trata-se da exploração agrícola, com lavoura irrigada, exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, exploração pecuária em pastagem de alto suporte forrageiro e exploração pecuária em pastagem de baixo suporte. A distinção entre essas três últimas tipologias está caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras com pecuária de alto suporte forrageiro são tidas como as melhores terras, com melhores notas agronômicas e que são também exploradas com culturas temporárias, que vem se tornando uma expressiva fonte de renda dentro dessas propriedades, caracterizando-as como mista. Quando o clima favorece, essas terras apresentam boa produtividade, produzem boas pastagens e colheitas de lavouras temporárias. As terras de pecuária com pastagem de baixo suporte forrageiro são terras que se prestam apenas para pecuária e, em geral, têm menores notas agronômicas.

A tipologia de exploração agrícola, com lavoura irrigada, aparecem nos perímetros irrigados próximos ao rio São Francisco e se caracterizam por áreas pequenas, ótimos solos que proporcionam excelentes produtividades, onde são explorados principalmente a fruticultura e olericultura.

Observa-se que a tipologia vegetação nativa (mata) não aparece neste segundo nível. Isto acontece porque, já que não existe exploração, não existem características produtivas e edafoclimáticas relevantes na definição do preço no MRT. Portanto, trata-se de um nível categórico incompleto.

O terceiro nível categórico traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico

aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.1.7.2 . Dados da pesquisa

O quadro a seguir lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

Quadro 8: Negócios realizados e ofertas de imóveis localizados no MRT 1

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	15	36,5
	OF*	26	63,5
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	NR	02	40,0
	OF	03	60,0
Terra com mata	NR	0	0,0
	OF	03	100,0
Terra de exploração mista	NR	07	28,0
	OF	18	72,0
Terra de exploração pecuária	NR	06	75,0
	OF	02	0,25
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada.	NR	02	40,0
	OF	03	60,0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária.	NR	07	28,0
	OF	18	72,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	04	80,0
	OF	01	20,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	02	66,7
	OF	01	33,3
3º nível categórico			
	NR	02	40,0

Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada, em Canindé de São Francisco	OF	03	60,0
Terra com mata, em Porto da Folha	NR	0	0,0
	OF	03	100,0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Gararu	NR	0	0,0
	OF	03	100,0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, Monte Alegre de Sergipe	NR	01	11,1
	OF	08	88,9
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, Nossa Senhora da Glória	NR	04	50,0
	OF	04	50,0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Porto da folha	NR	02	40,0
	OF	03	60,0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Redondo.	NR	03	75,0
	OF	01	25,0

*NR (negócio realizado), OF (oferta)

8.1.7.3 . Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 9: Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 1

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	5.104,20	4.225,37	5.983,03
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	46.744,19	39.732,56	53.755,81
Terra com mata	3.071,49	2.610,77	3.532,22
Terra de exploração mista	5.202,94	4.387,89	6.018,02
Terra de exploração pecuária	5.570,19	4.563,28	6.577,11
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada.	46.744,19	39.732,56	53.755,81
Terra de exploração mista, com pecuária +lavoura temporária.	5.202,95	4.387,89	6.018,89
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte.	6.529,68	5.550,23	7.509,13
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3.971,04	3.375,39	4.566,70
3º nível categórico			

Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada, em Canindé de São Francisco	46.744,19	39.732,56	53.755,81
Terra com mata, em Porto da Folha	3.071,49	2.610,77	3.532,22
Terra de exploração mista, com pecuária +lavoura temporária, em Gararu	3.647,34	3.100,24	4.194,44
Terra de exploração mista, com pecuária +lavoura temporária, Monte Alegre de Sergipe	4.525,43	3.722,40	5.328,45
Terra de exploração mista, com pecuária +lavoura temporária, Nossa Senhora da Glória	5.468,71	4.648,41	6.289,02
Terra de exploração mista, com pecuária +lavoura temporária, em Porto da folha	5.227,03	4.442,98	6.011,08
Terra de exploração mista, com pecuária +lavoura temporária, em Poço Redondo.	5.889,38	5.005,97	6.772,78

8.1.7.4 . Comportamento do mercado

No mercado Alto Sertão Sergipano – MRT 1, com o crescimento da cultura do milho no semiárido sergipano e em muitas regiões do Agreste, observa-se o aparecimento de novos compradores de terras. Alguns produtores de outros municípios e mercados, já com alguma experiência com a cultura e detentores de um melhor nível tecnológico, têm sido atraídos para o mercado em estudo a fim de adquirir novas terras para exploração dessa cultura. Com esse movimento, as terras com vocação para agricultura têm sofrido elevação de seus preços. Se por um lado, a cultura do milho impulsiona o preço das terras, por outro, as estiagens prolongadas dos últimos anos vêm promovendo uma estagnação ou até mesmo uma redução nesses preços. Em relação ao RAMT anterior não foram verificados grandes alterações de preço.

8.2 . MERCADO REGIONAL DO CENTRO SUL SERGIPANO – MRT 2

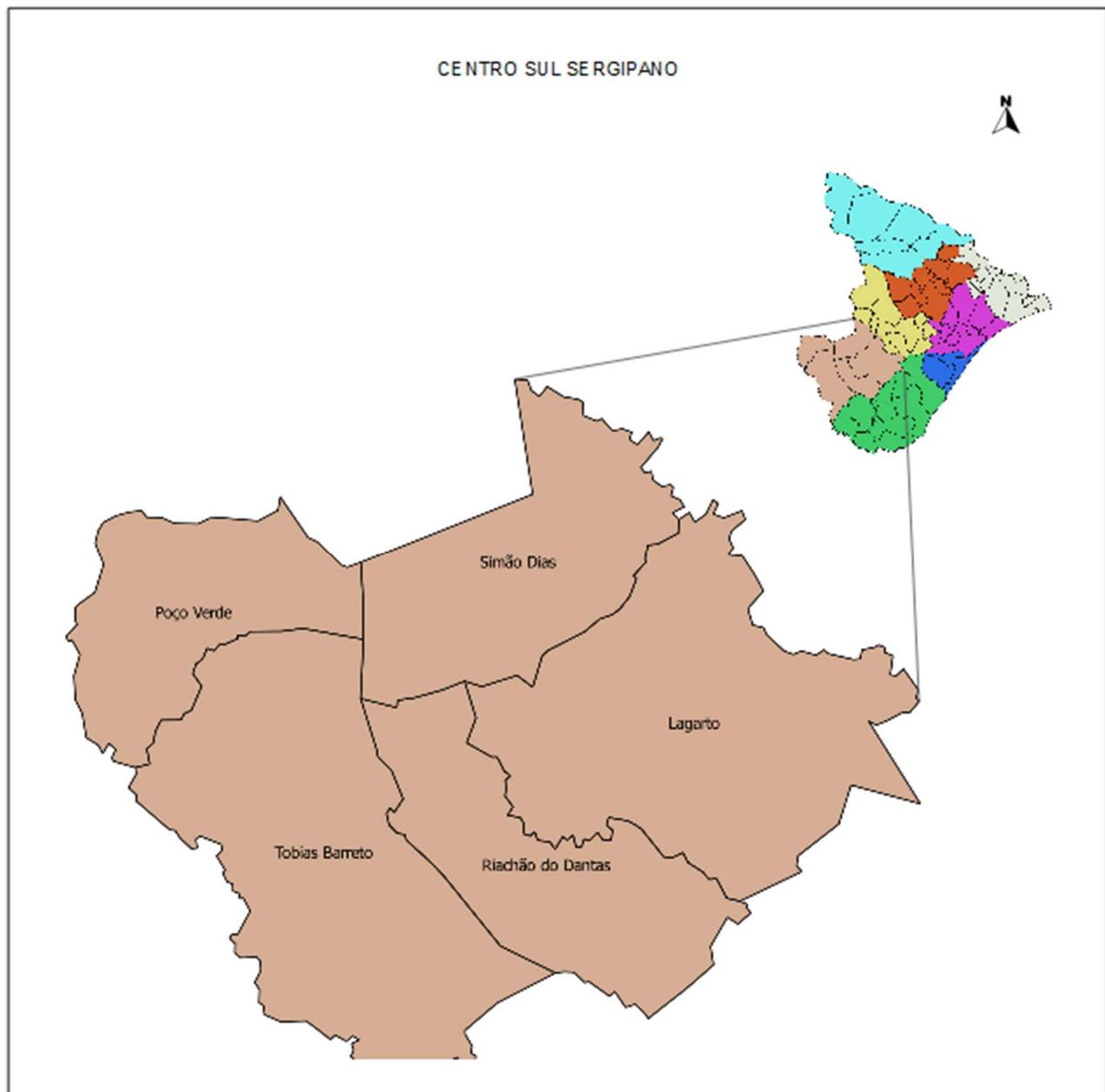


Figura 4: Localização e municípios inseridos no MRT do Centro Sul Sergipano

8.2.1 . Abrangência Geográfica

Com uma área total de 3.527,168 km², correspondente a 16,3 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Centro Sul Sergipano localiza-se no centro-sul do estado e é composto pelos municípios de Lagarto, Poço Verde, Riachão do Dantas, Simão Dias e Tobias Barreto.

No quadro a seguir, encontram-se alguns dados físicos dos municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 10: Dados físicos dos municípios do MRT do Centro Sul Sergipano

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)*	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Riachão do Dantas	531,472	11°04'09"	37°43'34"	76	200
Tobias Barreto	1.021,304	11°10'46"	38°00'00"	109	180
Poço Verde	440.131	10°42'11"	38°11'06"	126	273
Simão Dias	564.688	10°44'28"	37°48'36"	85	250
Lagarto	969,573	10°55'00"	37°40'15"	68	160

Fonte: IBGE (2010) e Anuário Estatístico de Sergipe (2005). (*) Distância em linha reta

Quadro 11: Estrutura fundiária do MRT do Centro Sul Sergipano

Município	Grande prop.	Área (ha)	Média prop.	Área (ha)	Pequena prop.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Riachão do Dantas	7	5.067,23	61	14.608,66	171	10.892,59	1.661	11.382,45
Tobias Barreto	8	2.463,55	22	8.781,69	215	26.587,49	3.027	41.792,74
Poço Verde	-	-	16	3.604,23	207	14.675,89	1.761	18.890,52
Simão Dias	6	5.889,60	41	11.873,69	159	12.260,60	4.555	20.659,57
Lagarto	20	18.351,51	98	25.042,52	309	20.557,21	6.667	29.403,45
Total	41	31.771,89	238	63.910,79	1.061	84.973,78	17.671	122.128,73

Fonte: INCRA (2012).

8.2.2 . Histórico das ocupações

Tratou-se de relatar as ocupações desse mercado de terras a partir do seu principal município – Lagarto. Segundo a EMDAGRO – Empresa de Desenvolvimento e Agropecuário de Sergipe, em sua publicação Informações Básicas Municipais – Município de Lagarto, 2008, a ocupação do município se deu por volta da segunda metade do século XVI. A exemplo de diversos outros municípios brasileiros, os primeiros habitantes do lugar eram indígenas e, por volta de 1575, dois missionários jesuítas da equipe de Manuel da Nóbrega, acompanhados de cerca de 20 soldados, se

deslocaram para aquele lugar, atendendo à solicitação dos Índios Kariris. (habitantes das margens dos rios Jacaré e Piauí-Açu).

Naquela ocasião, o Brasil era governado por Luís Brito de Almeida, que “às voltas com a escassez de mão-de-obra para a agricultura em Salvador, mandou aprisionar os índios e atear fogo nas malocas”, o que resultou na morte do cacique e no aprisionamento de vários homens. (EMDAGRO, 2008)

A seguir, ainda conforme a EMDAGRO, 2008 a fase de ocupação das terras de Lagarto se dá através do processo de sesmarias, iniciado em 1596. A partir de então se inicia a colonização através da construção de uma igreja, nascendo o povoado Santo Antônio, em 1604. O povoado foi crescendo lentamente com a criação de gado e o surgimento dos primeiros engenhos de açúcar, além do cultivo de algodão, milho e feijão. Tendo o cultivo da cana-de-açúcar e a criação de gado como as duas atividades principais, aliadas ao crescimento do comércio, o povoado se desenvolveu à margem direita do rio Vaza Barris, tornando-se a maior freguesia do estado. Posteriormente, foram desmembradas de seu território as áreas que hoje constituem outros dois municípios do mercado regional de terras Centro Sul Sergipano: Riachão do Dantas e Simão Dias.

8.2.3 . Recursos Naturais

8.2.3.1 . Clima

Segundo a classificação de Köppen, os municípios de Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias estão contidos na faixa climática BSsh’ – clima muito quente semi-árido, tipo estepe, estação chuvosa no inverno. Já na classificação de Gaußen, a faixa que os engloba é a 3bTh – Mediterrâneo quente ou nordestino de seca média no verão, índice xerotérmico de 100 a 150 com 5 a 6 meses secos e temperatura do mês mais frio superior a 15°C. A precipitação média anual está entre 750 e 1000 mm, sendo os meses

de maio, junho e julho os mais chuvosos. Os meses mais quentes vão de outubro a fevereiro e os mais frios são os de julho e agosto.

Segundo GausSEN, nos municípios do Agreste de Lagarto e Riachão do Dantas ocorre o clima 3cTh (mediterrâneo quente ou Nordestino de seca atenuada no verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais frio superior a 15 °C.) Compreende uma faixa que se estende de norte a sul do estado, abrangendo total ou parcialmente áreas de vários municípios das zonas do litoral, Central, Baixo São Francisco e pequena parte da zona do Oeste. Corresponde às áreas com precipitações pluviométricas predominantemente compreendidas entre 750mm (a partir de áreas com vegetação de caatinga hipoxerófila) e 1.250mm (em áreas com vegetação de caráter mais úmido). O período mais chuvoso vai de março a agosto e o mais seco de setembro a fevereiro. A temperatura média está em torno de 26 °C, apresentando pequena amplitude durante o ano. Os meses mais frios são julho e agosto e os mais quentes, fevereiro e março.

8.2.3.2 . Hidrografia

O mercado regional do Centro Sul Sergipano está inserido nas Bacias Hidrográficas dos rios Piauí, Vaza Barris e Real, cuja abrangência das áreas sobre cada município está discriminada no quadro seguinte.

Quadro 12: Área das Bacias Hidrográficas na microrregião do Centro Sul Sergipano

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio S. Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Poço Verde	-	-	-	-	377,00	-
Simão Dias	-	415,21	-	67,59	-	-
Tobias Barreto	-	-	-	-	1.138,00	-
Lagarto	-	788,31	-	151,49	81,83	
Riachão do Dantas	-	441,77	-	-	-	-
Total	-	1.645,29	-	219,08	1.596,83	-

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

- Rio Piauí

Trata-se de um rio estadual que nasce em território sergipano, cuja bacia hidrográfica é a segunda maior do estado de Sergipe, com uma área de 4.262 km², perfazendo 19,3% do território e vazão média de 22,92 m³/s. Os tributários da margem direita são: rio da Areia, rio Arauá, rio Piauitinga, rio Guararema, rio Indiaroba e outros de menor porte. Os tributários da margem esquerda são: rio Jacaré, rio do Machado, rio Piauitinga, rio Fundo, rio Paripueira, além de outros rios e riachos de pequeno porte. O principal reservatório encontrado na bacia do rio Piauí é a barragem Dionísio Machado. Além dela, podem ser encontradas inúmeras pequenas barragens de pequeno porte, construídas para minimizar os efeitos das secas prolongadas, especialmente no trecho inserido na região semi-árida (Embrapa, 2010).

O rio Piauí banha os municípios de Simão Dias, Lagarto e Riachão do Dantas, ocupando uma área de 1.645,29 km².

- Rio Vaza Barris

O rio Vaza Barris é um rio federal que nasce no estado da Bahia. De regime intermitente, ele seca nas regiões mais áridas por onde passa, tornado-se perene apenas quando sofre influência das marés. Em sua margem esquerda, tem como tributários os rios dos Negros, Tranta, Salgado, das Traíras, Paramopama, além de outros riachos. Na margem direita, seus principais afluentes são os rios Tejupeba, Água Boa e Paruí, além de outros de menor porte. Possui uma vazão de 15,64 m³/s e ocupa uma área de 2.559 km², correspondente a 11,6% do território sergipano (Fonte: Território rural Centro-Sul Sergipano, Embrapa, 2010).

O rio Vaza Barrias banha os municípios de Simão Dias e Lagarto, ocupando uma área de 219,08 km².

- Rio Real

Trata-se também de outro rio federal que nasce no estado da Bahia, sendo marco divisor deste estado com Sergipe. Com 2.558 km², ocupa 11,6% do território sergipano e tem uma vazão de 20,46 m³/s. Estando localizado na fronteira entre o estado de

Sergipe e o estado da Bahia, apenas os tributários da margem esquerda estão inseridos em território sergipano, sendo eles os rios Mocambo, Caripau, Jabiberi, Quixaba, Itamirim, Jibóia e Paripe, entre outros menores. Seu principal reservatório é a barragem do Jabiberi localizada no município de Tobias Barreto (Embrapa, 2010).

O rio Real banha os municípios de Poço Verde, Tobias Barreto e Lagarto, ocupando uma área de 1.596,83 km².

8.2.3.3 . Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Centro Sul Sergipano.

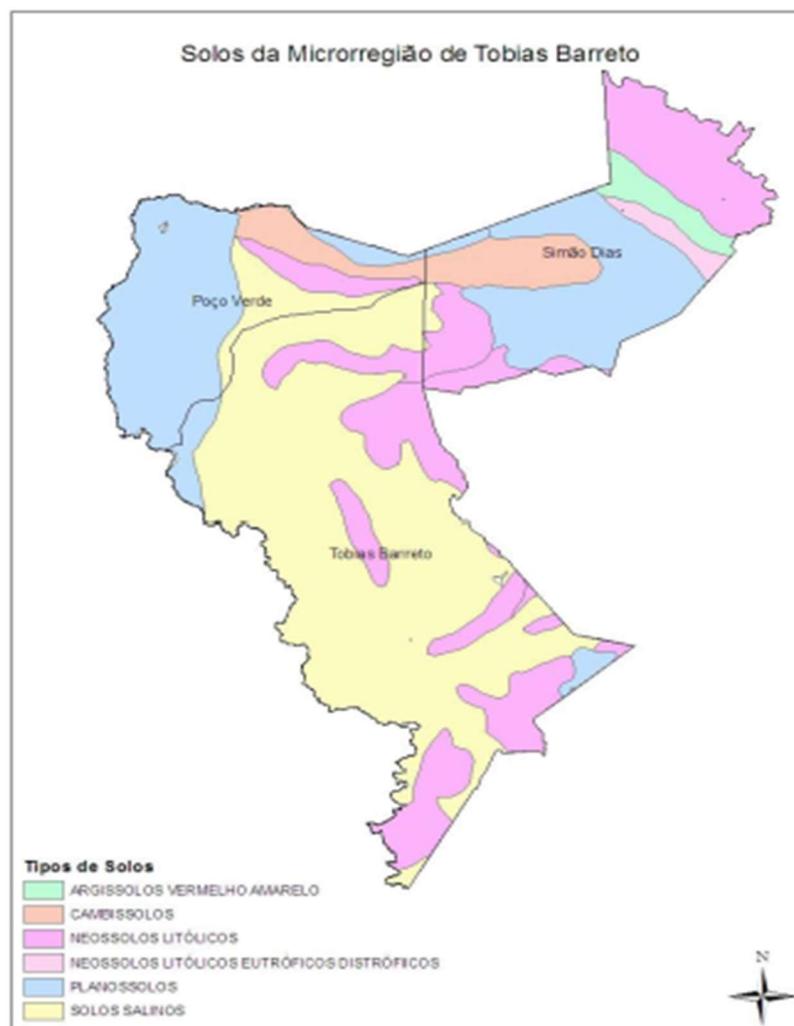
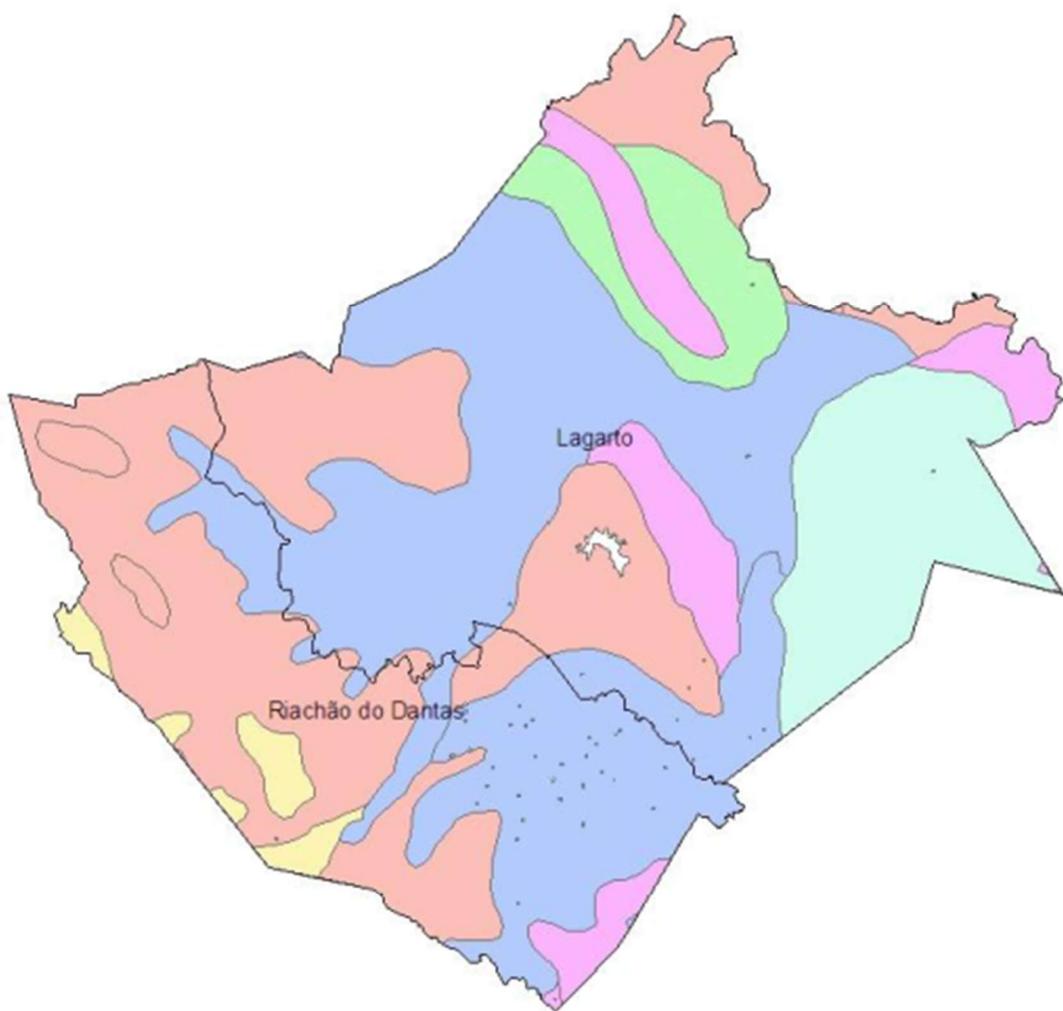


Figura 5: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Tobias Barreto

Solos da Microrregião do Agreste de Lagarto



Tipos de Solos

- [Pink square] ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- [Light green square] LATOSOLOS VERMELHO AMARELO
- [Orange-red square] NEOSSOLOS LITÓLICOS
- [Light green square] NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS
- [Blue square] PLANOSOLOS
- [Yellow square] SOLOS SALINOS



Figura 6: Distribuição das classes de solos na Microrregião do Agreste de Lagarto

8.2.3.4 . Vegetação

A região já foi bastante devastada pela ação humana e hoje é formado por pastagens, capoeiras, campo limpo e sujo, vestígios de matas e caatinga hipoxerófila e hiperxerófila – sendo essa última vegetação encontrada mais precisamente nos municípios de Tobias Barreto, Poço Verde e parte de Simão Dias; florestas subcaducifólia e caducifólia, em Lagarto e Riachão do Dantas. A caatinga encontra-se descrita no MRT 1.

A Floresta Subcaducifólia compreende uma vegetação exuberante que atinge em média 20 metros de altura, menos densa que uma floresta subperenifólia, com muitos cipós e apresentando espécies espinhosas. As árvores que compõem o estrato arbóreo apresentam-se com troncos retos e com esgalhamento relativamente alto. Durante a estação seca, parte de suas espécies perde as folhas. Em período correspondente ao de maior incidência de chuvas, sua fisionomia florística pode chegar a confundir-se com a floresta subperenifólia, fato que não ocorre na estação seca, principalmente, devido à queda das folhas de muitos componentes. A Floresta Caducifólia constitui uma vegetação com menor densidade que a floresta subcaducifólia, apresentando-se menos densa e com porte variando de 10 a 15 metros de altura. Atualmente, em função dos desmatamentos para exploração de culturas e implantação de pastagens, restam poucos remanescentes dessa formação florestal.

8.2.3.5 . Fauna

A fauna da região tem sido bastante prejudicada em decorrência dos intensos desmatamentos e da caça predatória, porém, ainda se verifica um bom número de espécies, principalmente de aves e répteis. Entre as principais espécies ainda se encontram: codorniz, inhambu, gavião, urubu, anu, rolinha, carcará, seriema, preá, mocó, tatu, peba, camaleão, teiú, cágado, raposa, cobra cascavel, cobra verde, cobra corre campo e outras espécies.

A ictiofauna não apresenta espécies migratórias, e possui uma reduzida diversidade de espécies, em função do regime intermitente do curso de água que a corta.

8.2.4 . Áreas legalmente protegidas

Não temos registros de áreas legalmente protegidas no Mercado Regional de Terras do Centro Sul Sergipano.

8.2.5 . Infraestruturas

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. O comércio local é expressivo e concentra estabelecimentos de portes variados. A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do estado e a outros mercados das proximidades. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências dos correios, que oferecem diversos serviços. Os serviços bancários são prestados por agências do Banco do Brasil, BANESE, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal e diversos bancos particulares. Os serviços de assistência técnica e extensão rural são prestados pela Empresa de Desenvolvimento Agropecuário, bem como por empresas particulares que atuam no ramo.

8.2.6 . Principais atividades econômicas do MRT

Em 2017 o setor de serviços foi o responsável pela maior parte do PIB dos municípios do MRT, seguido pelo setor agropecuário em alguns municípios e pelo setor da indústria em outros. Os cinco municípios que compõem este MRT foram responsáveis por 7,7% do PIB do Estado naquele ano.

A cultura do milho, no mercado, vem se destacando no cenário agrícola estadual, devido ao uso das mais modernas técnicas de cultivo e, especialmente, em virtude dos altos índices de produtividade. No ano de 2018 essa lavoura se desenvolveu com maior intensidade nos municípios de Simão Dias e Riachão do Dantas, apesar de ser expressiva também nos demais. Outros produtos agrícolas em destaque no MRT são abacaxi, mamão, mandioca e maracujá.

Em relação ao rebanho bovino, destaca-se o município de Lagarto pelo maior número de reses do Estado, em 2018, seguido por Tobias Barreto.

O município de Lagarto, polo regional, destaca-se por uma forte e diversificada comercialização de diferentes produtos em estabelecimentos de portes variados.

8.2.7 . Apresentação e análise dos resultados

8.2.7.1 . Tipologias de Uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso das terras encontradas no MRT do Centro Sul Sergipano.

Quadro 13: Tipologias de uso identificadas no MRT 2

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola	13
Terra de exploração mista	07
Terra de exploração pecuária	25
Terra com mata	01
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com citricultura	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	12
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	07
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	22
3º NÍVEL CATEGÓRICO	

Terra de exploração agrícola, com citricultura, em Lagarto	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Lagarto	02
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Poço Verde	07
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Simão Dias	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Verde	04
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Lagarto	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Riachão do Dantas	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	06
Terra com mata, em Lagarto	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	46

No primeiro nível categórico, conforme quadro acima, 46 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas quatro tipologias: terra de exploração agrícola, terra de exploração mista, terra de exploração pecuária e terra com vegetação nativa (mata). Nas regiões mais secas, especificamente nos municípios de Poço Verde, Riachão do Dantas, Simão Dias e Tobias Barreto, considerando as condições climáticas, com menores índices pluviométricos ao longo de todo ano, o mercado se apresenta com expressiva atividade pecuárias e de exploração de lavouras temporárias, a exemplo do milho, que vem se mostrando cada vez mais expressivo, onde podemos encontrar fortemente o binômio milho + pecuária, caracterizando uma tipologia mista com essas atividades. Neste segundo RAMT já surgiu outra tipologia no primeiro nível categórico caracterizada pelas terras cultivadas exclusivamente por lavoura temporária, a exemplo do milho. No município de Lagarto a atividade pecuária se mostra mais destacada, entretanto apresenta significativa diversidade na produção de lavouras permanentes.

A tipologia de vegetação nativa (mata) trata-se de áreas que se encontram ocupadas por caatinga e/ou por vegetação nativa com resquícios de mata atlântica ou caatinga.

No segundo nível categórico temos cinco tipologias que representam o sistema produtivo da região: exploração agrícola com citricultura, exploração agrícola com lavoura temporária, exploração mista com pecuária + lavoura temporária, exploração pecuária com pastagem de alto suporte forrageiro e exploração pecuária com pastagem de baixo suporte forrageiro. A distinção entre essas tipologias está caracterizada mais pelas qualidades dos solos do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras de exploração agrícola e mistas são tidas como as melhores terras, normalmente mais planas, com ausência de pedregosidade, com média a boa fertilidade natural, e que são exploradas com culturas temporárias com boa produtividade e com pastagens de alto suporte forrageiro, em resumo, com menores limitações de uso e, consequentemente, com melhores índices agronômicos. As terras de pecuária com pastagem de baixo suporte forrageiro são terras em geral de relevo mais acidentado, com baixa fertilidade natural, onde se insere os terrenos mais arenosos ou com presença de pedras e/ou afloração de rochas.

Observa-se que a tipologia vegetação nativa (mata) não aparece neste segundo nível. Isto acontece porque, já que não existe exploração, não existem características produtivas/edafoclimáticas relevantes na definição do preço no MRT. Portanto, trata-se de um nível categórico incompleto.

O terceiro nível categórico traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados.

8.2.7.2 . Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Esses imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

Quadro 14: Negócios realizados e ofertas de imóveis localizados no MRT 2

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	34	73,91
	OF*	12	26,09
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	NR	10	76,92
	OF	03	23,08
Terra de exploração mista	NR	06	85,71
	OF	01	14,29
Terra de exploração pecuária	NR	17	68
	OF	08	32
Terra com mata	NR	01	100
	OF	0	0
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com citricultura	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	NR	09	75
	OF	03	25
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	NR	06	85,71
	OF	01	14,29
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	0	0
	OF	03	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	17	77,27
	OF	05	22,73
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com citricultura, em Lagarto	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Lagarto	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Poço Verde	NR	07	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Simão Dias	NR	01	33,33
	OF	02	66,67
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Verde	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	NR	02	66,67
	OF	01	33,33
	NR	0	0

Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Lagarto	OF	02	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Riachão do Dantas	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	NR	05	55,56
	OF	04	44,44
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	NR	05	83,33
	OF	01	16,67
Terra com mata, em Lagarto	NR	01	100
	OF	0	0

*NR (negócio realizado), OF (oferta)

8.2.7.3 . Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 15: Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 2

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	7.847,16	6.273,27	9.421,05
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	16.820,78	11.942,57	21.698,99
Terra de exploração mista	10.019,48	8.504,37	11.534,58
Terra de exploração pecuária	7.225,11	5.585,25	8.864,96
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	15.722,51	11.065,92	20.379,10
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	10.019,48	8.504,37	11.534,58
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	28.388,66	22.677,68	34.099,65
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	7.225,11	5.585,25	8.864,96
3º nível categórico			

Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Poço Verde	10.064,82	7.732,16	12.397,48
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Simão Dias	19.405,47	15.392,63	23.418,30
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Verde	8.084,55	6.871,86	9.297,23
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	12.599,38	10.709,47	14.489,29
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	9.832,01	7.738,07	11.925,95
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	7.142,33	6.070,98	8.213,68
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	6.956,35	5.912,90	7.999,80
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	5.717,91	3.868,88	7.566,94

8.2.7.4 . Comportamento do mercado

No mercado Centro Sul Sergipano – MRT 2, com o crescimento das culturas temporárias, principalmente o milho, no semiárido sergipano e em muitas regiões do Agreste, observa-se o aparecimento de novos compradores de terras, especialmente para as terras que apresentam melhores características físicas e de relevo. Alguns produtores de outros municípios e mercados, já com alguma experiência com o cultivo e detentores de um melhor nível tecnológico, têm sido atraídos para o mercado em estudo a fim de adquirir novas terras para exploração, especialmente com a cultura citada. Com esse movimento, as terras com vocação para agricultura têm sofrido elevação de seus preços. Algumas outras terras têm seu valor elevado em razão da proximidade do centro urbano e a tendência a especulação imobiliária.

8.3 . MERCADO REGIONAL DO SUL SERGIPANO – MRT 3

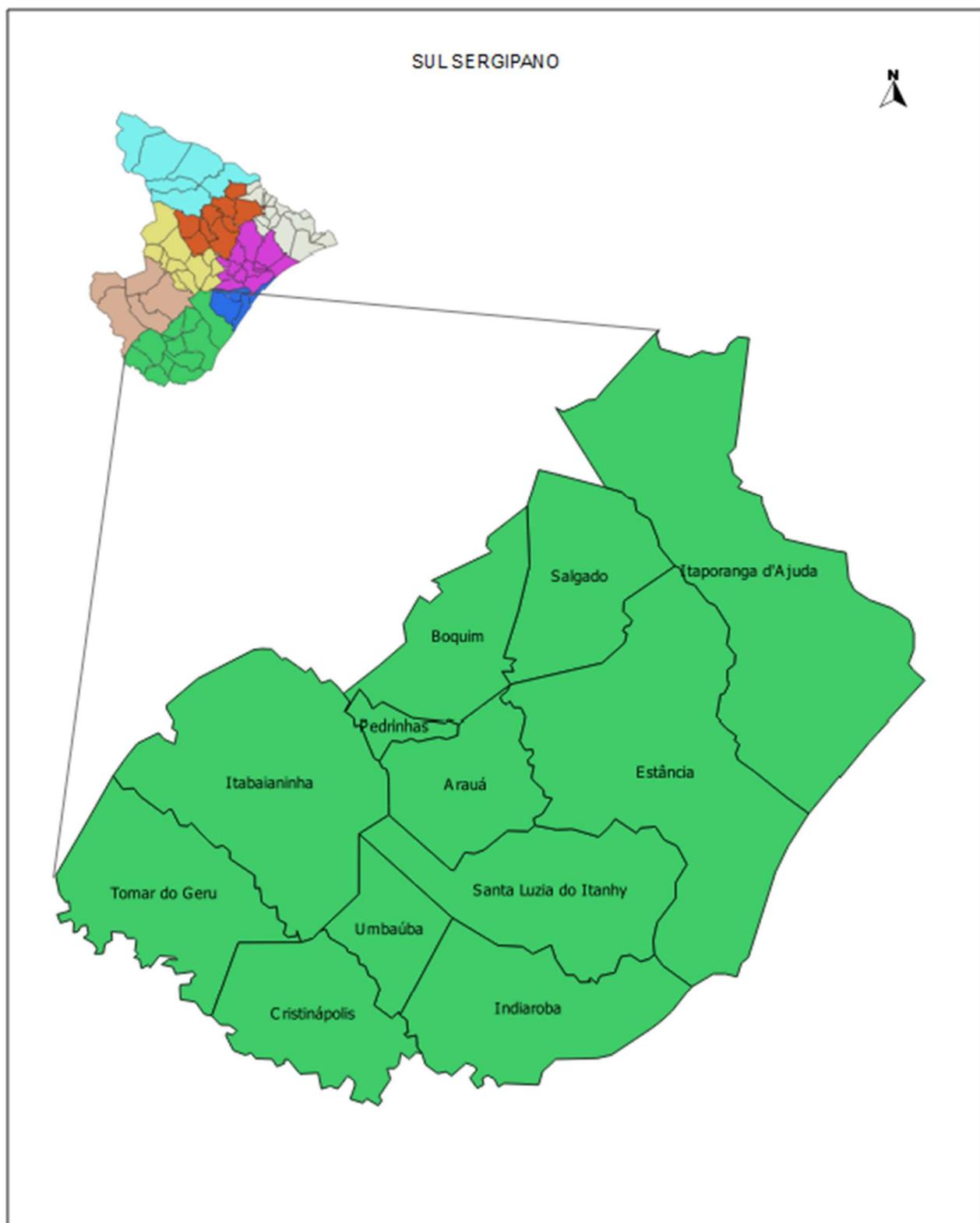


Figura 7: Localização e municípios inseridos no MRT do Sul Sergipano

8.3.1 . Abrangência Geográfica

Com uma área total de 3.848,595 km², correspondente a 17,8 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Sul Sergipano localiza-se no centro sul do estado e é composto pelos municípios de Tomar do Geru, Itabaianinha, Pedrinhas, Boquim, Salgado, Itaporanga d'Ajuda, Estância, Arauá, Santa Luzia do Itanhy, Indiaroba, Umbaúba e Cristinápolis.

Este mercado abrange as microrregiões de Estância e de Boquim, as quais compõem as 13 microrregiões em que é dividido o estado de Sergipe e que, anteriormente, o INCRA as utilizava como delimitação dos diferentes mercados de terras e base para as Planilhas de Preços Referenciais - PPRs.

No quadro a seguir, encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 16: Dados físicos dos municípios do MRT do Sul Sergipano

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)*	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Tomar do Geru	304,903	11°22'30"	37°57'29"	101	100
Pedrinhas	33,941	11°11'42"	37°40'28"	76	161
Boquim	205,938	11°08'50"	37°37'16"	68	164
Salgado	247,827	11°01'49"	37°28'40"	48	102
Itaporanga d'Ajuda	757,283	10°59'50"	37°18'22"	30	38
Estância	642,306	11°36'15"	37°26'34"	56	20
Arauá	192,728	11°15'47"	37°37'02"	74	86
Santa Luzia do Itanhy	329,496	11°21'01"	37°26'52"	66	20
Indiaroba	313,576	11°31'10"	37°30'37"	84	10
Umbaúba	121,100	11°22'59"	37°39'27"	84	50
Cristinápolis	236,185	11°24'40"	37°45'09"	100	120
Itabaianinha	493,311	11°16'39"	37°47'11"	90	226

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005 (*) Distância em linha reta

Quadro 17: Estrutura fundiária do MRT do Sul Sergipano

Município	Grande prop.	Área (ha)	Média prop.	Área (ha)	Pequena prop.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Tomar do Geru	2	1.790,30	8	2.056,21	94	6.513,50	1.401	7.198,77

Pedrinhas	-	-	3	766,20	12	731,10	420	1.318,87
Boquim	2	1.154,30	20	4.268,20	109	6.254,77	1.775	5.751,03
Salgado	3	2.002,00	28	5.419,23	119	6.513,50	1.401	7.198,77
Itaporanga d'Ajuda	67	29.224,81	124	9.313,82	279	5.620,76	1.197	3.439,66
Estância	32	12.582,13	181	12.763,15	521	10.508,09	1.020	4.009,12
Arauá	1	505,70	37	7.805,65	139	8.129,16	987	4.558,03
Santa Luzia do Itanhy	30	11.698,60	88	6.909,83	180	3.702,39	859	3.284,11
Indiaroba	27	9.390,09	78	5.770,28	189	3.717,90	661	2.856,81
Umbaúba	6	2.002,06	48	4.565,16	149	3.877,52	708	3.082,87
Cristinápolis	3	2.212,33	28	8.326,10	96	6.173,93	611	5.408,64
Itabaianinha	3	1.815,10	43	9.222,80	343	17.856,91	2.963	19.614,79

Fonte: INCRA (2012).

8.3.2 . Histórico das ocupações

A história da ocupação das terras desse mercado não se diferencia das demais regiões de Sergipe, caracterizando-se por iniciar sempre com a fé católica e, como atividade econômica, a exploração pecuária com a criação de gado. Com o crescimento da povoação começa a surgir a exploração agrícola de cana-de-açúcar e o surgimento dos engenhos.

Tendo Estância como principal município da região, o que ainda se verifica nos dias atuais, o breve histórico a seguir discorrido reporta-se a este município.

O decreto de 25/10/1831 cria a freguesia em torno da Capela de Nossa Senhora de Guadalupe da povoação de Estância, emancipando essa povoação como Vila Constitucional da Estância e em 1848 eleva à categoria de cidade. (EMDAGRO, 2008).

Em 1831, foi fundada a fábrica de tecidos Santa Cruz e em seguida duas outras: Senhor do Bomfim e a Piautinga, caracterizando, assim, o município de Estância como pólo industrial (EMDAGRO, 2008).

8.3.3 . Recursos Naturais

8.3.3.1 . Clima

Segundo a classificação de Koppen, o clima da região é do tipo A, clima tropical chuvoso com verão seco, estação chuvosa no outono – inverno. Segundo Gaussen, ocorrem na área os climas: 3cTh (mediterrâneo quente ou Nordestino de seca atenuada de verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais frio superior a 15°C.) e 3dTh (mediterrâneo quente ou nordestino sub-seco. Índice xerotérmico entre 0 e 40. Número de meses secos de 1 a 3. Temperatura do mês mais frio superior a 15°C). A pluviosidade média anual varia de 1000 a 1250 mm, apresentando as maiores médias do Estado. A temperatura média situa-se entre 24°C e 26°C, apresentando-se regular durante todo o ano.

8.3.3.2 . Hidrografia

O mercado de Terras Sul Sergipano é banhado pelo oceano Atlântico e está inserido nas Bacias Hidrográficas dos Rios Piauí, Vaza Barris, Sergipe e Real. Tendo o rio Piauí como maior área drenada. O município de Estância é drenado apenas pela bacia do Rio Piauí, (Quadro 12) o qual possui a maior área de influência. De grande importância para a agropecuária do vizinho MRT 2 – Centro Sul Sergipano, em seu baixo curso, as águas não se prestam para consumo humano nem para uso agrícola, pois são influenciadas pela maré e apresentam elevados teores de sais. No entanto, apresenta volume elevado e tem grande importância local como fonte de pescado para os moradores da região. Como em outras bacias, os rios da microrregião apresentam problemas relacionados à falta de saneamento e destruição da mata ciliar.

Quadro 18: Área das Bacias Hidrográficas na microrregião do Sul Sergipano

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio S. Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Tomar do Geru	-	-	-	-	311,30	-
Pedrinhas	-	33,20	-	-	-	-
Boquim	-	224,00	-	-	-	-
Salgado	-	234,90	-	-	-	-
Itaporanga d'Ajuda	-	163,38	10,90	178,51	-	-
Estânciā	-	651,20	-	-	-	-
Arauá	-	218,90	-	-	-	-
Santa Luzia do Itanhy	-	317,50	-	136,00	-	-
Indiaroba	-	94,20	-	-	217,10	-
Umbaúba	-	82,26	-	-	39,64	-
Cristinápolis	-	-	-	-	245,00	-
Itabaianinha	-	325,38	-	-	157,02	-
Total		2.344,92	10,90	314,51	970,06	-

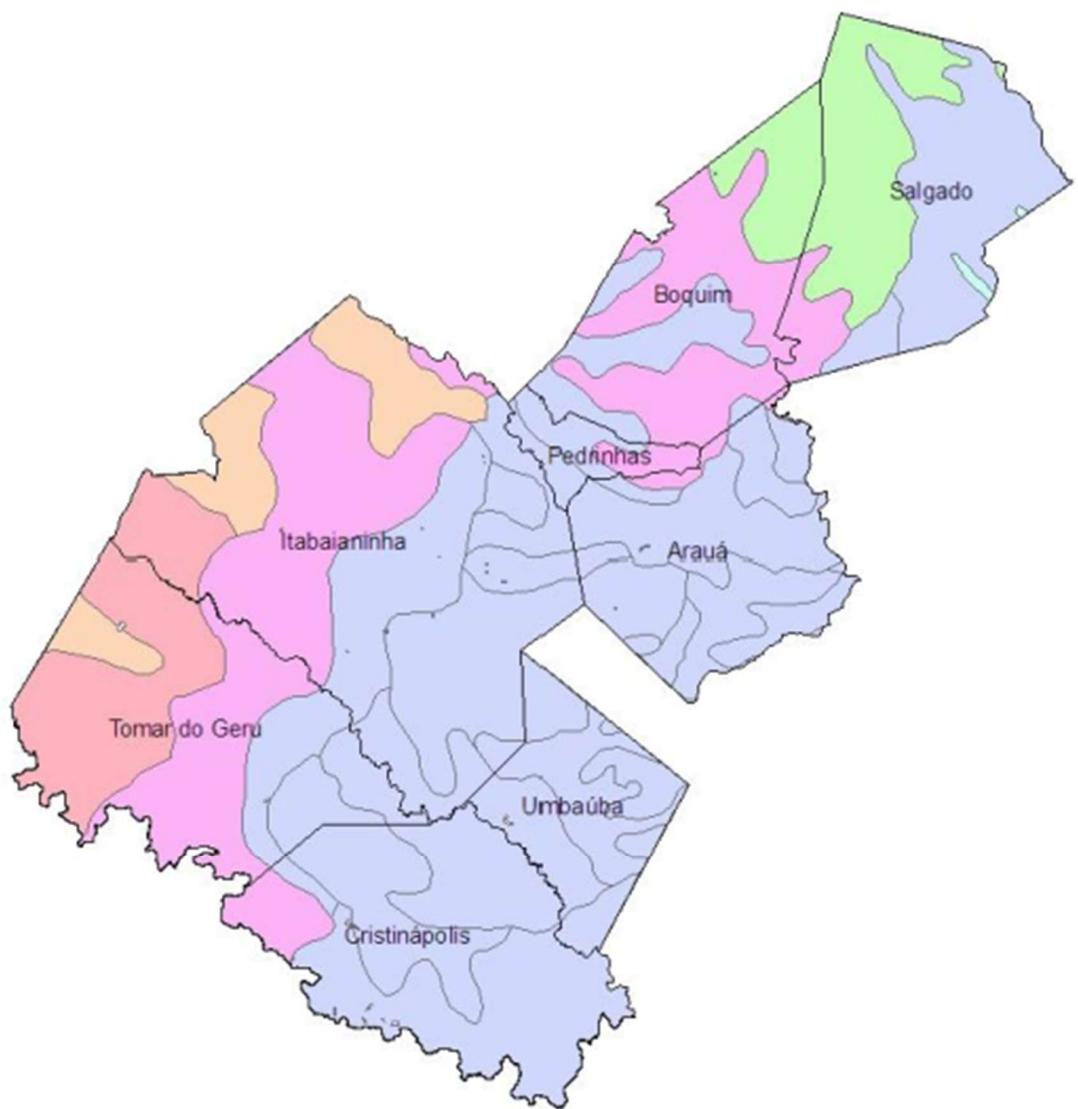
Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

As características dos rios que banham o Mercado Regional do Sul Sergipano encontram-se descritas no MRT 2, acima.

8.3.3.3 . Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Sul Sergipano. Considerando que esse mercado é formado pelos municípios de duas microrregiões: Estânciā e Boquim, conforme já explicado no item “Abrangência Geográfica”, os mapas trazem as informações descritas a partir dessas microrregiões.

Solos da Microrregião de Boquim



Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- LATOSSOLOS VERMELHO AMARELO
- NEOSSOLOS FLÚVICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- PLANOSOLOS
- SOLOS SALINOS



Figura 8: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Boquim

Solos da Microrregião de Estânci

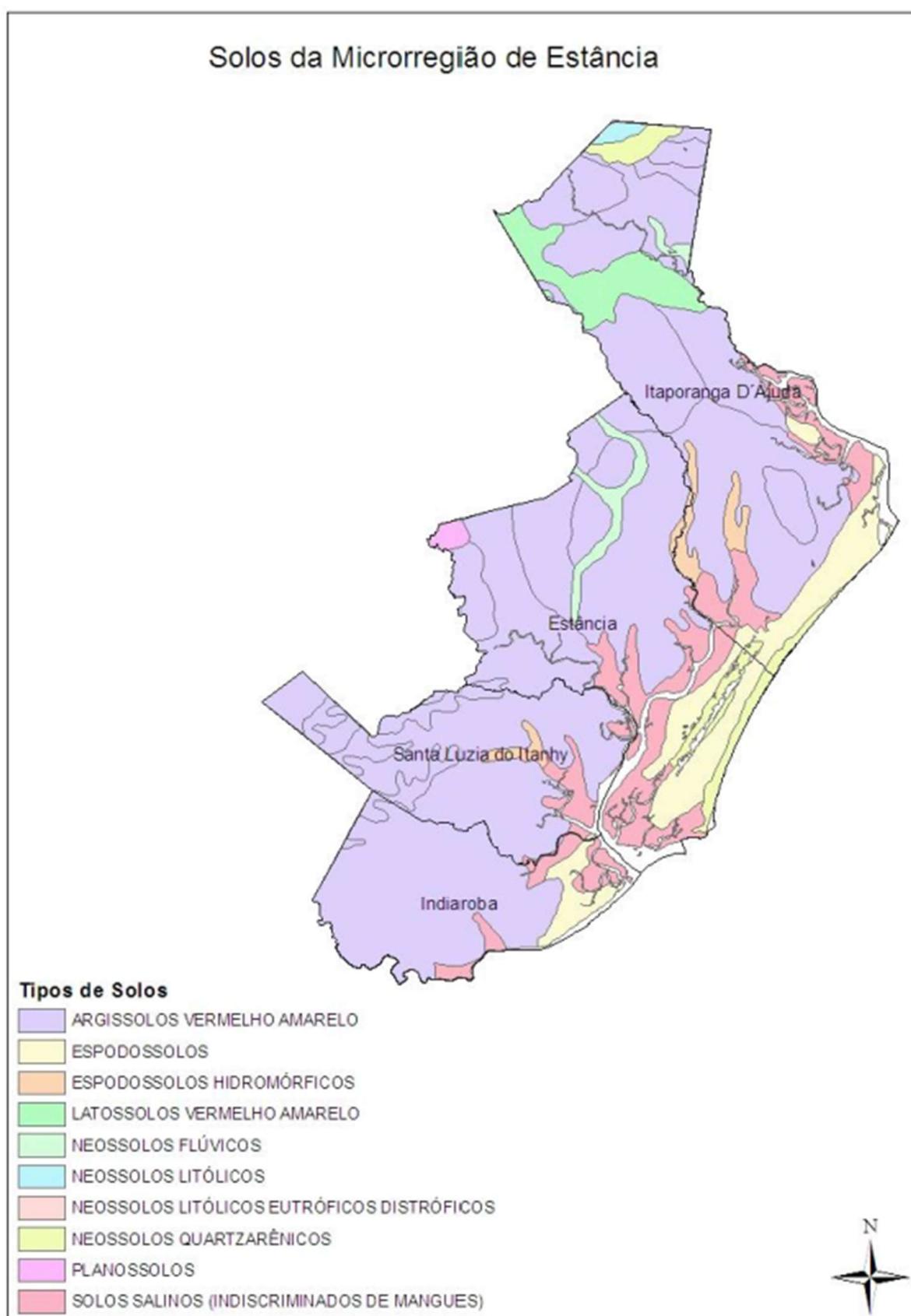


Figura 9: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Estânci

8.3.3.4 . Vegetação

Na microrregião que se insere o mercado de terras são identificadas várias formações vegetais, a saber: Formações Perenifólias: são aquelas cujas folhas não caem durante a época seca, estão situadas nas áreas úmidas. Nelas encontramos os manguezais e associações da Mata Atlântica, quais sejam: Associações de Praias e Dunas, Associações de Restinga, Associações de Várzeas. Os manguezais estão localizados na área litorânea, na foz dos rios Real, Vaza-Barris e outros. A Floresta Atlântica assume diversas fisionomias, dependendo das condições de solo e clima ocorrentes na zona costeira. A vegetação de praias e dunas, próxima à linha de costa, é geralmente herbácea, servindo para fixação de areias e dunas. A vegetação de restinga se desenvolve no litoral, apresentando porte baixo, próximo ao litoral e, à medida que se penetra no interior, o seu porte é mais elevado, apresentando-se arbórea. Formações mistas estacionais: correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e ao Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperenifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias). Todas as formações florestais já foram intensamente prejudicadas pela ocupação humana, restando algumas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribuiu para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado.

8.3.3.5 . Fauna

A fauna, seguindo o mesmo caminho da flora, encontra-se bastante empobrecida. Muitas espécies, outrora presentes, não mais são encontradas ou sobrevivem com número reduzido de indivíduos. As principais espécies da fauna regional são: Tatu (*Dasyurus novencinctus*), Veado (*Mazama americana*), Raposa (*Canis vetulus*), Cutia (*Dasyprocta prymno*), Tamanduá (*Tamandua tetradactyla*), Sagui (*Callithrix jacchus*), Teiú (*Tupinambis teguixinum*), Gato do mato (*Felis sp*), Jacaré (*Caimā latirostris*)

(espécie ameaçada de extinção, Port. 1522/89), Codorna (*Nothurna maculosa*), Inhambu (*Crypturus spp*), Rolinha (*Columbi gallina griseola*), Paca (*Cuniculus paca*), Camaleão (*Iguana tuberculata*), Peba (*Dasypus sexcintus*), Perdiz (*Rhynchotus rufescens*), Guaxinim (*Procyon cancrivorus*). Aves e cobras de diversas espécies são comumente encontradas. A ictiofauna é representada principalmente pelas piabas (*Astyanax sp.*) e traíras (*Hoplias malabaricus*), além de uma grande variedade de outros peixes, moluscos e crustáceos, notadamente nas áreas estuarinas e costeiras.

8.3.4 . Áreas legalmente protegidas

Na microrregião de Estância encontra-se a Área de Proteção Ambiental do Litoral Sul do Estado de Sergipe, transformada em Unidade de Conservação através do Decreto nº 13.468 de 22 de janeiro de 1993. Este decreto foi alterado pelo Decreto no 15.559 de 26 de outubro de 1995. Define a estrutura de ocupação da área compreendida entre a foz do rio Vaza Barris e a desembocadura do rio Real e abrange os municípios de Itaporanga D'Ajuda, Estância, Santa Luzia do Itanhy e Indiaroba. Com cerca de 55,5 km de costa e largura variável de 10 a 12 km, do litoral para o interior, ocupa uma área aproximada de 500 km². Sua gestão está sob a responsabilidade do governo estadual, representado pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos (SEMARH), por intermédio da Superintendência de Biodiversidade e Florestas. Um dos principais argumentos para a criação dessa Unidade de Conservação foi a construção da rodovia SE-100 (Sergipe – Bahia), conhecida como linha verde. Inserem-se nesta APA as praias mais habitadas do Estado, destacando-se a Cauéira, Saco e Abais. Observam-se também as maiores áreas de restingas arbóreas, manguezais e manchas mais preservadas de Mata Atlântica.

Apesar do litoral sul de Sergipe ter sido contemplado com a criação de uma área de proteção ambiental e contar com alguns instrumentos de planejamento como o zoneamento ecológico-econômico, o plano de manejo, planos de intervenção das orlas marítimas e um conselho gestor (ainda não consolidado), os processos de degradação iniciados antes da criação da APA Sul estão sendo intensificados, comprometendo a

manutenção dos ecossistemas naturais (Oliveira et al., 2008). Segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (BRASIL, 2000), a Área de Proteção Ambiental (APA) é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos e culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e sua função principal é proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. O plano de manejo e o zoneamento foram propostos em 1998, mas ainda não foram validados em consultas públicas (SERGIPE, 2004). Além da APA, por iniciativa de alguns proprietários de terra, com o respaldo do IBAMA, foi criada a Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN). RPPN é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica (BRASIL, 2000). No território Sul são ao todo quatro áreas criadas em dois Decretos, a saber: Reserva Particular do Patrimônio Natural Bom Jardim e Tapera (Portaria IBAMA nº102/2006 de 19 de dezembro de 2006) e Marinheiro e Pedra da Urca (Portaria IBAMA nº4/2007 de 10 de janeiro de 2007), todas localizadas em Santa Luzia do Itanhy. Essas RPPNs contemplam um total de apenas 4,71 km², e tal iniciativa serve de exemplo de como é possível conciliar conservação com desenvolvimento econômico.

8.3.5 . Infraestruturas

As sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas que permitem o tráfego permanente de veículos. O transporte de passageiros é efetuado de forma regular por empresas de ônibus e cooperativas, Topic's e, também, por veículos clandestinos, interligando as zonas rurais e urbanas, inclusive a capital do Estado. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios e seus principais povoados. Recentemente tem se verificado a expansão do número de telefones nas sedes municipais e nos núcleos rurais mais populosos e propriedades rurais, notadamente da telefonia móvel, praticável em praticamente toda a região. Estância é o principal centro urbano da região, concentrando uma série de estabelecimentos comerciais e industriais.

O fornecimento de energia existe em todos os centros urbanos, núcleos habitacionais do interior dos municípios e, também, na maioria das propriedades rurais. A captação de sinais de rádio e de TV é possível em toda área, permitindo a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM do Estado de Sergipe. Agências dos correios funcionam em todos os municípios. Apesar de ser de uso restrito e ainda incipiente, existem locais de acesso à rede internacional de computadores – INTERNET, principalmente em instituições públicas e lan house. A circulação de jornais e revistas é restrita a um pequeno número de pessoas. Nas áreas urbanizadas a maior parte das habitações é construída em alvenaria, no entanto, na zona rural, ainda são comuns as casas de taipa, muitas vezes sem pintura e reboco. O abastecimento d'água para uso doméstico ainda apresenta deficiência no que se refere ao fornecimento de água tratada ou de fontes seguras, principalmente na zona rural. Tal fato representa um risco à saúde pública, pelo potencial de transmissão de doenças através da água de qualidade duvidosa. As condições de saneamento básico demandam investimentos que possibilitem uma mudança no quadro atual, objetivando a universalização do acesso aos sistemas de água encanada, esgoto, instalações sanitárias, fossas sépticas e destinação adequada do lixo, problema comum a todos os municípios. Os serviços bancários são oferecidos por agências do Banco do Brasil, Banco do estado de Sergipe, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal, por casas lotéricas credenciadas e bancos privados. Os serviços de assistência técnica são prestados pela Empresa Estadual de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe – EMDAGRO, instituição pública que atua em todos os municípios. Algumas empresas privadas oferecem serviços de elaboração e acompanhamento de projetos agropecuários, com fins de financiamento junto às agências de crédito.

8.3.6 . Principais atividades econômicas do MRT

A região do mercado tem sua economia baseada nas atividades agropecuárias, cujos principais produtos são a citricultura, coco-da-baía, maracujá, banana, mandioca, milho e feijão, além da criação de bovinos de corte e de leite, avicultura, carnicultura

e pesca, tanto artesanal quanto comercial. Nesse mercado se destaca o cultivo da laranja, transformando a região na principal produtora do estado.

A essas atividades somam-se os setores como comércio, indústria e o de serviços. A atividade industrial é significativa no Município de Estância e, mais recentemente, em Itaporanga D'Ajuda, com predominância da indústria de alimentos, além de Itabaianinha, onde se destaca a atividade ceramista, com a produção de blocos, telhas e afins. O extrativismo é muito praticado, destacando-se a coleta de frutas nativas e de fibras para artesanato. A pesca artesanal de moluscos, peixes e crustáceos, praticada nos estuários, é atividade que garante a subsistência de muitas famílias.

Espacialmente, a produção agropecuária difere dependendo de sua localização. Assim, ao longo do litoral, destacam-se a produção de coco, de frutas, pecuária e a pesca. Afastando-se do litoral, a exploração citrícola passa a ser a atividade agrícola de maior relevância econômica, apesar das grandes dificuldades que os pequenos produtores têm em manter-se na atividade. A pecuária também se constitui numa atividade relevante na região, a ela destinando-se ainda áreas de boa qualidade e que atingem preços que se rivalizam com áreas citrícolas.

Acompanha a espacialização, os preços das terras. Áreas próximas ao litoral, desde que não destinadas a empreendimentos turísticos ou de outra natureza que não a atividade agropecuária, tem preços inferiores aos praticados em áreas mais afastadas. São geralmente solos mais arenosos, “carrasquentos” em outros pontos, menos férteis, fisicamente mais problemáticos, além da alta umidade do ar. Dirigindo-se ao interior essas características de solo e clima mudam para melhor com consequente aumento dos preços.

8.3.7 . Apresentação e análise dos resultados

8.3.7.1 . Desenvolvimento – Diagnóstico

De uma maneira geral, o mercado de terras não é bem estudado, seja por entidades públicas ou privadas, em que pese iniciativas nessa direção em ambas as frentes. Assim, entender que processos fazem com que os preços dos imóveis oscilem para cima ou

para baixo, ou que expectativas e tendências são esperadas, não recebem tratamento mais abalizado por parte dos profissionais ligados ao setor.

No trabalho de campo realizado no segundo semestre de 2019, em que pese não ser suficiente para determinar que a realidade observada resuma a dinâmica de oscilação de preços do mercado regional trabalhado, visto que essa observação prescinde de um acompanhamento do mercado ao longo do tempo, incorporando análises tanto de caráter conjuntural, como estrutural, nos ajuda a algumas inferências.

De antemão, impõe-se como elemento incontornável, a lei da oferta e procura. Neste quesito é indiscutível o aumento da oferta. Percorrendo as áreas rurais, pesquisando os sites de anúncios e mesmo conversando com pessoas ligadas ao meio, é prontamente observado esse aumento. Contudo e não obstante a profunda recessão que se abateu no país a partir de 2014, os preços das terras não arrefeceram. Conforme observa-se no Gráfico 1, os preços das terras permaneceram subindo. E para tornar mais enigmático ainda o contido no gráfico, os preços tiveram elevação ainda mais acentuada no biênio 2018/2020, período em que o Brasil ainda atravessa uma grave crise econômica.

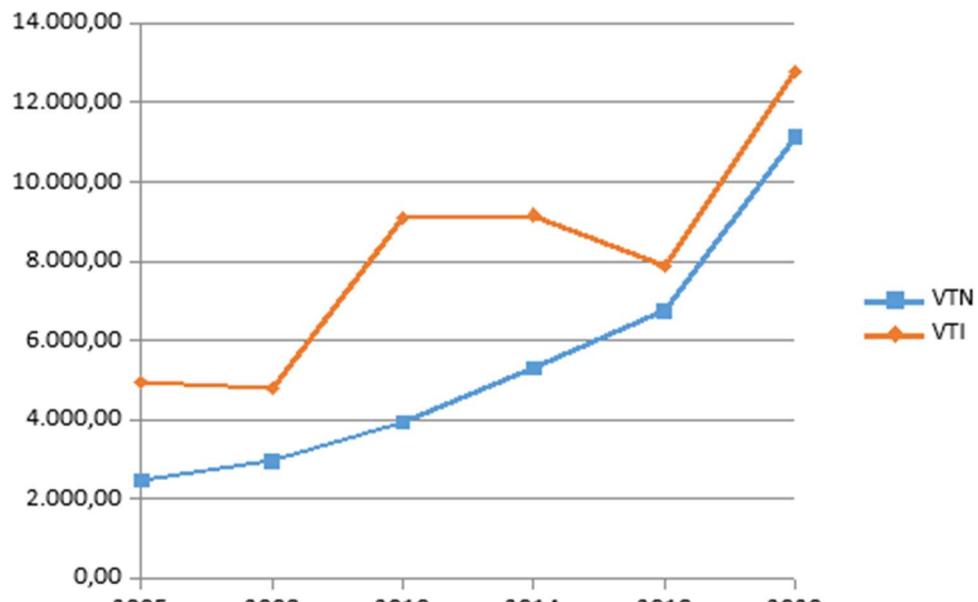


Gráfico 1: Evolução dos preços médios de terras: 2005-2020

No Gráfico II, percebemos que as terras agricultáveis obtiveram um acréscimo significativo em seus valores, de controversos 134% de aumento. Já nas áreas de

pecuária e de exploração mista, o viés de alta, apesar de presente, foi menos significativo.

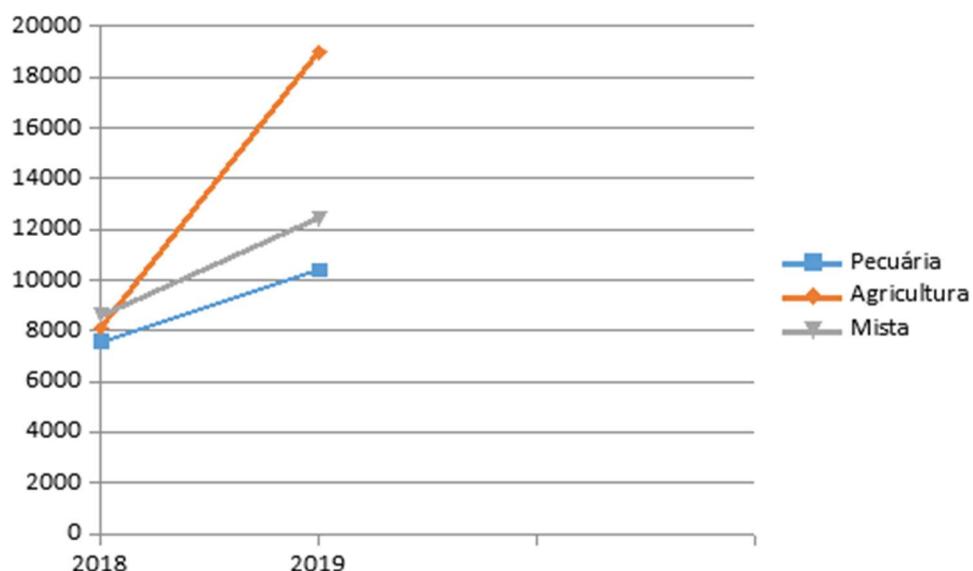


Gráfico 2: Valores para terras com aptidões diferentes

Pode-se atribuir esse resultado, primeiramente, a consolidação da alteração metodológica implantada pelo RAMT quanto ao aspecto amostral dos imóveis a serem pesquisados. Enquanto para a PPR, os imóveis pesquisados eram aqueles constituídos basicamente pela sua condição de “desapropriável”, ou seja, fazendas com dimensões que fossem suficientes para a implantação de um Projeto de Assentamento, na pesquisa anterior e amplificada nesta, esse universo ampliou-se. As áreas menores, exploradas com cultivos mais demandantes em tecnologia, em particular a exploração citrícola, consequentemente, com preços mais elevados, passaram a fazer parte da amostra, em particular na pesquisa de 2019. Enquanto em 2017, apenas 7 imóveis de exploração agrícola e mista foram utilizados na amostra, em 2019 foram 32 imóveis relacionados. Essas glebas, aliam a menor dimensão com a aptidão agrícola mais nobre, atingindo valores mais elevados.

Esse aspecto metodológico da pesquisa, sem dúvida, acarreta uma linha equivocada no gráfico. Se o método utilizado fosse mantido o mesmo utilizado para elaboração das PPRs, o comportamento do gráfico não seria este, mas a manutenção ou pequena alteração com provável viés de alta, e não tão vertiginosa elevação.

Por outro lado, analisando sob o aspecto estrutural do mercado e este serve para qualquer mercado de terras, o bem terra é um ativo finito e escasso, ou seja, ele não se reproduz. O estado de Sergipe, de pequenas dimensões territoriais que corresponde a 0,26% do país, e mesmo com uma importante intervenção governamental através do Incra na desapropriação e distribuição, a propriedade da terra ainda é concentrada.

A concentração e o consequente aumento do tamanho de áreas contínuas, no domínio de uma mesma pessoa, dificulta ainda mais a aquisição pelos pequenos agricultores, deixando o mercado praticamente reservado aos produtores/empresários e pessoas de outro ramo de atividade, que adquirem terras para diversificar seus negócios e, ao mesmo tempo, como ativo de reserva de valor. Com a concentração, reduz-se a oferta (estrutural, não a conjuntural), visto a terra se constituir em ativo de reserva de valor, mantendo os preços ainda aquecidos em que pese a crise econômica e o aumento da oferta.

Outro aspecto que conduz ao aumento da oferta e uma reconcentração de terras, diz respeito à geração de renda no meio rural que viabilize e incentive a permanência do homem no campo. Como exemplo, tem-se a citricultura, por ser a atividade de maior relevância regional, que para ser viável economicamente, prescinde de tecnologia (... e de recursos), de modo a aumentar sua produtividade, sanidade e qualidade do produto. É uma cultura cara e, como num círculo vicioso, os pequenos produtores não conseguem fazer os investimentos para a aplicação da técnica necessária, a sanidade do pomar cai, a produtividade despencga, assim como a qualidade do produto, com reflexo direto na renda, levando-os à insolvência. Sem renda e endividados, suas terras são arrematadas, em sua maioria, por pessoas de maior poder aquisitivo, com maior capacidade de investimento, conduzindo a um processo inverso ao de uma melhor distribuição fundiária. Regra geral, essa tendência estende-se para áreas exploradas com agricultura que não a citricultura e a pecuária, em especial, as terras melhores. Mas não somente, visto a aquisição de terras de menor qualidade para a implantação de áreas de reserva legal seja um mercado em potencial expansão. A atividade agropecuária tornou-se uma atividade profissional, baseada em conhecimento técnico

e científico e não mais em base empírica, a despeito de todo o conhecimento produzido ao longo do tempo pelos agropecuaristas de raiz e de sua utilização em muitas situações.

No sentido da concentração observa-se também o envelhecimento das gerações tradicionalmente rurais que, conjugado à inexorável urbanização, atraindo os jovens para a vida urbana, sejam disponibilizadas expressivas áreas de terra que, com preços ainda aquecidos, são adquiridos por pessoas físicas e jurídicas de maior poder aquisitivo. Isso não quer dizer que não exista ainda uma população rural constituída de produtores rurais, oriundos da região e que se constituem em compradores de terras. Apenas que as exigências de uma agricultura mais profissional para aqueles que permaneceram na terra reduzem esse número, já pequeno em função do êxodo dos jovens para as cidades.

Assim, em que pese uma mais efetiva ação do poder público no sentido de promover uma melhor distribuição de terras, forças de natureza social, econômica e demográfica agem na direção de uma permanência e até de uma acentuação da concentração fundiária. Somado a isso, como já dito, a escassez do ativo terra em um estado pequeno como Sergipe, mantém, mesmo com uma conjuntural maior oferta de terras, seus preços em patamares ainda elevados.

8.3.7.2 . Resultados

Conforme já resumidamente comentado, a alteração metodológica efetuada na implementação do RAMT, quanto ao universo amostral dos imóveis pesquisados, gerou resultados que levam a uma interpretação distorcida do mercado.

Nas pesquisas anteriores foi dada maior ênfase aos imóveis potencialmente desapropriáveis pelo INCRA para aproveitamento do mesmo no programa de reforma agrária. Neste, ampliou-se o universo desses imóveis, incorporando os de menor dimensão, não desapropriáveis pelas normas atuais em virtude de seu alto preço e potencial de assentar poucas famílias, com alta relação custo x benefício.

A inclusão de áreas menores no conjunto de imóveis a serem pesquisados, iniciada em 2017 e ampliada na pesquisa de 2019, acarretaram um aumento nos valores das

terras expressivos, quando analisados e comparados às pesquisas anteriores. Enquanto em 2017 apenas 28% dos imóveis pesquisados eram explorados com agricultura e de forma mista, em 2019, foram 53% os imóveis explorados com agricultura, em especial a citricultura, e de forma mista, que passaram a fazer parte da amostra.

Inexistem, a priori, elementos de qualquer natureza que justifiquem um aumento de 134% no valor das terras agricultáveis. Nas terras de pecuária e de exploração mista os aumentos foram de 37% e 44%, resultados menos anormais, mas que mesmo assim são altos num momento de aumento de oferta.

Em resumo, a alteração metodológica empregada gerou resultados que provocaram uma falsa contradição entre o acentuado aumento dos preços com o aumento da oferta. Por outro lado, por se constituir em um conjunto amostral constituído majoritariamente com negócios realizados, e em número total de 62 elementos contra 38 da pesquisa anterior, a pesquisa atual reflete com acurácia a realidade do mercado atualmente.

8.3.7.3 . Tipologia de Uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso das terras encontradas no MRT do Sul Sergipano.

Quadro 19: Tipologias de uso identificadas no MRT 3

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola	15
Terra de exploração mista	19
Terra de exploração pecuária	26
Terra com mata	02
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com alta produtividade	01
Terra de exploração agrícola, com baixa produtividade	01
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade	13
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade	11
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade	07

Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de média produtividade	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	17
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com alta produtividade, em Itabaianinha	01
Terra de exploração agrícola, com baixa produtividade, em Cristinápolis	01
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Boquim	06
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Cristinápolis	02
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Indiaroba	02
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Itabaianinha	01
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Umbaúba	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Arauá	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Boquim	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Cristinápolis	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Estânci	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Itabaianinha	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Itaporanga d'Ajuda	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Salgado	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Tomar do Geru	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Umbaúba	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Arauá	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Cristinápolis	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Estânci	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Salgado	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de média produtividade, em Indiaroba	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Arauá	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Boquim	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Estânci	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itabaianinha	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Salgado	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Estânci	01

Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Indiaroba	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itabaianinha	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itaporanga d'Ajuda	06
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Santa Luzia do Itanhý	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tomar do Geru	01
Terra com mata, em Estância	01
Terra com mata, em Salgado	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	62

No primeiro nível categórico, conforme quadro acima, 62 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas quatro tipologias no mercado: terras de exploração agrícola, terras de exploração mista, terras de exploração pecuária e terras com mata.

No segundo nível categórico, temos várias tipologias que representam os diversos sistemas produtivos da região. Devido às condições climáticas favoráveis e os diferentes tipos de solos, que vão desde as areias nas regiões litorâneas até os latossolos mais para o interior, o mercado se caracteriza por uma diversidade de atividades agrícolas e pecuárias. Dessa forma vários arranjos produtivos são encontrados, o que define as diferentes tipologias de uso no segundo nível categórico. Considerando a presença marcante da citricultura nesse mercado, foi definida uma tipologia exclusiva para as terras ocupadas por essa cultura.

O terceiro nível categórico traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.3.7.4 . Dados da pesquisa

O quadro a seguir lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por

diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

Quadro 20: Negócios realizados e ofertas de imóveis localizados no MRT 3

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	55	88,71
	OF*	07	11,29
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	NR	14	93,33
	OF	01	6,67
Terra de exploração mista	NR	16	84,21
	OF	03	15,79
Terra de exploração pecuária	NR	23	88,46
	OF	03	11,54
Terra com mata	NR	02	100
	OF	0	0
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com alta produtividade	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com baixa produtividade	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade	NR	12	92,31
	OF	01	7,69
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade	NR	09	81,82
	OF	02	18,18
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade	NR	06	85,71
	OF	01	14,29
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de média produtividade	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	08	88,89
	OF	01	11,11
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	15	88,24
	OF	02	11,76
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com alta produtividade, em Itabaianinha	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com baixa produtividade, em Cristinápolis	NR	01	100
	OF	0	0

Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Boquim	NR	06	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Cristinápolis	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Indiaroba	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Itabaianinha	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com Citricultura de alta produtividade, em Umbaúba	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Arauá	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Boquim	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Cristinápolis	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Estância	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Itabaianinha	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Itaporanga d'Ajuda	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Salgado	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Tomar do Geru	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de alta produtividade, em Umbaúba	NR	02	66,67
	OF	01	33,33
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Arauá	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Cristinápolis	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Estância	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de baixa produtividade, em Salgado	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura de média produtividade, em Indiaroba	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Arauá	NR	01	100
	OF	0	0

Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Boquim	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Estância	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itabaianinha	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Salgado	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Estância	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Indiaroba	NR	01	33,33
	OF	02	66,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itabaianinha	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itaporanga d'Ajuda	NR	06	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Santa Luzia do Itanhy	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tomar do Geru	NR	01	100
	OF	0	0
Terra com mata, em Estância	NR	01	100
	OF	0	0
Terra com mata, em Salgado	NR	01	100
	OF	0	0

*NR (negócio realizado), OF (oferta)

8.3.7.5 . Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 21: Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 3

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	12.770,67	9.945,70	15.595,65
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	18.980,06	16.133,05	21.827,07

Terra de exploração mista	12.421,29	10.248,07	14.594,51
Terra de exploração pecuária	10.397,10	8.468,51	12.325,68
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade	19.513,18	16.586,20	22.440,15
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade	15.381,02	13.073,87	17.688,17
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade	8.550,81	7.268,19	9.833,43
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	14.931,01	12.691,36	17.170,66
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	7.996,79	6.797,27	9.196,31
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade em Boquim	22.741,06	19.329,90	26.152,22
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade em Umbaúba	13.110,70	11.144,09	15.077,30
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade em Cristinápolis	9.210,62	7.829,03	10.592,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte em Boquim	14.759,10	12.545,23	16.972,96
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Indiaroba	7.271,46	6.056,05	8.486,86
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itabaianinha	9.256,30	7.867,85	10.644,74
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itaporanga d'Ajuda	7.430,96	5.969,18	8.892,73
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Santa Luzia do Itanhy	7.991,24	6.792,56	9.189,93

8.3.7.6 . Conclusão

Com base no exposto, percebe-se que o mercado, apesar da discrepância dos dados encontrados em algumas tipologias, em relação à pesquisa anterior, não apresentou alterações significativas, em termos de preços.

Em contrapartida, a oferta de imóveis no mercado está em alta, refletindo as dificuldades, tanto dos produtores rurais em se manter na atividade, quanto da situação econômica grave por que ainda passa o estado e o país.

8.4 . MERCADO REGIONAL DO AGreste DE ITABAIANA – MRT 4

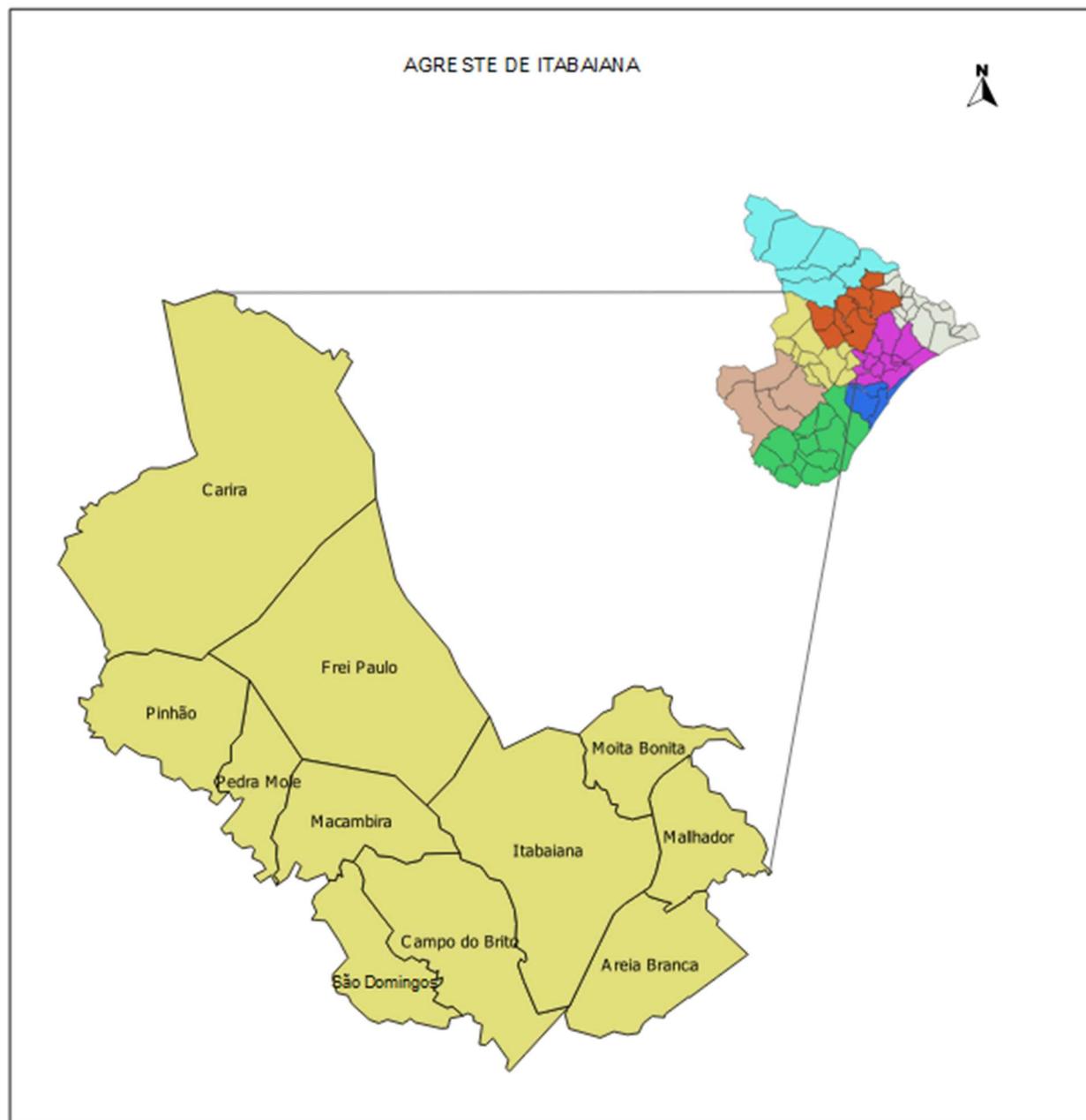


Figura 10: Localização e municípios inseridos no MRT do Agreste de Itabaiana

8.4.1 . Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.395,933 km², correspondente a 10,92 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Agreste de Itabaiana se localiza na região Centro Oeste do estado. Abrange os municípios de Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole,

Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, Itabaiana, Malhador e Moita Bonita.

No quadro a seguir, encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 22: Dados físicos dos municípios do MRT do Agreste de Itabaiana

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)*	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Areia Branca	146,677	10°45'29"	37°18'45"	33	193
Campo do Brito	201,724	10°44'55"	37°29'40"	53	210
Carira	636,400	10°21'42"	37°42'01"	90	351
Frei Paulo	400,361	10°33'04"	37°32'01"	67	220
Itabaiana	336,692	10°41'11"	37°25'37"	40	180
Macambira	136,936	10°40'00"	37°32'22"	60	200
Malhador	100,941	10°39'33"	37°18'12"	40	100
Moita Bonita	95,819	10°34'40"	37°18'12"	50	180
Pedra Mole	82,026	10°37'02"	37°41'11"	77	188
Pinhão	155,887	10°33'50"	37°43'25"	82	210
São Domingos	102,259	10°47'31"	37°34'09"	59	206

Fonte: IBGE (2010); Anuário Estatístico de Sergipe (2005). (*) Distância em linha reta

Quadro 23: Estrutura fundiária dos municípios inseridos no MRT 4

Município	Grande Prop.	Área (ha)	Média Prop.	Área (ha)	Pequena Prop.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Areia Branca	3	2.349,00	10	2.827,60	20	1.179,23	831	2.912,32
Campo do Brito	1	2.239,99	16	4.003,60	60	3.826,91	1.917	6.403,43
Carira	2	2.227,11	33	16.290,99	201	25.195,48	988	19.905,51
Frei Paulo	1	2.617,35	25	9.274,54	122	16.413,11	595	11.178,12
Itabaiana	6	2.465,20	23	3.424,36	201	7.044,71	4.181	14.138,74
Macambira	1	1.907,10	4	1.981,90	19	2.527,83	981	3.546,46
Malhador	1	605,00	4	894,62	52	2.620,31	955	4.216,81
Moita Bonita	0	-	2	302,50	41	1.357,51	1.496	4.862,21
Pedra Mole	0	-	3	2.041,65	27	4.423,12	179	1.627,17
Pinhão	2	2.664,40	7	3.196,06	33	5.194,51	318	3.891,85
São Domingos	0	-	11	2.345,55	33	1.788,31	988	2.641,03

Fonte: INCRA (2012)

8.4.2 . Histórico das ocupações

Como todo nordeste brasileiro, a região do Mercado de Terras do Agreste de Itabaiana teve suas primeiras ocupações de terras a partir das sesmarias (terrenos que eram concedidos pelos reis de Portugal e pelas autoridades coloniais portuguesas aos sesmeiros – colonos ou cultivadores). Conta a história que nessa época as terras foram doadas a sete lavradores para colonizarem as cidades próximas ao rio Sergipe. Sendo a primeira sesmaria dada a Ayres da Rocha Peixoto, estando suas terras localizadas entre os rios Japaratuba e Sergipe, o que corresponde hoje aos municípios de Itabaiana, Riachuelo e Santo Amaro. Com a distribuição de diversas sesmarias, inicia-se o povoamento e a colonização de Itabaiana, hoje a segunda cidade mais desenvolvida de Sergipe.

8.4.3 . Recursos Naturais

8.4.3.1 . Clima

Segundo a classificação de Koppen, o clima da região é do tipo As' – Clima Tropical Chuvoso com verão seco, com estação chuvosa no outono - inverno. Segundo Gaussem ocorre na área os climas: 3cTh (mediterrâneo quente ou Nordestino de Seca Atenuada de Verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100, com 3 a 4 meses secos. Temperatura do mês mais frio superior a 15 °C.) A pluviosidade média anual é de 800 mm. A temperatura média situa-se na faixa de 24 °C, apresentando-se regular durante todo o ano. O período mais chuvoso vai de março a agosto e o mais seco de setembro a fevereiro. A temperatura média é em torno de 26 °C, apresentando pequena amplitude durante o ano. Os meses mais frios são julho e agosto e os mais quentes são fevereiro e março.

8.4.3.2 . Hidrografia

O mercado de terras do Agreste de Itabaiana está inserido nas Bacias Hidrográficas do rio Vaza Barris, como maior área drenada, e do rio Sergipe.

Quadro 24: Distribuição das áreas dos municípios do MRT 04 das bacias hidrográficas

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio São. Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Areia Branca	-	-	48,71	79,89	-	-
Campo do Brito	-	-	-	227,80	-	-
Carira	-	-	126,42	508,88	-	-
Frei Paulo	-	-	-	410,60	-	-
Itabaiana	-	-	159,89	178,51	-	-
Macambira	-	-	-	136,00	-	-
Malhador	-	-	101,00	-	-	-
Moita Bonita	-	-	97,10	-	-	-
Pedra Mole	-	-	-	78,80	-	-
Pinhão	-	-	-	151,70	-	-
São Domingos	-	-	-	101,60	-	-
Total	-	-	533,12	1.873,78	-	-

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005)

8.4.3.3 . Solos

Na Figura 11, encontra-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado Regional de Terras do Agreste de Itabaiana, o qual, além da microrregião do IBGE do Agreste de Itabaiana, estende-se pelos municípios de Carira, Pedra Mole, Pinhão e Frei Paulo, parte da microrregião de Carira.

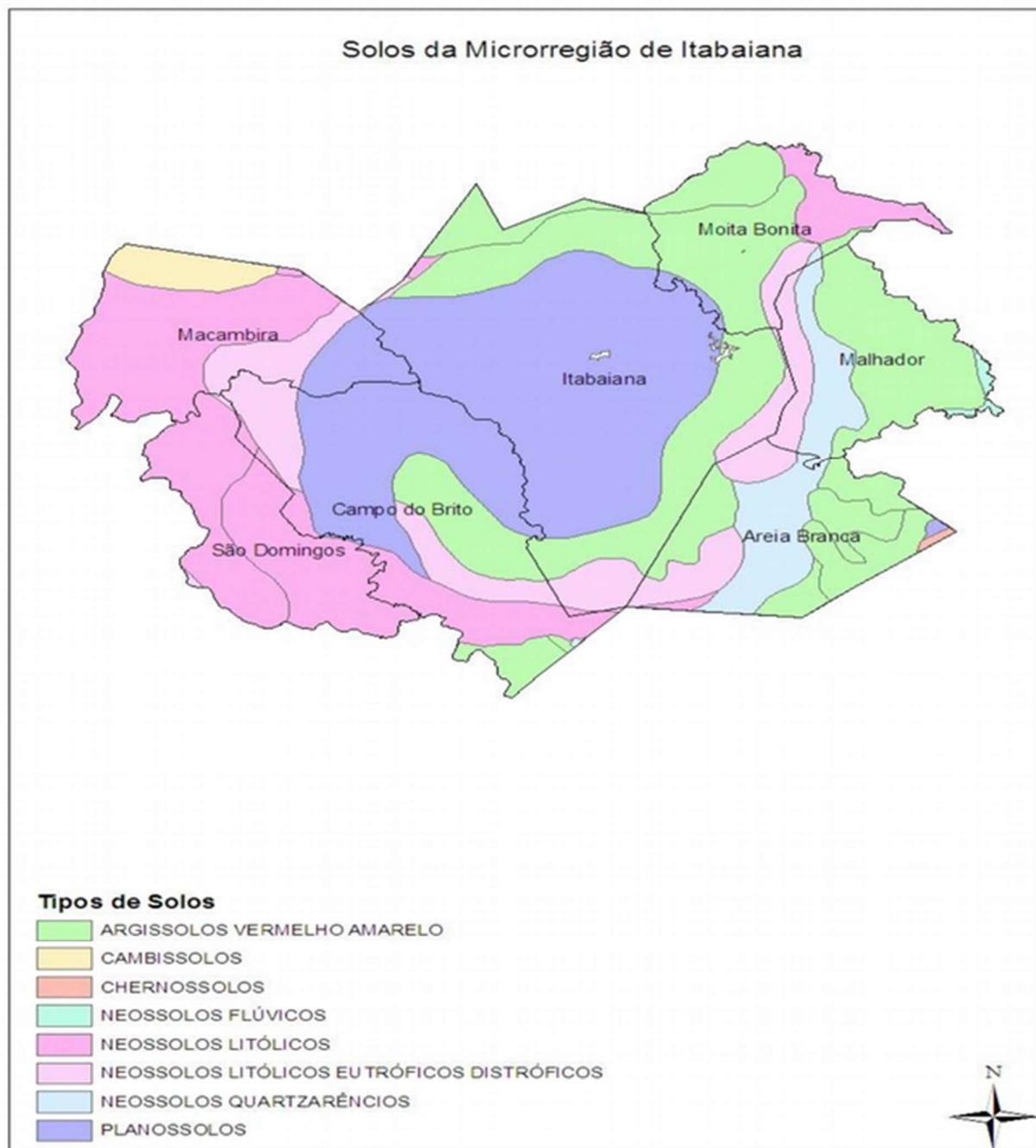


Figura 11: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Itabaiana

8.4.3.4 . Vegetação

A vegetação da região se caracteriza por representar o contato do bioma Mata Atlântica com a Caatinga, estabelecendo uma zona de transição entre estes dois biomas, mais conhecido como Agreste. Coexistindo exemplares da fauna e flora de ambos os ecossistemas. Na região, o Parque Nacional da Serra de Itabaiana se destaca por ser área protegida e apresentar diferentes fitofisionomias, sobressaindo-se a Floresta

Semidecidual, associada a uma área de tensão ecológica com a savana (Caatinga). As áreas de formações florestais ocorrem geralmente associadas aos riachos que cortam a Serra ou próximo deles; em vários pontos predomina vegetação arbustiva, principalmente nos mais periféricos e encostas não muito elevadas, apresentando-se ora como arbustos esparsos, ora como arbustos agrupados. Para o Oeste, seguindo a área do parque, predomina a vegetação de agreste, uma caatinga mitigada, acompanhando um complexo de serras baixas. Algumas espécies observadas são: Pirunga, Pau-d'arco, Sucupira, Oitizeiro, Louro, Pindaíba, Melissa, Mulungu, Angico, Umbaúba, Pau pombo, Ingá, Camboatá, Jenipapeiro, Paraíba, Vassourinha-de-botão, Baraúna, dentre outros.

Avançando para a região do município de Carira, já faz parte do semi-árido nordestino, encontrando-se a floresta caducifólia e a caatinga hipoxerófila. Nesta área, a pressão antrópica, consolidada pelo tipo de exploração econômica mais relevante, naquela época, no caso a pecuária, associada a um manejo inadequado, praticamente dizimou a cobertura vegetal natural da região. A perda da cobertura vegetal, por sua vez, deflagra uma série de efeitos nocivos como a extinção de espécies vegetais e animais, o assoreamento de açudes e riachos, redução da quantidade e da qualidade da água, tanto para dessedentação humana como animal. Atualmente, essa região vem sendo utilizada com o cultivo de milho, com safras dependentes do regime climático.

8.4.3.5 . Fauna

Em função da intensa ação antrópica na região, restam poucas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribui para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado. Na região do Parque nacional da Serra de Itabaiana, em levantamentos das espécies locais foram identificados 62 mamíferos, entre as quais o Macaco-de-peito-amarelo (*Cebus xanthosternos*), espécie de primata criticamente ameaçada de extinção; 16 serpentes; 24 anfíbios e 123 aves.

8.4.4 . Áreas legalmente protegidas

Como importante área protegida inserida neste mercado, encontra-se o Parque Nacional Serra de Itabaiana, Unidade de Conservação Federal criado através do decreto presidencial de 15 de junho de 2005. Apesar do nome, este parque alcança cinco diferentes municípios do estado de Sergipe: Areia Branca, Itabaiana, Laranjeiras, Itaporanga D'ajuda e Campo do Brito, abrangendo uma área aproximada de 7.966 ha e tem como objetivo básico preservar os ecossistemas naturais existentes, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação ambiental e de turismo ecológico.

Conforme o decreto de criação, coube ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis – IBAMA administrar o Parque, adotando as medidas necessárias à sua efetiva proteção, implantação e controle, na forma do art. 20 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 (Art. 3º do Decreto acima citado). Na atualidade, entre as principais competências do ICMBio estão apresentar e editar normas e padrões de gestão de Unidades de Conservação federais; propor a criação, regularização fundiária e gestão das Unidades de Conservação federais; e apoiar a implementação do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

A área do parque resguarda recursos hídricos de significativa importância para o abastecimento de inúmeras comunidades de Sergipe, inclusive de parte da capital, Aracaju. Destacam-se os rios Jacarecica, Cotinguiba e Poxim – este último responsável por abastecer cerca de 30% da Grande Aracaju (ICMBio, 2013).

Além da relevância de sua biodiversidade, a Serra de Itabaiana, que integra a área do parque nacional, é dotada de valor histórico e cultural por ser uma das referências da história de Sergipe, devido ao processo de exploração holandesa pela busca das minas de prata da região. É também um repositório de lendas e mitos, constituindo-se como objeto do imaginário popular e da identidade da região agreste de Itabaiana, tendo forte relação com aspectos da religiosidade que historicamente domina os costumes e a vivência de seus habitantes (ICMBio, 2013).

8.4.5 . Infraestruturas

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. A BR-235 é a principal via rodoviária, a partir da qual se ramificam outras rodovias estaduais. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências bancárias e dos correios, que oferecem diversos serviços. Os serviços bancários e agentes creditícios são prestados por agências do Banco do Brasil, Banco do Estado de Sergipe - BANESE, Caixa Econômica Federal, por casas lotéricas credenciadas e por bancos particulares. A Extensão rural é promovida por empresas públicas estaduais (EMDAGRO, que atende o público rural em geral, e COHIDRO, voltada para os perímetros irrigados) e por outras empresas privadas que prestam assistência técnica e elaboram projetos agropecuários.

8.4.6 . Principais atividades econômicas do MRT

A região apresenta exploração pecuária e agrícola diversificada, tendo banana, laranja e manga como culturas permanentes mais relevantes e, como culturas temporárias tais como mandioca, milho, batata-doce, olerícolas e cana-de-açúcar. O cultivo de olerícolas é intensivo, tornando a região a mais importante fornecedora de hortaliças do Estado. Todas essas atividades, com exceção da cana-de-açúcar, acontecem, em sua maioria, em pequenas propriedades, com uso intensivo da mão-de-obra familiar.

O município de Itabaiana, importante polo regional, destaca-se pela comercialização de produtos agropecuários, gêneros alimentícios, artigos de madeira, veículos, entre outros, concentrando estabelecimentos comerciais de portes variados. A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do estado e a outros mercados das proximidades.

8.4.7 . Apresentação e análise dos resultados

8.4.7.1 . Tipologias de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso das terras encontradas no MRT do Agreste de Itabaiana.

Quadro 25: Tipologias de uso identificadas no MRT 4

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola	30
Terra de exploração mista	07
Terra de exploração pecuária	18
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	02
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	11
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (olericultura)	02
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas)	15
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	07
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	09
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Areia Branca	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Carira	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Carira	07
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Frei Paulo	02
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Pedra Mole	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Pinhão	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (olericultura), em Areia Branca	02
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Itabaiana	03
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Malhador	03
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Moita Bonita	06
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em São Domingos	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Areia Branca	01

Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Malhador	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Moita Bonita	02
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em São Domingos	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Campo do Brito	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Carira	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Moita Bonita	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Pedra Mole	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Areia Branca	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Campo do Brito	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Itabaiana	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Malhador	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Moita Bonita	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	55

No primeiro nível categórico, conforme quadro acima, 55 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas três tipologias no mercado: terras de exploração agrícola, terras de exploração mista e terras de exploração pecuária.

No segundo nível categórico, tem-se sete tipologias que representam o sistema produtivo da região: terras de exploração agrícola com lavoura temporária; terras de exploração agrícola com lavoura temporária (milho); terras de exploração agrícola com lavoura temporária (olericultura); terras de exploração agrícola com lavoura temporária (tuberosas); terras de exploração mista com pecuária + lavoura temporária; terras de exploração pecuária com pastagem de baixo suporte; e terras de exploração pecuária com pastagem de médio suporte.

O terceiro nível categórico, traz-se a localização das tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas refletiu apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que houve elementos suficiente para caracterizar esse nível categórico.

8.4.7.2 . Dados da pesquisa

O quadro a seguir, lista-se as tipologias dos elementos amostrais (oferta – OF ou negócio realizado – NR) observados no levantamento de dados. Esses imóveis foram identificados e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos.

Quadro 26: Negócios realizados e ofertas de imóveis localizados no MRT 4

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR	24	43,64
	OF	31	56,36
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	NR	17	56,67
	OF	13	43,33
Terra de exploração mista	NR	02	28,57
	OF	05	71,43
Terra de exploração pecuária	NR	05	27,78
	OF	13	72,22
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	NR	07	63,64
	OF	04	36,36
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (olericultura)	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas)	NR	07	46,67
	OF	08	53,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	NR	02	28,57
	OF	05	71,43
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	03	33,33
	OF	06	66,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	NR	02	22,22
	OF	07	77,78
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Areia Branca	NR	0	0
	OF	01	100
	NR	01	100

Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Carira	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Carira	NR	04	57,14
	OF	03	42,86
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Frei Paulo	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Pedra Mole	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Pinhão	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (olericultura), em Areia Branca	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Itabaiana	NR	01	33,33
	OF	02	66,67
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Malhador	NR	02	66,67
	OF	01	33,33
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Moita Bonita	NR	04	66,67
	OF	02	33,33
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em São Domingos	NR	0	0
	OF	03	100
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Areia Branca	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Malhador	NR	02	66,67
	OF	01	33,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Moita Bonita	NR	0	0
	OF	02	100
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em São Domingos	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Campo do Brito	NR	0	0
	OF	2	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Carira	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	NR	01	25
	OF	03	75
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Moita Bonita	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Pedra Mole	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Areia Branca	NR	0	0
	OF	01	100

Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Campo do Brito	NR	0	0
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Itabaiana	NR	0	0
	OF	04	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Malhador	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Moita Bonita	NR	01	100
	OF	0	0

8.4.7.3 . Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 27: Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 4

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	23.470,79	15.968,88	30.972,70
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	46.316,48	30.358,36	62.274,61
Terra de exploração mista	24.185,34	17.586,72	30.783,97
Terra de exploração pecuária	10.031,20	8.526,52	11.535,87
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	17.181,22	14.604,04	19.758,40
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas)	61.253,59	48.679,03	73.828,16
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	24.185,34	17.586,72	30.783,97
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	9.040,73	7.684,62	10.396,84
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	17.052,36	13.106,45	20.998,27
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Carira	14.726,76	12.517,75	16.935,77
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberossas), em Itabaiana	80.661,16	64.291,68	97.030,64

Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Malhador	42.424,24	36.060,61	48.787,88
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Moita Bonita	60.247,54	49.691,54	70.803,55
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em São Domingos	62.687,48	46.570,45	78.804,51
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Malhador	19.447,00	11.405,22	27.488,77
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	9.041,32	7.685,12	10.397,52
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Itabaiana	20.801,24	15.886,32	25.716,14

8.5 . MERCADO REGIONAL DO MÉDIO SERTÃO SERGIPANO – MRT 5

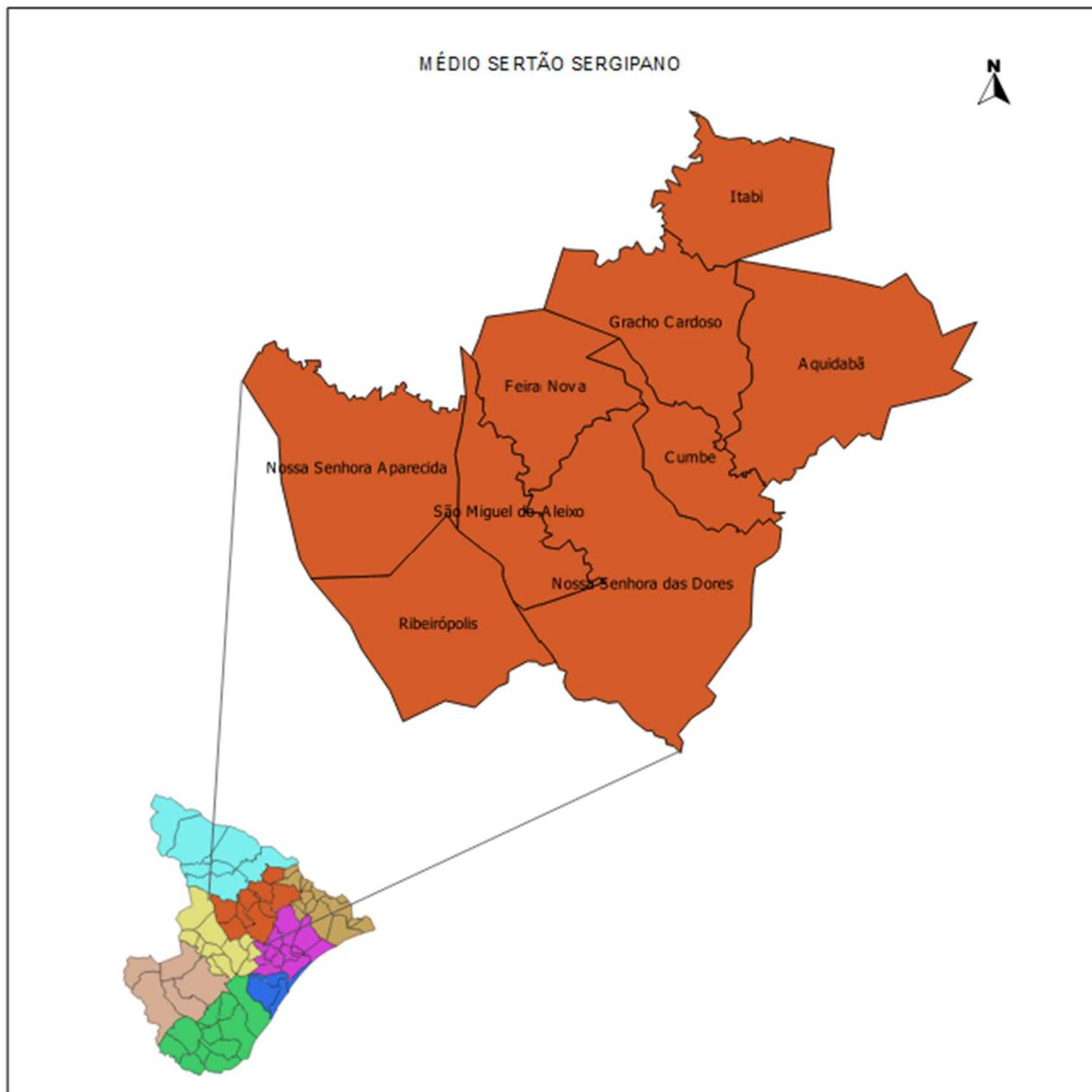


Figura 12: Localização e municípios inseridos no MRT do Médio Sertão Sergipano

8.5.1 . Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.375,066 km², correspondente a 10,82 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Médio Sertão Sergipano localiza-se na região centro norte do estado e é formado pelos municípios de Nossa Senhora Aparecida,

Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Graccho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.

Este mercado abrange alguns municípios da microrregião de Nossa Senhora das Dores (Nossa Senhora das Dores, Aquidabã, São Miguel do Aleixo, Cumbe), da microrregião de Carira (Nossa Senhora Aparecida e Ribeirópolis) e da microrregião do Alto Sertão Sergipano (Feira Nova, Itabi e Graccho Cardoso).

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 28: Dados físicos dos municípios do MRT do Médio Sertão Sergipano

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)*	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Aquidabã	357,000	10°16'52"	37°29'40"	71	180
Cumbe	129,200	10°21'20"	37°10'56"	68	150
Feira Nova	184,932	10°15'56"	37°18'44"	77	250
Graccho Cardoso	242,061	10°13'41"	37°11'49"	78	210
Itabi	184,422	10°07'39"	37°06'20"	87	100
Nossa Senhora Aparecida	340,378	10°23'50"	37°27'07"	70	300
Nossa Senhora das Dores	471,000	10°23'21"	37°11'34"	50	200
Ribeirópolis	258,533	10°32'26"	37°26'05"	59	250
São Miguel do Aleixo	144,540	10°23'21"	37°22'49"	78	100

Fonte: IBGE (2010) e Anuário Estatístico de Sergipe (2005). (*) Distância em linha reta

Quadro 29: Estrutura fundiária do MRT do Médio Sertão Sergipano

Município	Grande propriedade	Área (ha)	Média propriedade	Área (ha)	Pequena propriedade	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Aquidabã	-	-	16	4.212,75	165	12.613,65	1.640	15.255,74
Cumbe	1	813,50	5	1.672,00	53	4.272,92	218	2.698,17
Feira Nova	-	-	11	5.190,20	45	6.080,01	352	5.994,82
Graccho Cardoso	-	-	5	2.112,13	62	7.805,51	554	11.463,06
Itabi	-	-	5	1.697,99	43	5.811,95	719	12.335,64
Nossa Senhora Aparecida	-	-	4	1.444,25	80	9.033,79	1.506	18.786,83
Nossa Senhora das Dores	8	6.942,80	57	16.023,70	189	15.162,20	1.025	10.523,91
Ribeirópolis	-	-	3	1.268,00	47	5.889,90	1.243	13.478,83

São Miguel do Aleixo	11	9.824	101	29.243,00	505	40.506,00	3.628	39.208,00
-------------------------	----	-------	-----	-----------	-----	-----------	-------	-----------

Fonte: INCRA (2012).

8.5.2 . Histórico das ocupações

Mais uma vez aparece o boi como agente influenciador no princípio das ocupações das regiões do nordeste brasileiro. “...Tem sua história de ocupação influenciada pela bovinocultura e culturas de subsistências, que permanecem como bases econômicas locais. Tal fato é herança de uma origem marcada pela relação de poder com o latifúndio, destacando, nesse sentido, os municípios de Nossa Senhora das Dores e Graccho Cardoso” (Estudos Estados Brasileiros, 2014).

8.5.3 . Recursos Naturais

8.5.3.1 . Clima

Pela classificação de Köppen, o clima do Mercado de Terras do Médio São Francisco é do tipo As' (clima tropical chuvoso com verão seco). Enquanto pela classificação de Gaussem, o espaço territorial do mercado alcança duas diferentes classificações: 3cTh e 3bTh.

O 3cTh (mediterrâneo quente ou nordestino de seca atenuada no verão) possui índice Xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais quente superior a 15° C. A precipitação média anual varia de 800 a 1600 mm. O 3bTh (Mediterrâneo quente ou Nordestino de seca média no verão) Índice xerotérmico entre 100 e 150. Número de meses secos de 5 a 6, temperatura do mês mais frio superior a 15°C, os ventos sopram predominantemente de SE, com velocidades próximas a 3 m/s, a umidade do ar oscila entre 67% e 79% e a nebulosidade varia sazonalmente, tendo valores médios próximos a 4 na porção leste, e chegando a 5,7 na porção oeste da região de estudo. Constitui-se numa faixa intermediária do clima

seco para o semi-árido, correspondendo, predominantemente, à vegetação de caatinga hipoxerófila e floresta caducifólia. As precipitações pluviométricas médias anuais desta faixa estão comumente compreendidas entre 550 e 800 mm. A temperatura média anual é de 25º C; período chuvoso de março a agosto.

8.5.3.2 . Hidrografia

A região desse mercado se insere nas Bacias Hidrográficas do rio São Francisco, rio Sergipe e rio Japaratuba. Tendo o rio Sergipe como maior área drenada.

Quadro 30: Área das Bacias Hidrográficas na microrregião do Médio Sertão Sergipano

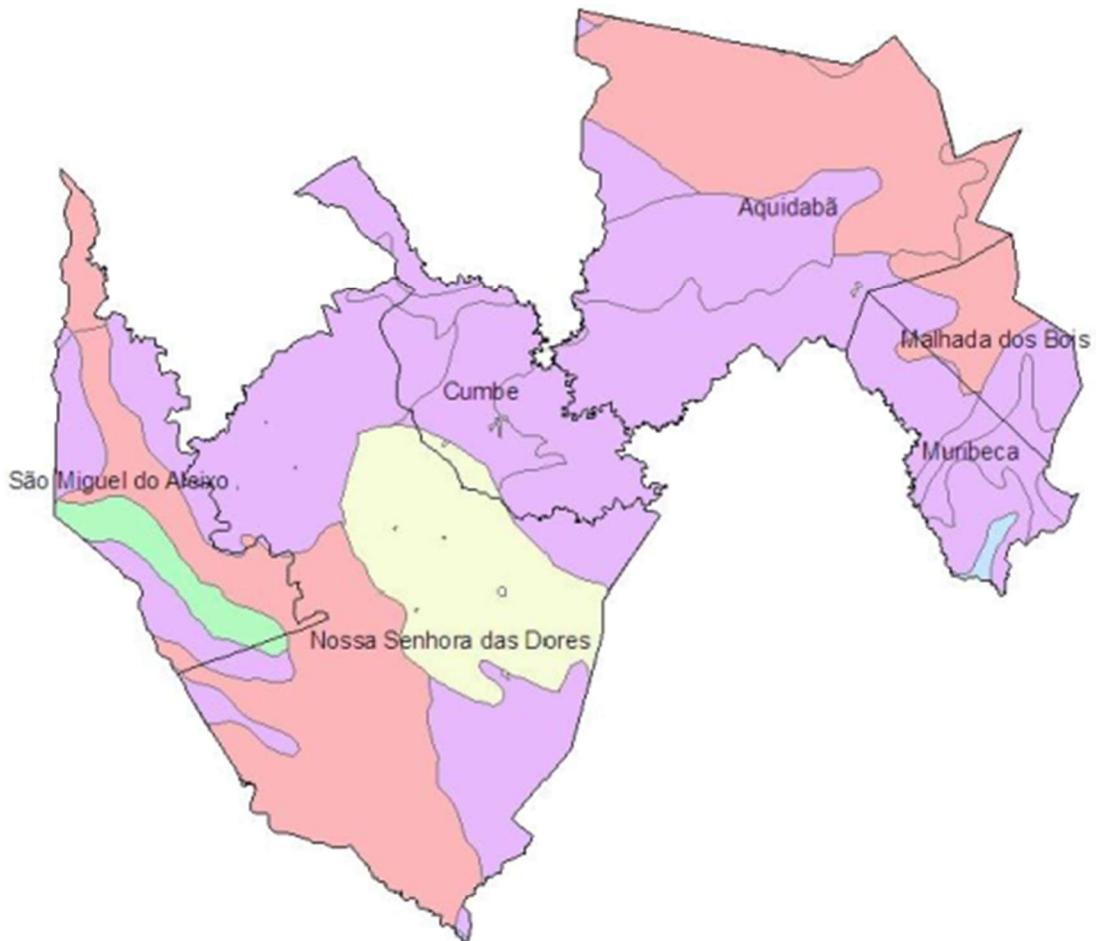
Municípios	Área das bacias (km²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Aquidabã	108,15	-	-	-	-	259,95
Cumbe	-	-	101,32	-	-	45,58
Feira Nova	-	-	239,49	-	-	80,51
Gracho Cardoso	89,91	-	-	-	-	131,59
Itabi	201,30	-	-	-	-	-
Nossa Senhora Aparecida	-	-	336,70	-	-	-
Nossa Senhora das Dores	-	-	297,31	-	-	34,29
Ribeirópolis	-	-	259,70	-	-	-
São Miguel do Aleixo	-	-	141,50	-	-	-
Total	399,36		1.376,02			551,92

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005)

8.5.3.3 . Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado Regional do Médio Sertão Sergipano e que se estende parcialmente às microrregiões de Carira, Nossa Senhora das Dores e a do Alto Sertão Sergipano.

Solos da Microrregião de Nossa Senhora das Dores



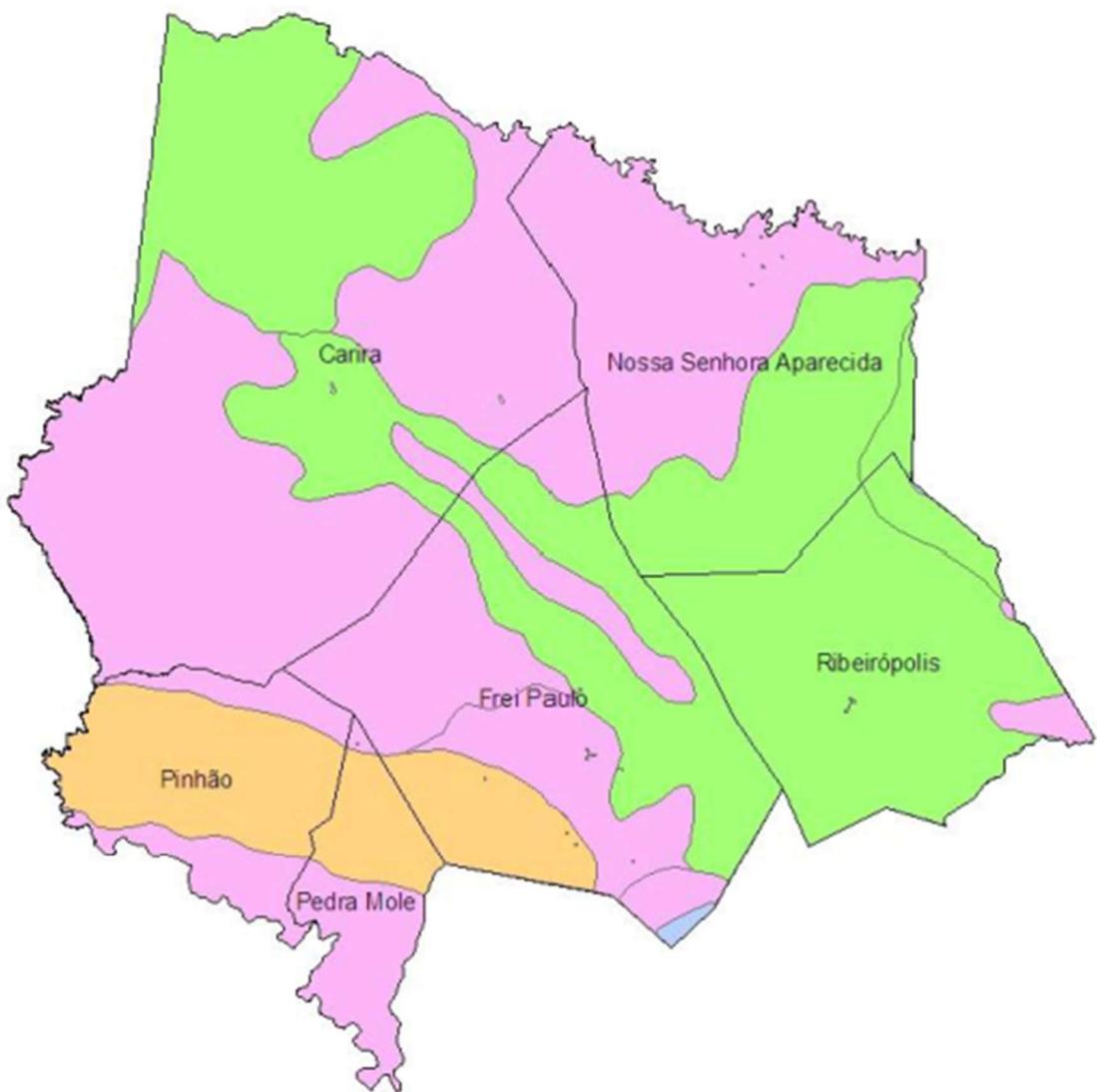
Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- LATOSSOLOS VERMELHO AMARELO
- NEOSSOLOS FLÚVICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS



Figura 13: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Nossa Senhora das Dores

Solos da Microrregião de Carira



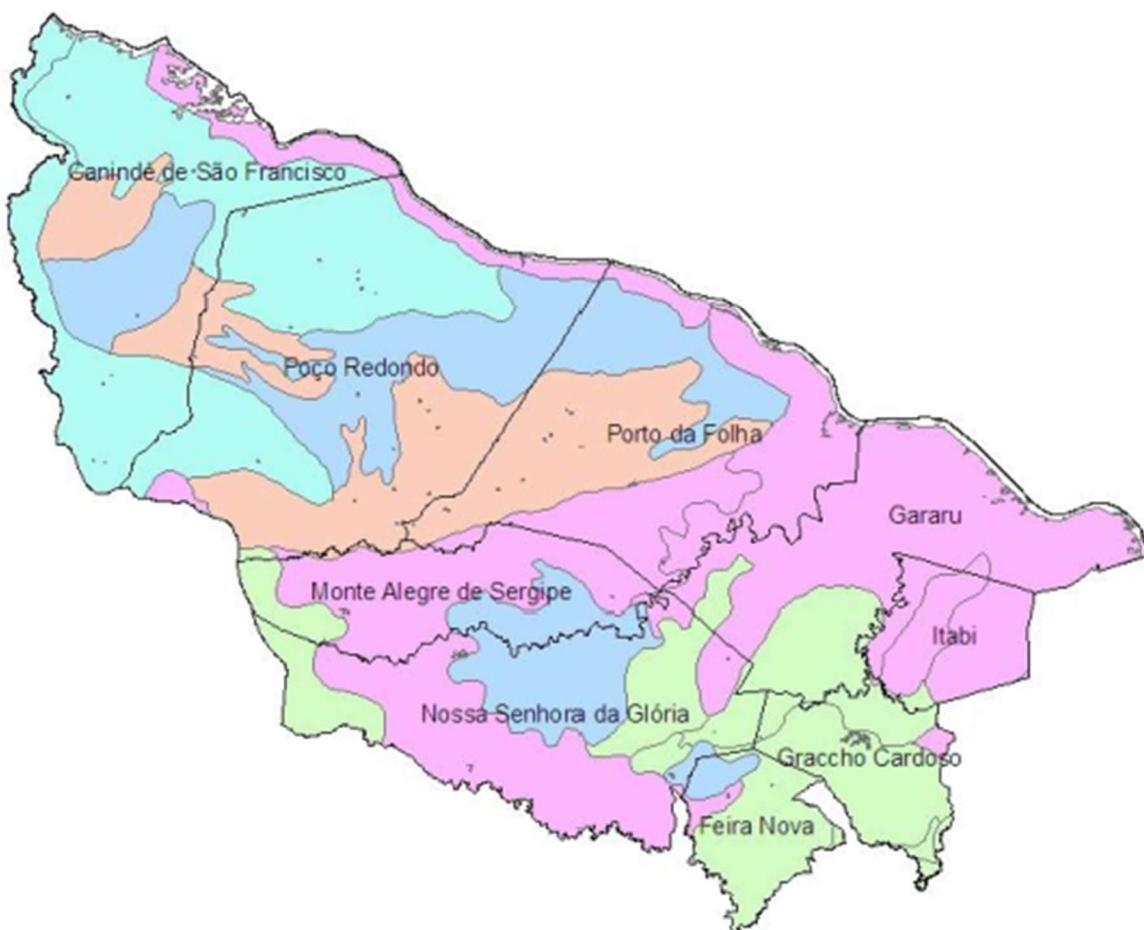
Tipos de Solos

- [Green Box] ARGISOLOS VERMELHO AMARELO
- [Orange Box] CAMBISSOLOS
- [Pink Box] NEOSSOLOS LITÓLICOS
- [Blue Box] NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS



Figura 14: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Carira

Microrregião Sergipana do Sertão do S. Francisco



Tipos de Solos

- [Light Green Box] ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- [Light Blue Box] LUVISSOLOS
- [Pink Box] NEOSSOLOS LITÓLICOS
- [Orange Box] NEOSSOLOS REGOLÍTICOS
- [Teal Box] PLANOSOLOS



Figura 15: Distribuição das classes de solos na Microrregião Sergipana do Sertão do São Francisco

8.5.3.4 . Vegetação

Em parte do Mercado Regional de Terras identificam-se várias formações vegetais: Formações mistas estacionais – correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e do Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperenifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias); Caatinga Hipoxerófila - as caatingas são formações caducifólias, lenhosas, com folhas com cutícula cerosa, apresentando, por vezes, órgãos subterrâneos de reserva e contendo grande número de plantas espinhentas, atributos que lhes conferem resistência às condições do clima.

Como em boa parte do semi-árido nordestino, a pressão antrópica, consolidada pelo tipo de exploração econômica mais relevante, no caso, a pecuária, associada a um manejo inadequado, praticamente dizimou a cobertura vegetal natural da região, devido à fragilidade dos recursos naturais. A perda da cobertura vegetal, por sua vez, deflagrou uma série de efeitos em cascata, onde se destacam o assoreamento de açudes e riachos, reduzindo além da quantidade, a qualidade da água, tanto para dessedentação humana como animal e, ainda, a extinção de espécies vegetais e animais.

8.5.3.5 . Fauna

Na microrregião, na área de caatinga, a leitura que se conclui é que devido ao desmatamento, a falta de obediência às leis ambientais e a inexistência de reflorestamento, restam poucas espécies de aves, mamíferos, répteis e peixes. A não obediência à proibição da caça e pesca, resulta também uma fauna pobre e prejudicada.

8.5.4 . Áreas legalmente protegidas

Nesse mercado regional de terras não identificamos áreas legalmente protegidas (Unidades de Conservação). Existem apenas pouquíssimas áreas remanescentes da

Mata Atlântica, cujo bioma é patrimônio nacional protegido pela Lei nº 11.428 de 22 de dezembro de 2006.

8.5.5 . Infraestruturas

As sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas que permitem o tráfego permanente de veículos. O transporte de passageiros é efetuado de forma regular, por empresas de ônibus, cooperativas e vans, interligando as zonas rurais e urbanas, inclusive a capital do Estado. Os serviços de energia e telefonia atendem todas as sedes municipais e os principais povoados. Os municípios da região contam com agências dos correios, as quais oferecem diversos serviços. Os serviços bancários são prestados por agências do Banco do Brasil, Banco do Estado de Sergipe – BANESE e por casas lotéricas credenciadas pela Caixa Econômica Federal e bancos particulares. Os principais agentes creditícios são o Banco do Brasil, BANESE e Banco do Nordeste. A região faz parte da área de atuação da Embrapa Tabuleiros Costeiros, sediada na capital do Estado. Nossa Senhora das Dores é o principal centro urbano da região, concentrando uma série de estabelecimentos comerciais.

8.5.6 . Principais atividades econômicas do MRT

A economia da região está sustentada em atividades agropecuárias diversificadas, cujos principais produtos são cana-de-açúcar, milho, mandioca, feijão, abacaxi, manga, banana e as criações de bovinos, aves e suínos.

Com mais de 80% das terras úteis ocupadas por pastagens, esse mercado possui um expressivo rebanho bovino, com quase 130.000 cabeças de gado, e é um dos grandes produtores de leite do estado.

O comércio local é pouco expressivo e concentra estabelecimentos de pequeno porte. A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do Estado e a outros mercados das proximidades.

8.5.7 . Apresentação e análise dos resultados

8.5.7.1 . Tipologias de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso das terras encontradas no MRT 5 (Médio Sertão Sergipano).

Quadro 31: Tipologias de uso identificadas no MRT 5

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola	14
Terra de exploração mista	23
Terra de exploração pecuária	34
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas	03
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	11
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	08
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	15
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	27
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	07
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, em Ribeirópolis	03
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Cumbe	01
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Nossa Senhora Aparecida	10
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora Aparecida	06
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora das Dores	01
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em São Miguel do Aleixo	01
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Cumbe	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Graccho Cardoso	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora das Dores	02
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Ribeirópolis	06
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em São Miguel do Aleixo	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	06

Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cumbe	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Feira Nova	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Graccho Cardoso	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itabi	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	06
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Ribeirópolis	10
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Aquidabã	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itabi	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Nossa Senhora Aparecida	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Miguel do Aleixo	04
TOTAL DAS TIPOLOGIAS	71

No primeiro nível categórico, conforme quadro acima, 71(setenta e um) elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas três tipologias no mercado: terras de exploração agrícola, terras de exploração mista (pecuária + lavoura temporária) e terras de exploração pecuária.

No segundo nível categórico temos seis tipologias que representam o sistema produtivo da região: terras de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, terras de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), terras de exploração mista (pecuária + agricultura), terras de exploração mista (pecuária + lavoura temporária), terras de exploração pecuária, em pastagem de alto suporte forrageiro e terras de exploração pecuária, em pastagem de baixo suporte forrageiro. A distinção entre estas duas últimas tipologias está caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras mistas são tidas como as melhores terras, com melhores notas agronômicas e que são exploradas com culturas temporárias e culturas permanentes, com boa produtividade e com pastagens de alto suporte forrageiro. As terras de pecuária com pastagem de alto suporte forrageiro são terras que se prestam apenas para pecuária, em geral têm menores notas agronômicas, mas, devido às condições climáticas favoráveis, por serem mais próximas do litoral, produzem boas pastagens.

O terceiro nível categórico traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo níveis categóricos. Neste caso, a

amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe para o terceiro nível categórico apenas aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.5.7.2 . Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Esses imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

Quadro 32: Negócios realizados e ofertas de imóveis localizados no MRT 5

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	67	94,37
	OF*	04	5,63
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	NR	14	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista	NR	20	86,96
	OF	03	13,04
Terra de exploração pecuária	NR	33	97,06
	OF	01	2,94
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	NR	11	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	NR	06	75
	OF	02	25
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	NR	14	93,33
	OF	01	6,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	26	96,3
	OF	01	3,7
	NR	07	100

Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	OF	0	0
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, em Ribeirópolis	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Cumbe	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Nossa Senhora Aparecida	NR	10	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora Aparecida	NR	04	66,67
	OF	02	33,33
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora das Dores	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em São Miguel do Aleixo	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Cumbe	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Graccho Cardoso	NR	02	66,67
	OF	01	33,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora das Dores	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Ribeirópolis	NR	06	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em São Miguel do Aleixo	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	NR	05	83,33
	OF	01	16,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cumbe	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Feira Nova	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Graccho Cardoso	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itabi	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	NR	06	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Ribeirópolis	NR	10	100
	OF	0	0
	NR	01	100

Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Aquidabã	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itabi	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Nossa Senhora Aparecida	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Miguel do Aleixo	NR	04	100
	OF	0	0

*NR (negócio realizado), OF (oferta)

8.5.7.3 . Valor médio e campo de arbítrio

O quadro, a seguir, apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 33: Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 5

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	7.835,86	6.270,82	9.400,91
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	5.700,18	4.845,15	6.555,21
Terra de exploração mista	10.817,22	8.747,79	12.886,66
Terra de exploração pecuária	7.450,47	6.332,90	8.568,04
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas	71.625,34	60.881,54	82.369,15
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	5.700,18	4.845,15	6.555,21
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	13.479,49	11.457,56	15.501,41
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	9.397,35	7.617,03	11.177,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	7.468,01	6.347,81	8.588,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	5.025,51	3.795,63	6.255,39
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, em Ribeirópolis	71.625,34	60.881,54	82.369,15
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Nossa Senhora Aparecida	5.700,18	4.845,15	6.555,21

Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora Aparecida	14.853,61	12.625,57	17.081,65
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Cumbe	10.466,57	8.879,71	12.053,43
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Graccho Cardoso	7.603,31	6.009,31	9.197,30
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Ribeirópolis	9.932,07	8.210,98	11.653,16
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	9.827,82	8.353,65	11.302,00
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	7.866,74	6.686,73	9.046,75
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Ribeirópolis	5.987,40	5.089,29	6.885,51
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Miguel do Aleixo	3.296,57	2.802,08	3.791,05

8.5.7.4 . Comportamento do mercado

Comparando-se com a primeira versão deste relatório, onde naquela ocasião foram identificados apenas 14 (quatorze) elementos que constituíam a amostra MRT – 5 do Médio Sertão Sergipano, nesta versão tivemos um aumento considerável, haja vista que este número chegou a 71 (setenta e um), um aumento de mais de 500%. A autarquia INCRA há algum tempo, em Sergipe, deixou de adotar os procedimentos para aquisição de imóveis rurais para a Reforma Agrária, o acervo que havia naturalmente construído e que se atualizava anualmente com estes procedimentos, ficou ultrapassado. Desta forma, todos os elementos mormente citados foram identificados na pesquisa de campo, o que justifica o acentuado crescimento em relação a amostra da versão anterior. Aparece um outro dado importante quando se observa o quadro 32 acima, onde estão citados os negócios realizados e as ofertas de imóveis rurais indicados para compor a análise do mercado. Neste quadro, verifica-se que aparece quase 95% de imóveis rurais transacionados, ou seja, vendidos no período considerado, e que apenas 5% encontrava-se em oferta. Este indicativo caracteriza uma boa amostra, no momento em que a venda efetivamente realizada reflete com mais segurança o comportamento dos preços de terras. O substancial número de negócios realizados está associado a metodologia adotada para identificar os elementos. Na

pesquisa para tal, buscou-se, junto às prefeituras municipais, os documentos de arrecadação do ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis. Com o apoio imprescindível e cordial dos governos municipais, foi possível alcançar um crescimento significativo do número de elementos, o que promoveu também a substancial diferença entre negócios realizados e ofertados.

Sem um estudo mais aprofundado, mas com apenas informações aleatórias, pode-se inferir que as pequenas propriedades rurais ou minifúndios ou ainda pequenos desmembramentos de imóveis, depois de colocados à venda, desde que esteja com preço ofertado dentro das expectativas do mercado, têm alcançado a sua transação num período curto de tempo. Para estas áreas, que correspondem a 84% dos imóveis rurais naquela região, considerando a tabela 29 – estrutura fundiária do MRT 5 (Incra – 2012), este período pode não atingir trinta dias, segundo informações tomadas junto às pessoas envolvidas com o bem vendido. Naturalmente, as médias e grandes propriedades têm este prazo bem mais estendido e não se compara com o anteriormente informado., os elementos contidos na amostra da pesquisa de preço se configuraram em quase 100% de pequenas propriedades (até quatro módulos fiscais), registrando apenas uma venda de uma média propriedade (de quatro a 15 módulos fiscais), onde pela tabela 29, corresponde a 14% dos imóveis e nenhuma venda de grande propriedade (acima de quinze módulos fiscais), que corresponde a 2% dos imóveis rurais do mercado em discussão. Porém, Além do número de elementos encontrados e do acentuado percentual de negócios realizados em comparação com as ofertas, no primeiro nível categórico foi identificado mais uma tipologia de uso do solo: exploração agrícola. Por conseguinte, as terras de exploração agrícola aparecem no segundo nível categórico com as tipologias: culturas temporárias (milho) e hortaliças irrigadas.

Na média geral do MRT 5, os preços das terras ao logo dos anos vêm se mantendo estáveis, uma vez que, no comparativo com a Planilha Referencial produzida em 2017, houve um decréscimo de menos de 10% entre as médias correspondentes, indicador este que sugere uma estabilidade. No primeiro nível categórico, como não foi citada a tipologia Terra de exploração agrícola, não teremos este comparativo. No segundo nível categórico, as terras de exploração mista (pecuária + agricultura) sofreu um

aumento de 30%, aproximadamente, se constituindo nas terras mais caras do mercado. Essas terras, além de serem vocacionadas para agricultura, elas também se destinam a criação de gado. No período considerado entre as duas pesquisas para atualização do RAMT – 2017 a 2019, ao analisar os gráficos apresentados pelo CEPEA – Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada, o crescimento no valor da arroba do boi se deu no mesmo patamar de 30%, o que sugere uma interferência diretamente proporcional com os valores dessas terras. Como são áreas que se prestam também para agricultura de forma geral, o seu uso múltiplo justifica seu valor, em comparação com outras que tem algumas limitações, a exemplo do relevo acidentado, o que é comum na região. As terras de tipologia mista (pecuária + lavoura temporária), já citadas no relatório anterior, se manteve estável, uma vez que houve uma diferença entre as duas pesquisas abaixo de 10%. Neste relatório aparecem elementos que consolidam duas diferentes tipologias para as terras de pecuária: exploração pecuária de alto suporte forrageiro e exploração pecuária de baixo suporte forrageiro. Como essas terras têm vocação apenas para pecuária, os seus valores refletidos na pesquisa sugerem as terras mais fracas do mercado. Estando as terras com capacidade de melhores rendimentos das pastagens com valor superior ao valor daquelas de menor rendimento.

Na pesquisa identificou-se mais uma tipologia de uso das terras. Trata-se das terras irrigadas no município de Ribeirópolis, cujo valor suplanta todos os demais. São minifúndios, de topografia plana, solos férteis e com um subsolo rico em água.

8.6 . MERCADO REGIONAL DO LITORAL NORTE E BAIXO SÃO FRANCISCO – MRT 6

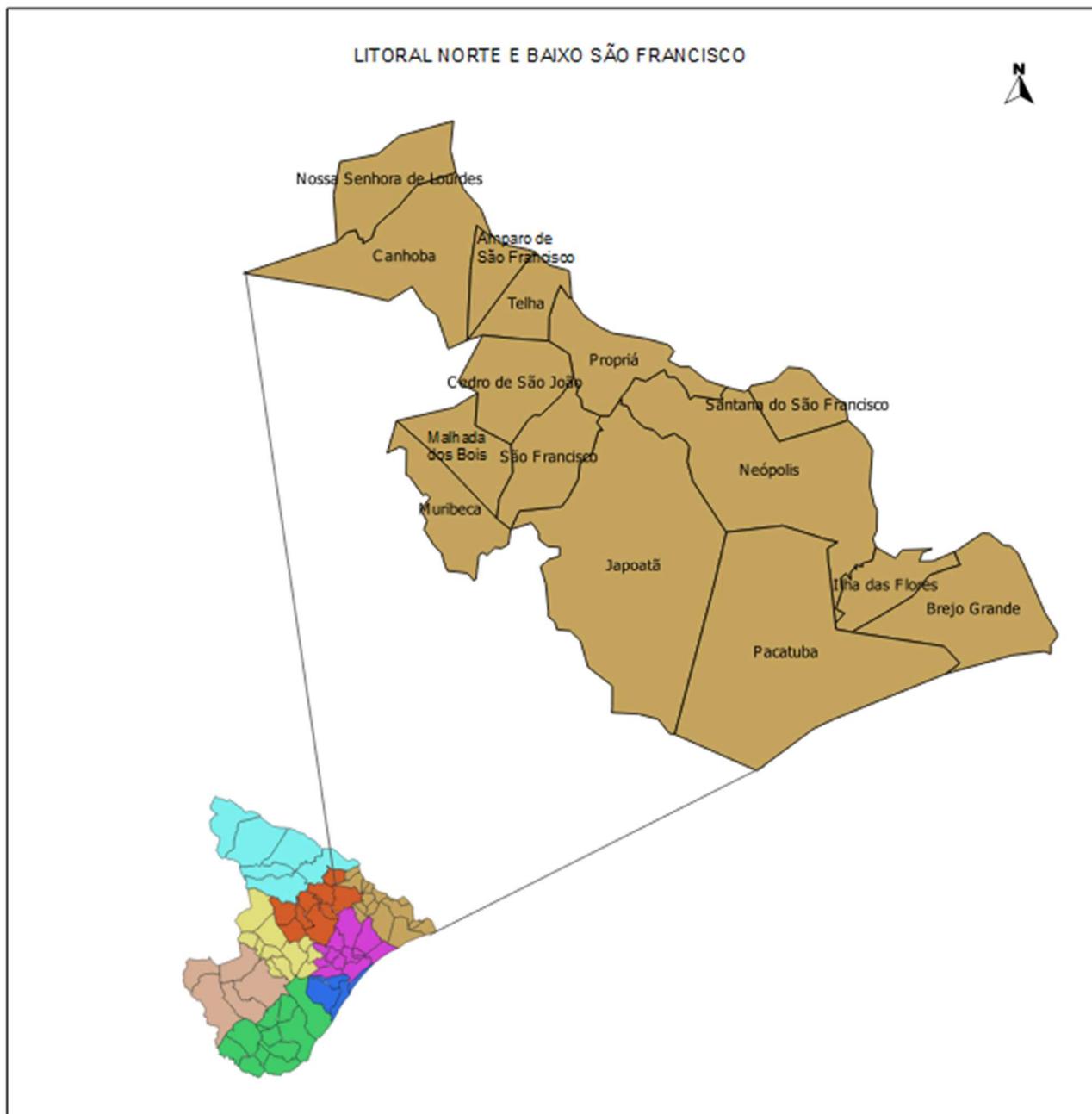


Figura 16: Localização e municípios inseridos no MRT do Litoral Norte e Baixo São Francisco

8.6.1 . Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.023,24 km², correspondente a 9,22 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano localiza-se na região nordeste do estado e limita-se com o rio São Francisco e o Oceano Atlântico, sendo formado pelos municípios de Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá,

Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Brejo Grande, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, Amparo do São Francisco, Malhada dos Bois, Japoatã, Pacatuba e São Francisco.

Este mercado alcança a municípios de três microrregiões: Microrregião de Nossa Senhora das Dores, onde estão inseridos os municípios de Muribeca e Malhada dos Bois, Microrregião de Propriá, que abrange os municípios de Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, Amparo do São Francisco, Brejo Grande, Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco e Neópolis e a Microrregião de Japaratuba, onde se inserem os municípios de Japoatã, Pacatuba e São Francisco.

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 34: Dados físicos dos municípios do MRT do Litoral Norte e Baixo São Francisco

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)*	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Amparo do São Francisco	39,80	10°08'04"	36°55'45"	88	51
Brejo Grande	149,20	10°25'28"	36°07'44"	83	6
Canhoba	165,980	10°08'17"	36°58'22"	87	100
Cedro de São João	73,00	10°15'00"	36°53'08"	75	20
Ilha das Flores	57,60	10°26'05"	36°32'21"	77	28
Japoatã	420,49	10°20'51"	37°48'04"	69	90
Muribeca	79,15	10°25'33"	36°57'39"	54	100
Malhada dos Bois	62,37	10°20'55"	36°55'19"	64	50
Neópolis	249,90	10°19'13"	36°34'41"	84	10
Nossa Senhora de Lourdes	80,60	10°04'46"	37°03'25"	92	120
Pacatuba	363,76	10°27'11"	36°38'50"	68	87
Propriá	95,50	10°12'49"	36°50'28"	81	17
Santana do São Francisco	47,00	10°18'01"	36°40'55"	124	25
São Francisco	82,57	10°18'56"	36°52'58"	64	15
Telha	56,50	10°12'39"	36°53'17"	81	22

Fonte: IBGE (2010) e Anuário Estatístico de Sergipe (2005). (*) Distância em linha reta

Quadro 35: Estrutura fundiária do MRT do Litoral Norte e Baixo São Francisco

Município	Grande prop.	Área (ha)	Média prop.	Área (ha)	Pequena prop.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Amparo do São Francisco	-	-	1	302,50	24	1.894,69	105	1.143,05
Brejo Grande	1	273,80	24	3.555,32	78	2.862,01	217	1.366,15
Canhoba	1	1.179,00	16	4.404,91	96	8.107,91	410	5.612,95
Cedro de São João	-	-	7	1.623,11	34	2.083,70	308	3.568,78
Ilha das Flores	-	-	3	370,11	5	156,50	187	880,33
Japoatã	6	6.533,26	32	9.323,99	142	9.363,14	933	8.676,21
Muribeca	1	666,00	13	3.881,13	35	2.855,56	249	2.511,65
Malhada dos Bois	-	-	6	1.324,20	30	1.943,00	134	1.496,38
Neópolis	5	6.446,50	12	2.857,80	43	2.846,84	506	3.547,93
Nossa Senhora de Lourdes	-	-	1	303,00	26	2.699,86	426	5.201,08
Pacatuba	7	7.516,17	58	10.161,65	112	4.118,66	1.014	6.211,06
Propriá	-	-	6	1.766,67	29	1.808,66	827	3.633,24
Santana do São Francisco	-	-	7	1.942,82	15	1.078,22	81	511,35
São Francisco	3	2.724,40	18	5.068,39	44	3.464,02	90	951,73
Telha	1	1.058,70	4	1.091,60	28	1.718,56	172	1.300,92

Fonte: INCRA (2012).

8.6.2 . Histórico das ocupações

O Território tem sua história de ocupação fortemente marcada pela presença do Rio São Francisco e pela ocupação característica da região litorânea, uma vez que alguns municípios se encontram banhados pelo litoral norte sergipano. Portanto, a ocupação das terras desse território se deu a partir da zona costeira e se interiorizou no sentido leste/oeste. Como nas ocupações dos demais territórios, isso acontece na segunda metade do século XVI.

Vânia et al, citando Vilar e Vieira (2004), descreve que o processo de ocupação específica dos municípios do litoral sergipano foi iniciado a partir da instalação

definitiva dos portugueses em terras sergipanas, o que veio possibilitar a comunicação entre Salvador e Olinda no final do século XVI. Além desse fator, os autores citam mais três outros motivadores: a) Eliminação da influência francesa, cuja aliança com os indígenas ameaçava os domínios portugueses; b) Domínio das tribos tupinambás que habitavam o litoral sergipano; c) Garantia da posse da terra pelo povoamento e ocupação efetiva do território. Ainda para os autores citados, a cana-de-açúcar e o algodão foram responsáveis pela diferenciação na ocupação do espaço agrário sergipano, além da pecuária, cuja atividade manteve forte influência na ocupação dos municípios litorâneos como um todo.

8.6.3 . Recursos Naturais

8.6.3.1 . Clima

O clima, segundo a classificação de Köppen, está situado na faixa As' - clima tropical chuvoso com verão seco. A estação chuvosa se adianta para outono, antes do inverno. Segundo Gaussen, a região abrange duas faixas climáticas: 3bTh - Mediterrâneo quente ou nordestino de seca média no verão e 3 cTh – Mediterrâneo quente ou nordestino de seca atenuada no verão. As precipitações variam de 750 mm a 1250mm anuais, sendo maiores nas áreas mais próximas ao litoral. Os meses de maio, junho e julho são os mais chuvosos e outubro, novembro e fevereiro os mais secos. A temperatura média anual situa-se próximo a 26°C, com pequena amplitude térmica.

8.6.3.2 . Hidrografia

A maior parte da região desse mercado está inserida na Bacia Hidrográfica do rio São Francisco, a maior das bacias hidrográficas do Estado de Sergipe, com área de 7.276,3 Km² ou 33% do Estado, drenando muitos municípios sergipanos. Sendo seus principais tributários na região o rio Poxim ou Betume, Pilões, Santo Antônio e Jacaré.

Os municípios de Muribeca e Malhada dos Bois possuem parte do seu território inserida na bacia hidrográfica do rio Japaratuba.

Quadro 36: Área das Bacias Hidrográficas na microrregião do Litoral Norte e Baixo São Francisco

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Amparo do São Francisco	39,30	-	-	-	-	-
Brejo Grande	131,10	-	-	-	-	-
Canhoba	164,30	-	-	-	-	-
Cedro de São João	71,90	-	-	-	-	-
Ilha das Flores	56,70	-	-	-	-	-
Japoatã	420,49	-	-	-	-	-
Muribeca	32,05	-	-	-	-	47,55
Malhada dos Bois	59,30	-	-	-	-	0,31
Neópolis	215,50	-	-	-	-	-
Nossa Senhora de Lourdes	256,30	-	-	-	-	-
Pacatuba	363,76	-	-	-	-	-
Propriá	94,20	-	-	-	-	-
Santana do São Francisco	40,00	-	-	-	-	-
São Francisco	82,57	-	-	-	-	-
Telha	55,70	-	-	-	-	-
Total	2.083,17	-	-	-	-	47,86

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

8.6.3.3 . Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano.

Considerando que esse mercado é formado por municípios de três microrregiões: Nossa Senhora das Dores, Propriá e Japaratuba, conforme já explicado no item 8.6.1 – localização geográfica, os mapas trazem as informações descritas a partir dessas microrregiões.

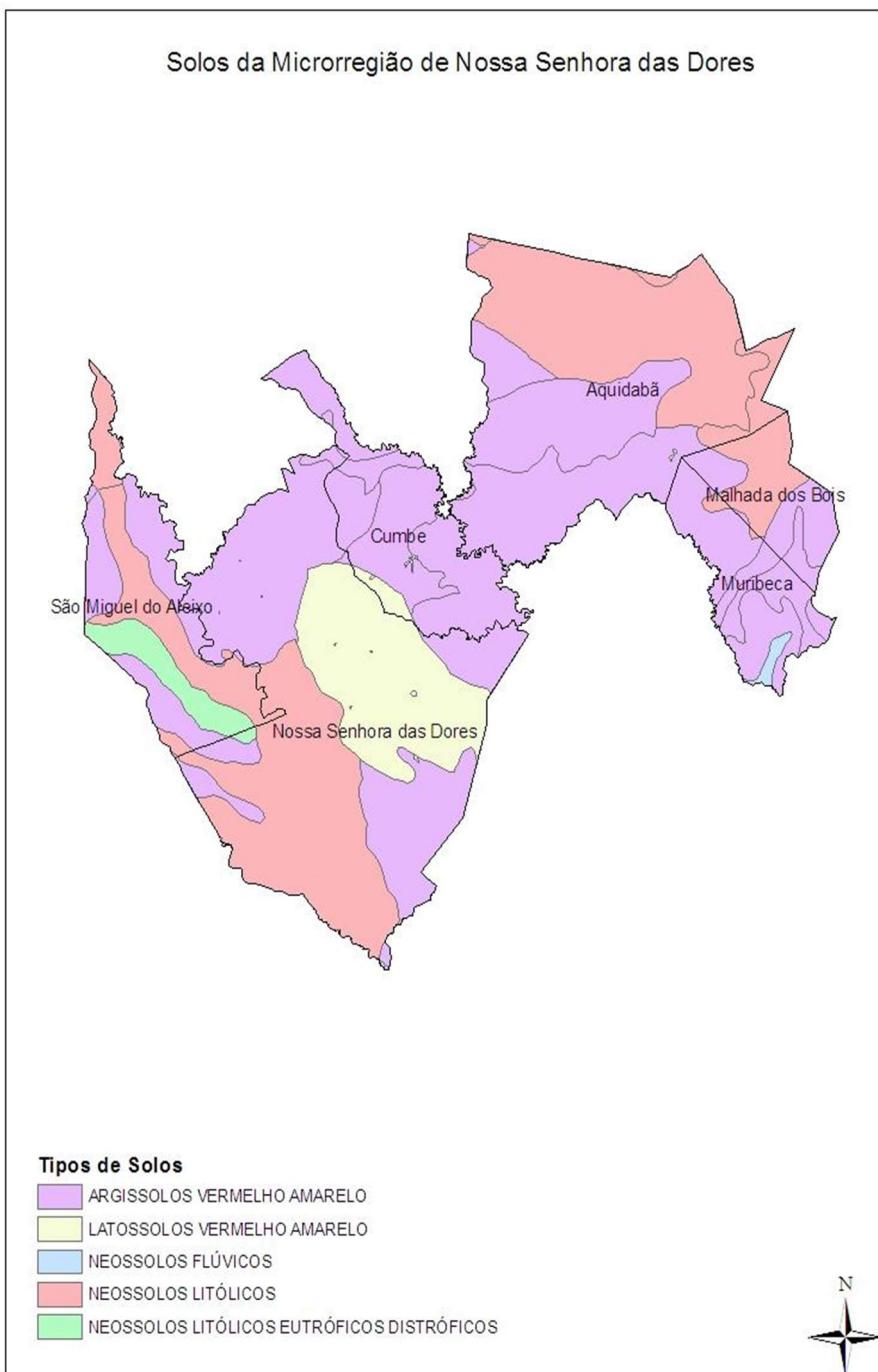


Figura 17: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Nossa Senhora das Dores

Solos da Microrregião de Propriá

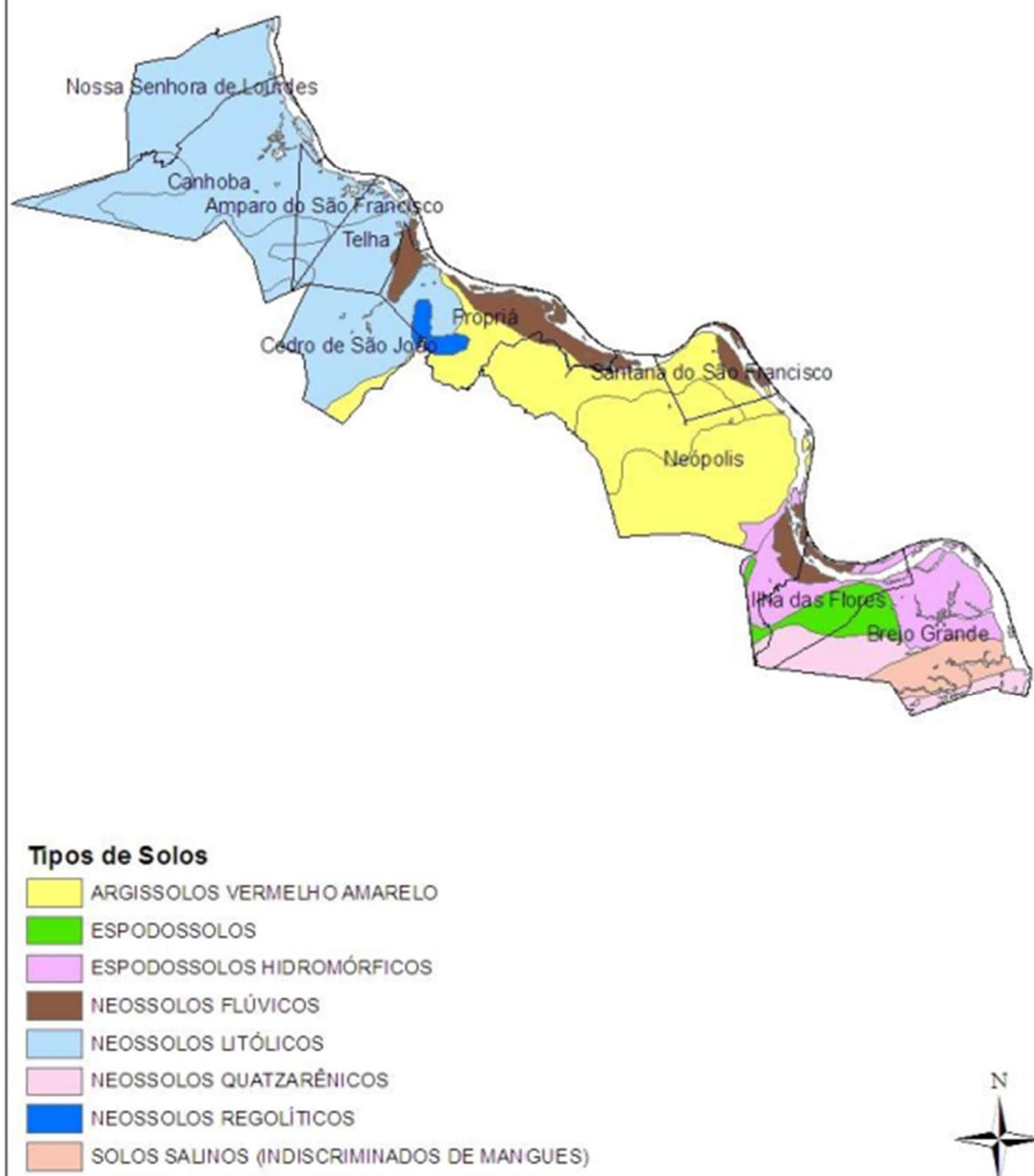
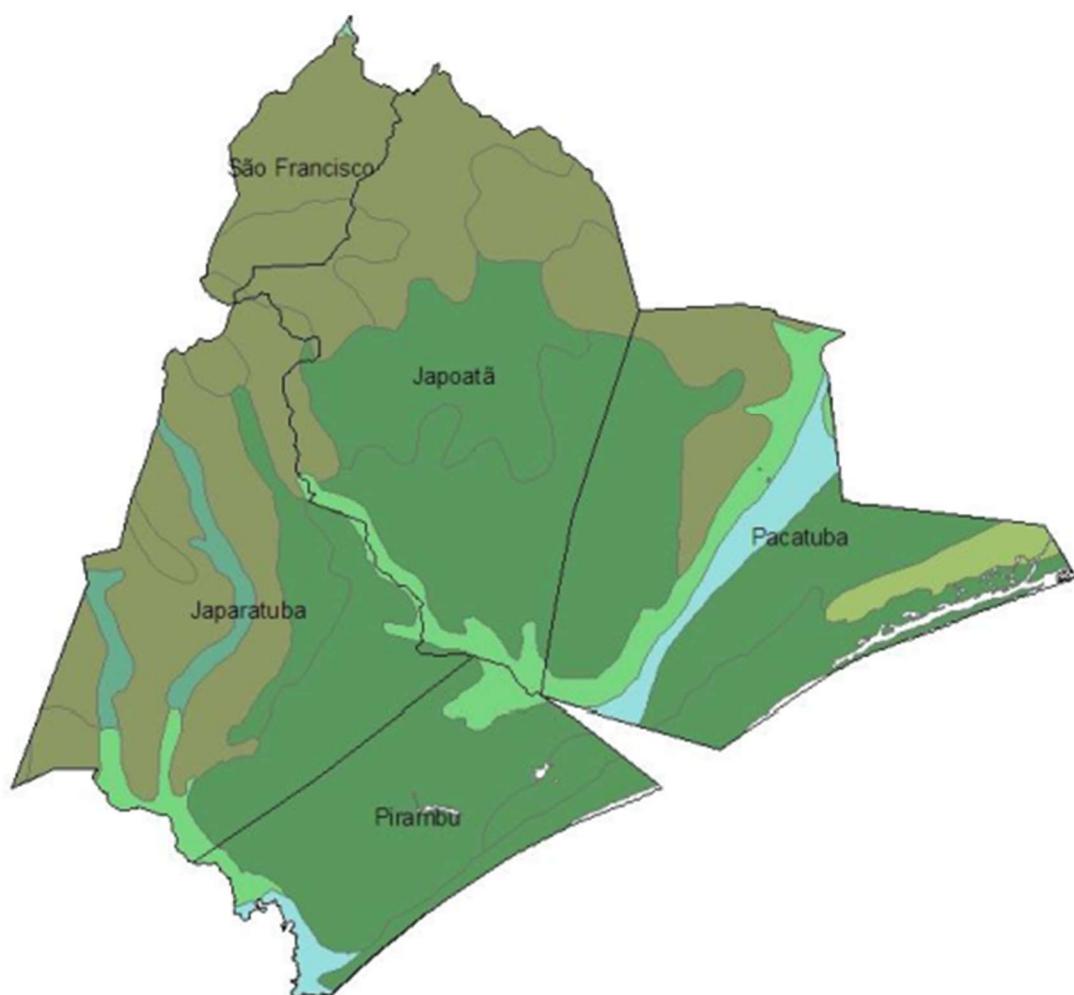


Figura 18: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Propriá

Solos da Microrregião de Japaratuba



Tipos de Solos

- [Dark Green Box] ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- [Light Blue Box] ESPODOSSOLOS
- [Light Green Box] ESPODOSSOLOS HIDROMÓRFICOS
- [Yellow Box] LATOSOLOS VERMELHO AMARELO
- [Dark Green Box] NEOSSOLOS FLÚVICOS
- [Light Green Box] NEOSSOLOS LITÓLICOS
- [Dark Green Box] NEOSSOLOS QUARTZARÉNICOS
- [Light Green Box] NEOSSOLOS REGOLÍTICO
- [Light Green Box] SOLOS SALINOS (INDISCRIMINADOS DE MANGUES)



Figura 19: Distribuição das classes de solos na Microrregião de Japaratuba

8.6.3.4 . Vegetação

A vegetação nativa guardava relação com as condições ambientais, abrangendo diversas formações, indo desde as perenifólias, passando pelas mistas estacionais, até a caatinga hipoxerófila. Todas as formações vegetais da região sofreram intenso desmatamento, encontrando-se bastante desfigurados pela ação antrópica, pouco restando da riqueza original. Na microrregião são identificadas várias formações vegetais: Formações Perenifólias: são aquelas cujas folhas não caem durante a época seca, estão situadas nas áreas úmidas. Nestas encontramos os manguezais e associações da Mata Atlântica, quais sejam: Associações de Praias e Dunas, Associações de Restinga, Associações de Várzeas. Os manguezais estão localizados na área litorânea, na foz do Rio São Francisco, sendo identificadas as seguintes espécies: Mangue Vermelho (*Rhyzophora mangle*), Mangue Siriba (*Avicennia nitida*), Mangue Branco (*Avicennia tomentosa*), Mangue Manso (*Laguncularia racemosa*), Mangue Bola (*Conocarpus erectus*). A Floresta Atlântica assume diversas fisionomias, dependendo das condições de solo e clima ocorrentes na zona costeira. A vegetação de praias e dunas, próximas à linha de costa, é geralmente herbácea, servindo para fixação de areias e dunas. São estas as espécies: Salsa-da-praia (*Ipomea pes-caprae*), Grama-da-praia (*Sporobolus virginicus*), Feijão-da-praia (*Canavalia maritima*), Capim-gengibre (*Paspalum marinum*), Xique-xique (*Crotalaria retusa*). A vegetação de restinga se desenvolve no litoral, apresentando porte baixo, próximo ao litoral e, à medida que penetra no interior, o seu porte é mais elevado, apresentando-se arbórea. Na restinga estão presentes espécies como a vegetação de várzea, que é constituída de espécies herbáceas (nos campos) e arbóreas (nas matas de várzea), entre as quais podemos citar: Piripiri (*Cyperus giganteus*), Tabua (*Typha domingensis*), Aninga (*Montrichardia funifera*), Junco (*Cyperus articulatus*), Cajazeira (*Spondias lutea*), Mulungu (*Eriothrina velutina*), Capim-de-roça (*Digitaria horizontalis*), Gameleira (*Ficus dolliaria*), Canafistula (*Cassia grandis*), Ingazeira (*Ingá edulis*), Capim-papuã (*Paspalum conjugatum*). Formações mistas estacionais: correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e ao Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de

cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperinifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias): Pirunga (*Eugenia sp*), Ingapoca (*Sclerolobium densiflorum*), Pau-d'arco (*Tabebuia chrysotricha*), Umbauba (*Cecropia spp*), Sucupira (*Bowdichia virgilioides*), Pau-pombo (*Tapirira guianensis*), Oitizeiro (*Moquileia tomentosa*), Jenipapeiro (*Genipa americana*), Louro (*Ocotea sp*), Camboatá (*Cupania sp*), Pindaíba (*Xilopia grandiflora*), Paraíba (*Simarouba amara*), Pau-de-leite (*Aspidosperma sp*), Jurubeba (*Solanum spp*), Murta (*Psidium sp*), Melissa (*Mimosa sensitiva*), Vassourinha-de-botão (Borreria sp). Caatinga hipoxerófila: vegetação de caráter xerófilo das áreas menos secas do semi-árido nordestino, a qual apresenta, entre outras espécies, as seguintes: Angico (*Anandanthera macrocarpa*), Braúna (*Schinopsis brasiliensis Engl.*), Mulungu (*Erythrina velutina*), Juazeiro (*Ziziphus joazeiro*), Mandacaru (*Cereus jamacaru*), Catingueira (*Caesalpinia pyramidalis*), Jurema (*Mimosa hostilis*), Unha-de-gato (*Mimosa sp.*). Todas as formações florestais já foram intensamente prejudicadas pela ocupação humana, restando algumas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribuiu para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado.

8.6.3.5 . Fauna

A fauna, seguindo o mesmo caminho da flora, encontra-se bastante empobrecida. Muitas espécies, outrora presentes, não mais são encontradas ou sobrevivem com número reduzido de indivíduos. As principais espécies da fauna regional são: Tatu (*Dasyurus novencinctus*), Veado (*Mazama americana*), Raposa (*Canis vetulus*), Cutia (*Dasyprocta prymno*), Tamanduá (*Tamandua tetradactila*), Sagui (*Callithrix jacchus*), Teiú (*Tupinambis teguixin*), Gato do mato (*Felis sp*), Jacaré (*Caimā latirostris*) (espécie ameaçada de extinção, Port. 1522/89), Codorna (*Nothurna maculosa*), Inhambu (*Crypturus spp*), Rolinha (*Columbi gallina griseola*), Paca (*Cuniculus paca*), Camaleão (*Iguana tuberculata*), Peba (*Dasyurus sexcintus*), Perdiz (*Rhynchotus rufescens*), Guaxinim (*Procyon cancrivorus*). Aves e cobras de diversas espécies são

comumente encontradas. A ictiofauna é representada principalmente pelas piabas (*Astyanax sp.*) e traíras (*Hoplias malabaricus*), além de uma grande variedade de outros peixes, moluscos e crustáceos, notadamente nas áreas estuarinas e costeiras.

8.6.4 . Áreas legalmente protegidas

Neste mercado de terras encontram-se duas Unidades de Conservação: Área de Proteção Ambiental Litoral Norte e a Reserva Biológica de Santa Isabel.

8.6.4.1 . Área de Proteção Ambiental Litoral Norte

A Área de Proteção Ambiental (APA) Litoral Norte foi instituída Através do Decreto nº 22.995, de 09 de novembro de 2004. Ocupa uma área de aproximadamente 473,12 km², situando-se tanto nesse mercado quanto no Mercado Regional de Terras Cotinguiba. Nesse mercado alcança os municípios de Japoatã, Pacatuba, Ilha das Flores e Brejo Grande e tem como objetivo geral a promoção do desenvolvimento econômico-social da área, voltada às atividades que protejam e conservem os ecossistemas ou processos essenciais à biodiversidade, à manutenção de atributos ecológicos, e à melhoria da qualidade de vida da população (SEMARH - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos).

8.6.4.2 . Rebio de Santa Isabel

Com uma área de 2.766,00ha abrangendo os terrenos de marinha e acrescidos, a Reserva Biológica Santa Isabel foi criada através do decreto nº 96.999, de 20 de outubro de 1988.

Esta reserva está localizada tanto no Mercado de Terras do Baixo São Francisco Sergipano (Pacatuba) quanto no mercado Cotinguiba (Pirambu). Com uma extensão de 45 km tem um bioma constituído de dunas com vegetação de restinga, remanescentes de mata atlântica, manguezais, lagoas e praias desertas de areia fina e plana e tem por

finalidade principal à proteção da fauna local, especialmente as tartarugas marinhas que encontram na Praia de Santa Isabel, a sua principal área de reprodução (ICMBio, 2013).

Esta reserva é gerida pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMBio) e nela encontra-se o Projeto Tamar.

O Projeto Tamar foi criado nos anos 80 pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (IBAMA) para preservar as espécies de tartarugas marinhas ameaçadas de extinção, que desovam no litoral brasileiro. Várias bases foram implantadas, merecendo destaque a de Pirambu. O Estado de Sergipe é o maior sítio reprodutivo do Brasil da espécie *Lepidochelys olivacea*, conhecida como menor tartaruga do mundo. As bases de pesquisa em Sergipe totalizam 131 km de praias monitoradas.

Em Pacatuba, a 116 Km2 da capital, o Pantanal de Pacatuba, com 40 km2 (4.000 há) a maior área alagada do Nordeste. A região revela uma biodiversidade inigualável com flora e fauna riquíssimas. Além das áreas pantanosas, abriga manguezais, lagoas, dunas, restingas e Mata Atlântica. Um exemplar único em todo o Nordeste (Turismo Sergipe – Governo do Estado de Sergipe).

8.6.5 . Infraestruturas

As sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas que permitem o tráfego permanente de veículos. O transporte de passageiros é efetuado de forma regular, por empresas de ônibus, vans e, também, por veículos clandestinos, interligando as zonas rurais e urbanas, inclusive a capital do Estado. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. Recentemente tem se verificado a expansão do número de telefônicos nas sedes municipais e nos núcleos rurais mais populosos. Propriá é o principal centro urbano da região, concentrando uma série de estabelecimentos comerciais e indústrias. O fornecimento de energia existe em todos os centros urbanos e nos principais núcleos habitacionais do interior dos municípios. Grande número de propriedades rurais não conta com este serviço. Os principais povoados e as cidades contam com telefones fixos. A telefonia móvel é

praticável em praticamente toda a região. A captação de sinais de rádio e de TV é possível em toda área, permitindo a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM do Estado de Sergipe. Agências dos correios funcionam em todos os municípios. Apesar de ser de uso restrito e ainda incipiente, existem locais de acesso à rede internacional de computadores – INTERNET, principalmente em instituições públicas e *lan-hause*. A circulação de jornais e revistas é restrita a um pequeno número de pessoas. Nas áreas urbanizadas a maior parte das habitações é construída em alvenaria, no entanto, na zona rural, ainda são comuns as casas de taipa, muitas vezes sem pintura e reboco. O abastecimento d’água para uso doméstico ainda apresenta deficiência no que se refere ao fornecimento de água tratada ou de fontes seguras, principalmente na zona rural. Tal fato representa um risco à saúde pública, pelo potencial de transmissão de doenças através da água de qualidade duvidosa. As condições de saneamento básico demandam investimentos que possibilitem uma mudança no quadro atual, objetivando a universalização do acesso aos sistemas de água encanada, esgoto, instalações sanitárias, fossas sépticas e destinação adequada do lixo, problema comum a todos os municípios. Os serviços bancários são oferecidos por agências do Banco do Brasil, Banco do estado de Sergipe, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal e por casas lotéricas credenciadas. Os serviços de assistência técnica são prestados pela Empresa Estadual de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe – EMDAGRO, instituição pública que atua em todos os municípios. Algumas empresas privadas oferecem serviços de elaboração e acompanhamento de projetos agropecuários, com fins de financiamento junto às agências de crédito.

8.6.6 . Principais atividades econômicas do MRT

A economia regional está baseada em diversas atividades agropecuárias, com destaque para a criação de bovinos de corte e de leite, piscicultura, culturas permanentes como o cultivo do coco-da-baía, banana, laranja, limão, manga, maracujá e culturas temporárias, como o milho, feijão, mandioca, abacaxi, cultura irrigada de arroz, cana-de-açúcar. A cultura do coco-da-baía possui a maior área plantada do

mercado com 14.836 ha (IBGE, Produção Agrícola Municipal, 2008 e 2009), esta área acumula áreas irrigadas e de sequeiro consorciada com pastagem. A cana-de-açúcar, com uma área plantada de 8.558 há, é cultura que possui a segunda área plantada, segundo o IBGE (2011), esta, mais recentemente, vem substituindo a fruticultura irrigada no Perímetro do Platô de Neópolis, administrado pelo estado e voltado para empresários.

Dentre as lavouras produtoras de raízes e tubérculos, a mandioca é cultivada em todo o mercado, em geral pelo pequeno agricultor familiar. A área plantada atinge em torno de 3.800 hectares e uma quantidade produzida de 48.970 toneladas (IBGE, 2011).

Nesse mercado encontram-se três importantes perímetros irrigados da CODEVASF: o Perímetro de Propriá, o Cotinguiba/Pindoba e o Betume. São áreas irrigadas que apresentam cultivos diversificados, tanto temporários como permanentes, em sistema de consorciamento ou cultivos solteiros, além de áreas destinadas a piscicultura (IBGE, 2011).

Quanto à piscicultura, o IBGE em seu relatório técnico Projeto Levantamento e Classificação do Uso da Terra, traz a seguinte informação:

“Segundo dados do Censo Aquícola realizado pela CODEVASF na região do Baixo São Francisco 817 propriedades foram cadastradas, estas apresentavam uma área de 2169,55 hectares utilizada com aquicultura, porém apenas 358 propriedades estavam em produção utilizando uma área de 1.101 hectares e 1925m³ de volume ocupado por tanques redes. Noventa por cento das propriedades envolvidas com produção aquícola têm área inferior a quatro hectares.[...] No perímetro irrigado de Propriá dos lotes com infraestrutura para piscicultura apenas 71 estão em produção. Esse perímetro produziu 411,66 toneladas de pescado numa área de 148,7 hectares. O perímetro irrigado Cotinguiba – Pindoba possui 49 lotes em produção com uma área e 85,65 hectares. Este perímetro produziu 327,98 toneladas de pescado. O perímetro de Betume possui apenas 11 lotes em produção com uma área de 20,59 hectares. Este perímetro produziu 27,36 toneladas de pescado. Totalizando a produção desses três perímetros irrigados obtém-se

valores de 767 189 toneladas de pescado, que representam 36,2 % de toda a produção do Baixo São Francisco Sergipano.”

A cidade de Própria possui um distrito industrial de pequeno porte, com estabelecimentos mais focados nas agroindústrias.

8.6.7 . Apresentação e análise dos resultados

8.6.7.1 . Tipologias de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso das terras encontradas no MRT 6 (Litoral Norte e Baixo São Francisco)

Quadro 37: Tipologias de uso identificadas no MRT 6

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola	15
Terra de exploração mista	19
Terra de exploração pecuária	28
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar	08
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado)	07
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	04
Terra de exploração mista, com pecuária + cana-de-açúcar	01
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	05
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	15
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	13
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, em Japoatã	08
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado), em Japoatã	07
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Japoatã	03
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Pacatuba	01
Terra de exploração mista, com pecuária + cana-de-açúcar, em Japoatã	01

Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Brejo Grande	04
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Pacatuba	01
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Amparo de São Francisco	02
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Canhoba	03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora de Lourdes	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Canhoba	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cedro de São João	06
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Japoatã	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Neópolis	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Propriá	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Cedro de São João	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Muribeca	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Nossa Senhora de Lourdes	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Telha	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	62

No primeiro nível categórico, conforme quadro acima, 62 (sessenta e dois) elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas três tipologias no mercado: terras de exploração pecuária, terras de exploração mista e terras de exploração agrícola.

No segundo nível categórico, que considera o nível tecnológico da exploração, temos diferentes tipologias que representam o sistema produtivo da região: terras de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar em colônia do estado, terra de exploração mista (pecuária + agricultura), terra de exploração mista (pecuária + cana-de-açúcar), terra de exploração pecuária (pecuária + coco-da-baía), terra de exploração mista (pecuária + lavoura temporária), terra de exploração pecuária em pastagem de alto suporte forrageiro e terras de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte forrageiro. A distinção entre as diferentes tipologias está caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras mistas são tidas como as terras mais fracas, com notas agronômicas mais baixas, comumente são

os terrenos arenosos localizados mais na região litorânea e que são exploradas com pastagens e culturas permanentes (coco-da-baía). As terras de pecuária com pastagem de alto suporte forrageiro são terras melhores e que se prestam para pecuária, cujas pastagens, devido às condições climáticas favoráveis, apresentam alto suporte forrageiro.

O terceiro nível categórico traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo níveis categóricos. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existem as citadas tipologias.

8.6.7.2 . Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

Quadro 38: Negócios realizados e ofertas de imóveis localizados no MRT 6

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	60	96,77
	OF*	02	3,23
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	NR	15	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista	NR	18	94,74
	OF	01	5,26
Terra de exploração pecuária	NR	27	96,43
	OF	01	3,57
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar	NR	08	100

	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado)	NR	07	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + cana-de-açúcar	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	NR	05	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	NR	08	88,89
	OF	01	11,11
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	14	93,33
	OF	01	6,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	13	100
	OF	0	0

3º nível categórico

Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, em Japoatã	NR	08	100
	OF	0	0
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado), em Japoatã	NR	07	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Japoatã	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Pacatuba	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + cana-de-açúcar, em Japoatã	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Brejo Grande	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Pacatuba	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Amparo de São Francisco	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Canhoba	NR	02	66,67
	OF	01	33,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora de Lourdes	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Canhoba	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cedro de São João	NR	05	83,33
	OF	01	16,67

Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Japoatã	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Neópolis	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Propriá	NR	02	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Cedro de São João	NR	04	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Muribeca	NR	03	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Nossa Senhora de Lourdes	NR	01	100
	OF	0	0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Telha	NR	01	100
	OF	0	0

*NR (negócio realizado), OF (oferta)

8.6.7.3 . Valor médio e campo de arbítrio

O quadro, a seguir, apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 39: Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 6

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	7.396,49	5.716,00	9.076,97
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	6.670,54	5.177,09	8.163,98
Terra de exploração mista	7.421,51	5.679,11	9.163,92
Terra de exploração pecuária	7.768,41	6.010,41	9.526,41
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar	3.974,98	3.378,73	4.571,23

Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado)	9.833,79	8.358,72	11.308,86
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	8.081,83	6.503,15	9.660,50
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	4.061,80	3.263,28	4.860,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	8.933,00	7.593,05	10.272,96
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	10.176,63	8.650,13	11.703,12
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	4.989,70	4.223,56	5.755,83
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, em Japoatã	3.974,98	3.378,73	4.571,23
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado), em Japoatã	9.833,79	8.358,72	11.308,86
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Japoatã	9.298,23	7.903,49	10.692,96
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Brejo Grande	5.129,80	4.360,33	5.899,27
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Canhoba	7.257,45	5.748,98	8.765,92
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora de Lourdes	8.296,97	7.052,42	9.541,51
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cedro de São João	10.654,11	9.055,99	12.252,22
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	9.026,08	6.934,07	11.118,09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	6.664,88	5.665,15	7.664,62
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Cedro de São João	6.136,19	5.215,76	7.056,62
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Muribeca	3.113,28	2.646,29	3.580,27

8.6.7.4 . Comportamento do mercado

Na primeira versão deste relatório foram identificados apenas 15 (quinze) elementos que constituíam a amostra para o MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano. Nesta versão tivemos um aumento considerável, haja vista que este número chegou a 62 (setenta e dois) elementos de pesquisa, o que representa mais de 400%. As justificativas para alcançar estes números, bem como a explicação da

grande quantidade de negócios realizados em detrimento das ofertas, estão descritos no item Comportamento do mercado do MRT 5, logo acima citado. A estrutura fundiária deste mercado, conforme quadro 23, se assemelha a estrutura fundiária do MRT 5. As pequenas propriedades correspondem a 76% do MRT 6, ficando 21% para as médias propriedades e 3% para as grandes propriedades. Os elementos contidos na amostra da pesquisa de preço se configuram em quase 95% de pequenas propriedades (até quatro módulos fiscais), registrando apenas quatro vendas de média propriedade e nenhuma venda de grande propriedade. Portanto, estas características semelhantes ao MRT 5, nos remete a aceitar que o comportamento do mercado nos seus diferentes indicativos encontra as mesmas explicações oferecidas na discussão do mercado imediatamente anterior. Além do número de elementos encontrados e do acentuado percentual de negócios realizados em comparação com as ofertas, no primeiro nível categórico foi identificado mais uma tipologia de uso do solo: exploração agrícola. Neste caso, não se terá uma análise comparativa com o primeiro nível categórico no que diz respeito a esta tipologia. Com o surgimento desta tipologia no primeiro nível categórico, aparecem no segundo nível duas outras tipologias: exploração agrícola, com cana-de-açúcar e exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do estado). Além destas duas novas tipologias, surgem mais três: terras de exploração mista, com pecuária + agricultura, terra de exploração mista, com pecuária mais lavoura temporária e terra de exploração pecuária com pastagem de baixo suporte forrageiro. Portanto, para estas tipologias de uso do solo não haverá análise comparativa com os dados fornecidos na versão anterior deste relatório. Na média geral do MRT 6, os preços das terras ao logo dos anos vêm se mantendo estáveis, uma vez que, no comparativo com a Planilha Referencial produzida em 2017, houve um acréscimo de menos de 10% entre as médias correspondentes, indicador este que sugere uma estabilidade. O mercado é caracterizado por classes de capacidade de uso do solo bastante heterogênea. Enquanto se encontra terras férteis para fruticultura de modo geral e para pecuária de alto suporte forrageiro, encontra-se também as terras extremamente arenosas, de baixa fertilidade, destinadas a criação de gado e produção de coco-da-baía. No primeiro nível categórico, o valor correspondente a cada tipologia

de uso não reflete essa realidade, onde se percebe que os preços das terras de exploração pecuária, agrícola e mista se equivalem. Porém, quando se analisa o valor das terras no segundo nível categórico, verifica-se a distinção entre elas. Observa-se que a média do valor por hectare dos imóveis pesquisados varia de R\$ 3.978,54 a 10.176,63, de acordo com a sua melhor vocação. Estes dois extremos de valores de terra se aproximam dos valores identificados no nível categórico da versão anterior desse relatório. Os valores intermediários que aparecem nos segundo e terceiro níveis categóricos das diferentes tipologias de uso das terras, nesta versão melhor identificadas, trazem consigo um retrato mais elucidativo e abrangente do comportamento do mercado.

9 . MÉDIA GERAL DE PREÇOS DE TERRAS DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA SR 23 (AASR)

Para o cálculo da média geral de preços de terra da área de abrangência da SR 23 (AASR) foram utilizadas as médias de cada MRT, ponderada pelas proporções de abrangência (área territorial) do respectivo mercado em relação à abrangência da área total da SR, conforme fórmula a seguir:

MÉDIA AASR = $\sum_{i=1}^n (\text{Média do MRT } i \times \text{Fator } i)$, onde:

n = nº de MRT da AASR

Fator i = Área do MRT/AASR

Conforme tabela a seguir, e considerando que os MRT 7 (Cotinguiba) e MRT 8 (Região Metropolitana de Aracaju) não têm elementos para identificação da média geral do mercado, da área de abrangência da SR 23, foram subtraídas as áreas correspondentes a esses mercados, gerando um fator “i” em função de seis mercados de terras.

Quadro 46: Média Geral de Preços da Área de Abrangência da SR 23

Nome do mercado	Legenda	Área (km²)	Fator “r”	Média geral do MRT (R\$/ha)	Média da AASR (R\$/ha)
Alto Sertão Sergipano	MRT 1	4.830,538	0,25	5.104,20	R\$ 1.297,65
Centro Sul Sergipano	MRT 2	3.527,168	0,19	7.847,16	R\$ 1.456,71
Sul Sergipano	MRT 3	3.848,595	0,2	12.770,67	R\$ 2.586,72
Agreste de Itabaiana	MRT 4	2.395,933	0,13	23.470,79	R\$ 2.959,62
Médio Sertão Sergipano	MRT 5	2.375,066	0,12	7.835,86	R\$ 979,48
Litoral Norte e Baixo São Francisco	MRT 6	2.023,240	0,11	7.396,49	R\$ 787,60
Cotinguiba	MRT 7	1.806,160	-	-	-
Região Metropolitana de Aracaju	MRT 8	865,810	-	-	-
Total (Mercados analisados)	-	19.000,54	1,00	-	R\$ 10.067,79

Conforme tabela acima, a média geral ponderada, por hectare, da AASR ficou igual a R\$ 10.067,79 (dez mil, sessenta e sete reais e setenta e nove centavos).

10. PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPRs) DOS MERCADOS REGIONAIS

10.1. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Canindé de São Francisco, Gararu, Monte Alegre de Sergipe, Nossa Senhora da Glória, Poço Redondo e Porto da Folha.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	41	6	35	5.104,20	34,44	4.225,37	5.983,03
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	5	2	3	46.744,19	6,46	39.732,56	53.755,81
Terra com mata	3	0	3	3.071,49	24,85	2.610,77	3.532,22
Terra de exploração mista	25	1	24	5.202,95	31,33	4.387,89	6.018,02
Terra de exploração pecuária	8	0	8	5.570,19	36,15	4.563,28	6.577,11
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada	5	2	3	46.744,19	6,46	39.732,56	53.755,81
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	25	1	24	5.202,95	31,33	4.387,89	6.018,02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	5	0	5	6.529,68	29,95	5.550,23	7.509,13
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3	0	3	3.971,04	16,11	3.375,39	4.566,70
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada, em Canindé de São Francisco	5	2	3	46.744,19	6,46	39.732,56	53.755,81
Terra com mata, em Porto da Folha	3	0	3	3.071,49	24,85	2.610,77	3.532,22
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Gararu	3	0	3	3.647,34	25,77	3.100,24	4.194,44
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Monte Alegre de Sergipe	9	1	8	4.525,43	35,49	3.722,40	5.328,45
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora da Glória	8	1	7	5.468,71	15,88	4.648,41	6.289,02
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Porto da Folha	5	2	3	5.227,03	1,86	4.442,98	6.011,08
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	4	0	4	5.889,38	26,11	5.005,97	6.772,78

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Canindé de São Francisco, Gararu, Monte Alegre de Sergipe, Nossa Senhora da Glória, Poço Redondo e Porto da Folha.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	41	7	34	4.077,22	28,39	3.465,64	4.688,80
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	5	1	4	36.811,76	7,36	31.290,00	42.333,53
Terra com mata	3	0	3	2.911,01	23,63	2.474,36	3.347,66
Terra de exploração mista	25	3	22	4.043,58	24,40	3.437,04	4.650,12
Terra de exploração pecuária	8	0	8	4.222,55	27,00	3.589,17	4.855,94
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada	5	1	4	36.811,76	7,36	31.290,00	42.333,53
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	25	3	22	4.043,58	24,40	3.437,04	4.650,12
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	5	0	5	4.857,20	19,61	4.128,62	5.585,78
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3	0	3	3.164,81	7,12	2.690,09	3.639,53
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada, em Canindé de São Francisco	5	1	4	36.811,76	7,36	31.290,00	42.333,53
Terra com mata, em Porto da Folha	3	0	3	2.911,01	23,63	2.474,36	3.347,66
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Gararu	3	0	3	3.040,46	17,75	2.584,39	3.496,53
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Monte Alegre de Sergipe	9	0	9	4.316,48	42,41	3.401,23	5.231,72
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora da Glória	8	5	3	4.790,07	0,80	4.071,56	5.508,58
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Porto da Folha	5	1	4	4.155,86	8,12	3.532,48	4.779,24
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	4	0	4	4.556,27	17,08	3.872,83	5.239,71

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano (Custo por família)

Abrangência: Canindé de São Francisco, Gararu, Monte Alegre de Sergipe, Nossa Senhora da Glória, Poço Redondo e Porto da Folha.

Tamanho médio por parcela (ha)	25,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	105.634,14	127.604,95	149.575,75
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	993.313,95	1.168.604,65	1.343.895,35
Terra com mata	65.269,26	76.787,37	88.305,47
Terra de exploração mista	109.697,32	130.073,86	150.450,40
Terra de exploração pecuária	114.081,92	139.254,81	164.427,69
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada	993.313,95	1.168.604,65	1.343.895,35
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	109.697,32	130.073,86	150.450,40
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	138.755,75	163.242,06	187.728,37
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	84.384,64	99.276,05	114.167,45
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura irrigada, em Canindé de São Francisco	993.313,95	1.168.604,65	1.343.895,35
Terra com mata, em Porto da Folha	65.269,26	76.787,37	88.305,47
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Gararu	77.505,92	91.183,43	104.860,94
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Monte Alegre de Sergipe	93.060,03	113.135,63	133.211,24
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora da Glória	116.210,15	136.717,83	157.225,50
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Porto da Folha	111.074,39	130.675,75	150.277,11
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	125.149,24	147.234,39	169.319,55

10.2. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 2 – Centro/Sul Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 2 – Centro/Sul Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Lagarto, Poço Verde, Riachão do Dantas, Simão Dias e Tobias Barreto.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	46	11	35	7.847,16	40,11	6.273,27	9.421,05
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	13	0	13	16.820,78	58,00	11.942,57	21.698,99
Terra de exploração mista	7	0	7	10.019,48	30,24	8.504,37	11.534,58
Terra de exploração pecuária	25	4	21	7.225,11	45,39	5.585,25	8.864,96
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	12	0	12	15.722,51	59,23	11.065,92	20.379,10
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	7	0	7	10.019,48	30,24	8.504,37	11.534,58
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	3	0	3	28.388,66	40,23	22.677,68	34.099,65
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	22	1	21	7.225,11	45,39	5.585,25	8.864,96
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Poço Verde	7	0	7	10.064,82	46,35	7.732,16	12.397,48
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Simão Dias	3	0	3	19.405,47	41,36	15.392,63	23.418,30
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Verde	4	0	4	8.084,55	20,99	6.871,86	9.297,23
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	3	0	3	12.599,38	19,04	10.709,47	14.489,29
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	9	0	9	9.832,01	42,59	7.738,07	11.925,95
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	3	0	3	7.142,33	20,73	6.070,98	8.213,68
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	4	1	3	6.956,35	9,00	5.912,90	7.999,80
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	6	0	6	5.717,91	64,68	3.868,88	7.566,94

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 2 – Centro/Sul Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Lagarto, Poço Verde, Riachão do Dantas, Simão Dias e Tobias Barreto.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	46	8	38	7.560,49	48,25	5.736,66	9.384,33
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	13	0	13	15.403,20	59,15	10.847,35	19.959,05
Terra de exploração mista	7	0	7	9.313,14	34,12	7.724,21	10.902,08
Terra de exploração pecuária	25	3	22	6.589,83	52,64	4.855,50	8.324,16
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	12	0	12	14.557,05	61,60	10.073,28	19.040,83
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	7	0	7	9.313,14	34,12	7.724,21	10.902,08
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	3	0	3	24.137,80	27,44	20.517,13	27.758,47
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	22	0	22	6.589,83	52,64	4.855,50	8.324,16
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Poço Verde	7	0	7	9.351,96	45,15	7.240,53	11.463,39
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Simão Dias	3	0	3	17.888,08	56,26	12.855,97	22.920,18
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Verde	4	0	4	7.328,97	28,91	6.229,62	8.428,31
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	3	0	3	11.958,71	19,05	10.164,91	13.752,52
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	9	1	8	7.893,91	36,98	6.434,15	9.353,68
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	3	0	3	5.588,14	31,56	4.706,24	6.470,03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	4	0	4	5.044,45	32,91	4.214,36	5.874,55
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	6	0	6	4.924,90	69,90	3.203,60	6.646,21

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 2 – Centro/Sul Sergipano (Custo por família)

Abrangência: Lagarto, Poço Verde, Riachão do Dantas, Simão Dias e Tobias Barreto.

Tamanho médio por parcela (ha)	20,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	125.465,49	156.943,20	188.420,92
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	238.851,30	336.415,59	433.979,88
Terra de exploração mista	170.087,42	200.389,51	230.691,61
Terra de exploração pecuária	111.705,00	144.502,10	177.299,21
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária	221.318,42	314.450,22	407.582,03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	170.087,42	200.389,51	230.691,61
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	453.553,63	567.773,28	681.992,93
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	111.705,00	144.502,10	177.299,21
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Poço Verde	154.643,16	201.296,39	247.949,62
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária, em Simão Dias	307.852,58	388.109,31	468.366,03
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Poço Verde	137.437,30	161.690,94	185.944,58
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	214.189,48	251.987,62	289.785,76
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	154.761,36	196.640,14	238.518,93
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	121.419,65	142.846,65	164.273,65
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	118.257,94	139.126,98	159.996,03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	77.377,51	114.358,13	151.338,75

10.3. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 3 – Sul Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 3 – Sul Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Arauá, Boquim, Cristópolis, Estância, Indiaroba, Itabaianinha, Itaporanga d'Ajuda, Pedrinhas, Salgado, Santa Luzia do Itanhé, Tomar do Geru e Umbaúba.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	62	2	60	12.770,67	44,24	9.945,70	15.595,65
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	15	1	14	18.980,06	26,25	16.133,05	21.827,07
Terra de exploração mista	19	1	18	12.421,29	34,99	10.248,07	14.594,51
Terra de exploração pecuária	26	0	26	10.397,10	37,10	8.468,51	12.325,68
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade	13	1	12	19.513,18	26,19	16.586,20	22.440,15
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade	11	1	10	15.381,02	20,75	13.073,87	17.688,17
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade	7	0	7	8.550,81	26,49	7.268,19	9.833,43
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	9	0	9	14.931,01	8,51	12.691,36	17.170,66
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	17	0	17	7.996,79	27,27	6.797,27	9.196,31
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade em Boquim	6	2	4	22.741,06	6,90	19.329,90	26.152,22
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade em Umbaúba	3	0	3	13.110,70	23,94	11.144,09	15.077,30
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade em Cristópolis	3	0	3	9.210,62	28,73	7.829,03	10.592,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte em Boquim	3	0	3	14.759,10	9,21	12.545,23	16.972,96
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Indiaroba	3	0	3	7.271,46	33,43	6.056,05	8.486,86
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itabaianinha	3	0	3	9.256,30	9,45	7.867,85	10.644,74
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itaporanga d'Ajuda	6	0	6	7.430,96	39,34	5.969,18	8.892,73
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Santa Luzia do Itanhé	3	0	3	7.991,24	13,70	6.792,56	9.189,93

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 3 – Sul Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Arauá, Boquim, Cristópolis, Estância, Indiaroba, Itabaianinha, Itaporanga d'Ajuda, Pedrinhas, Salgado, Santa Luzia do Itanhé, Tomar do Geru e Umbaúba.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	62	0	62	11.135,49	41,19	8.842,12	13.428,86
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	15	0	15	16.243,68	19,84	13.807,13	18.680,23
Terra de exploração mista	19	0	19	11.019,98	32,99	9.202,23	12.837,74
Terra de exploração pecuária	26	0	26	8.875,16	35,84	7.284,77	10.465,55
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade	13	4	9	17.576,64	6,95	14.940,15	20.213,14
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade	11	0	11	13.411,86	18,56	11.400,08	15.423,64
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade	7	0	7	7.560,52	26,91	6.426,44	8.694,59
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	9	0	9	12.579,91	6,56	10.692,92	14.466,90
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	17	0	17	6.913,82	27,67	5.876,75	7.950,89
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade em Boquim	6	0	6	17.518,33	5,64	14.890,58	20.146,08
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade em Umbaúba	3	0	3	11.425,20	15,87	9.711,42	13.138,98
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade em Cristópolis	3	0	3	7.953,34	18,60	6.760,34	9.146,34
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte em Boquim	3	0	3	12.545,23	9,21	10.663,45	14.427,02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Indiaroba	3	0	3	5.926,14	32,13	4.974,09	6.878,19
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itabaianinha	3	0	3	7.867,85	9,45	6.687,68	9.048,03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itaporanga d'Ajuda	6	0	6	6.564,87	39,61	5.264,84	7.864,89
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Santa Luzia do Itanhé	3	0	3	6.913,77	12,00	5.876,70	7.950,83

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 3 – Sul Sergipano (Custo por família)

Abrangência: Arauá, Boquim, Cristópolis, Estância, Indiaroba, Itabaianinha, Itaporanga d'Ajuda, Pedrinhas, Salgado, Santa Luzia do Itanhy, Tomar do Geru e Umbaúba.

Tamanho médio por parcela (ha)	20,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	198.913,90	255.413,41	311.912,92
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	322.661,06	379.601,25	436.541,43
Terra de exploração mista	204.961,42	248.425,85	291.890,27
Terra de exploração pecuária	169.370,23	207.941,94	246.513,66
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade	331.723,99	390.263,51	448.803,04
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade	261.477,33	307.620,39	353.763,45
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade	145.363,81	171.016,25	196.668,69
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	253.827,12	298.620,14	343.413,16
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	135.945,46	159.935,84	183.926,22
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com citricultura de alta produtividade em Boquim	386.597,98	454.821,15	523.044,32
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de alta produtividade em Umbaúba	222.881,88	262.213,98	301.546,07
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura de baixa produtividade em Cristópolis	156.580,57	184.212,43	211.844,29
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte em Boquim	250.904,69	295.181,98	339.459,28
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Indiaroba	121.121,05	145.429,10	169.737,16
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itabaianinha	157.357,07	185.125,97	212.894,86
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Itaporanga d'Ajuda	119.383,69	148.619,15	177.854,62
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte Santa Luzia do Itanhy	135.851,10	159.824,83	183.798,55

10.4. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 4 – Agreste de Itabaiana

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 4 – Agreste de Itabaiana (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Areia Branca, Campo do Brito, Carira, Frei Paulo, Itabaiana, Macambira, Malhador, Moita Bonita, Pedra Mole, Pinhão e São Domingos.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	55	8	47	23.470,79	63,93	15.968,88	30.972,70
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	30	0	30	46.316,48	68,91	30.358,36	62.274,61
Terra de exploração mista	7	0	7	24.185,34	54,57	17.586,72	30.783,97
Terra de exploração pecuária	18	6	12	10.031,20	16,82	8.526,52	11.535,87
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	11	5	6	17.181,22	9,18	14.604,04	19.758,40
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas)	15	0	15	61.253,59	41,06	48.679,03	73.828,16
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	7	0	7	24.185,34	54,57	17.586,72	30.783,97
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	9	2	7	9.040,73	13,13	7.684,62	10.396,84
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	9	0	9	17.052,36	46,28	13.106,45	20.998,27
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Carira	7	0	7	14.726,76	22,99	12.517,75	16.935,77
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Itabaiana	3	0	3	80.661,16	40,59	64.291,68	97.030,64
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Malhador	3	0	3	42.424,24	23,48	36.060,61	48.787,88
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Moita Bonita	6	0	6	60.247,54	35,04	49.691,54	70.803,55
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em São Domingos	3	0	3	62.687,48	51,42	46.570,45	78.804,51
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Malhador	3	0	3	19.447,00	82,70	11.405,22	27.488,77
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	4	0	4	9.041,32	16,17	7.685,12	10.397,52
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Itabaiana	4	0	4	20.801,24	47,26	15.886,34	25.716,14

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 4 – Agreste de Itabaiana (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Areia Branca, Campo do Brito, Carira, Frei Paulo, Itabaiana, Macambira, Malhador, Moita Bonita, Pedra Mole, Pinhão e São Domingos.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	55	3	52	24.468,24	69,36	15.983,07	32.953,41
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	30	0	30	38.556,68	61,43	26.714,66	50.398,70
Terra de exploração mista	7	0	7	20.231,72	49,04	15.271,21	25.192,23
Terra de exploração pecuária	18	6	12	8.842,55	15,91	7.516,16	10.168,93
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	11	5	6	16.322,16	9,18	13.873,84	18.770,48
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas)	15	0	15	51.045,10	41,27	40.511,77	61.578,43
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	7	0	7	20.231,72	49,04	15.271,21	25.192,23
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	9	2	7	8.077,62	13,91	6.865,98	9.289,27
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	9	0	9	14.897,53	47,69	11.345,39	18.449,67
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Carira	7	0	7	13.990,42	22,99	11.891,86	16.088,99
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Itabaiana	3	0	3	72.595,04	40,59	57.862,51	87.327,57
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Malhador	3	0	3	37.630,85	25,93	31.986,23	43.275,48
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Moita Bonita	6	0	6	48.502,26	30,54	41.096,61	55.907,91
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em São Domingos	3	0	3	47.995,10	50,82	35.799,91	60.190,29
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Malhador	3	0	3	16.400,37	74,00	10.332,61	22.468,13
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	4	0	4	8.033,88	17,45	6.828,80	9.238,97
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Itabaiana	4	0	4	18.408,33	49,96	13.809,68	23.006,97

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 4 – Agreste de Itabaiana (Custo por família)

Abrangência: Areia Branca, Campo do Brito, Carira, Frei Paulo, Itabaiana, Macambira, Malhador, Moita Bonita, Pedra Mole, Pinhão e São Domingos.

Tamanho médio por parcela (ha)	10,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	159.688,82	234.707,89	309.726,97
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	303.583,59	463.164,85	622.746,10
Terra de exploração mista	175.867,18	241.853,44	307.839,71
Terra de exploração pecuária	85.265,16	100.311,95	115.358,74
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	146.040,38	171.812,21	197.584,04
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas)	486.790,32	612.535,94	738.281,55
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	175.867,18	241.853,44	307.839,71
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	76.846,18	90.407,26	103.968,35
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte	131.064,53	170.523,62	209.982,71
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Carira	125.177,47	147.267,61	169.357,75
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Itabaiana	642.916,78	806.611,57	970.306,36
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Malhador	360.606,06	424.242,42	487.878,79
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em Moita Bonita	496.915,39	602.475,44	708.035,50
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (tuberosas), em São Domingos	465.704,49	626.874,81	788.045,13
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Malhador	114.052,19	194.469,95	274.887,71
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	76.851,24	90.413,22	103.975,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de médio suporte, em Itabaiana	158.863,37	208.012,40	257.161,43

10.5. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Aquidabã, Cumbe, Feira Nova, Graccho Cardoso, Itabi, Nossa Senhora Aparecida, Nossa Senhora das Dores, Ribeirópolis e São Miguel do Aleixo.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	71	6	65	7.835,86	39,95	6.270,82	9.400,91
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	14	4	10	5.700,18	14,76	4.845,15	6.555,21
Terra de exploração mista	23	0	23	10.817,22	38,26	8.747,79	12.886,66
Terra de exploração pecuária	34	10	24	7.450,47	19,29	6.332,90	8.568,04
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas	3	0	3	71.625,34	13,32	60.881,54	82.369,15
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	11	1	10	5.700,18	14,76	4.845,15	6.555,21
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	8	0	8	13.479,49	29,73	11.457,56	15.501,41
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	15	0	15	9.397,35	37,89	7.617,03	11.177,67
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	27	6	21	7.468,01	18,70	6.347,81	8.588,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	7	0	7	5.025,51	48,95	3.795,63	6.255,39
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, em Ribeirópolis	3	0	3	71.625,34	13,32	60.881,54	82.369,15
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Nossa Senhora Aparecida	10	0	10	5.700,18	14,76	4.845,15	6.555,21
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora Aparecida	6	0	6	14.853,61	22,71	12.625,57	17.081,65
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Cumbe	3	0	3	10.466,57	30,32	8.879,71	12.053,43
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Graccho Cardoso	3	0	3	7.603,31	41,93	6.009,31	9.197,30
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Ribeirópolis	6	0	6	9.932,07	34,66	8.210,98	11.653,16
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	6	0	6	9.827,82	23,30	8.353,65	11.302,00
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	6	2	4	7.866,74	5,85	6.686,73	9.046,75
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Ribeirópolis	10	1	9	5.987,40	19,52	5.089,29	6.885,51
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Miguel do Aleixo	4	1	3	3.296,57	1,02	2.802,08	3.791,05

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Aquidabã, Cumbe, Feira Nova, Graccho Cardoso, Itabi, Nossa Senhora Aparecida, Nossa Senhora das Dores, Ribeirópolis e São Miguel do Aleixo.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	71	9	62	6.621,65	35,00	5.462,89	7.780,41
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	14	3	11	5.585,66	19,15	4.747,81	6.423,51
Terra de exploração mista	23	0	23	9.521,80	38,16	7.705,17	11.338,44
Terra de exploração pecuária	34	4	30	6.031,99	30,01	5.126,78	6.937,20
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas	3	0	3	64.462,81	22,21	54.793,39	74.132,23
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	11	0	11	5.585,66	19,15	4.747,81	6.423,51
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	8	0	8	11.787,69	32,43	9.876,23	13.699,15
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	15	0	15	8.313,33	35,96	6.818,51	9.808,15
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	27	7	20	6.365,40	15,85	5.410,59	7.320,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	7	1	6	3.766,65	33,18	3.141,79	4.391,52
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, em Ribeirópolis	3	0	3	64.462,81	22,21	54.793,39	74.132,23
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Nossa Senhora Aparecida	10	0	10	5.361,28	15,11	4.557,09	6.165,47
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora Aparecida	6	0	6	13.221,69	23,04	11.238,44	15.204,95
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Cumbe	3	0	3	9.122,57	23,52	7.754,18	10.490,95
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Graccho Cardoso	3	0	3	6.297,52	40,33	5.027,72	7.567,32
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Ribeirópolis	6	0	6	9.007,73	34,00	7.476,58	10.538,89
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	6	0	6	8.430,21	24,44	7.165,68	9.694,74
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	6	2	4	6.779,70	4,60	5.762,75	7.796,66
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Ribeirópolis	10	1	9	5.495,12	18,94	4.670,85	6.319,39
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Miguel do Aleixo	4	1	3	3.076,43	2,66	2.614,96	3.537,89

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano (Custo por família)

Abrangência: Aquidabã, Cumbe, Feira Nova, Graccho Cardoso, Itabi, Nossa Senhora Aparecida, Nossa Senhora das Dores, Ribeirópolis e São Miguel do Aleixo.

Tamanho médio por parcela (ha)	15,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	94.062,26	117.537,94	141.013,62
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	72.677,28	85.502,68	98.328,08
Terra de exploração mista	131.216,78	162.258,36	193.299,93
Terra de exploração pecuária	94.993,47	111.757,02	128.520,57
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas	913.223,14	1.074.380,17	1.235.537,19
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho)	72.677,28	85.502,68	98.328,08
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	171.863,44	202.192,28	232.521,12
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	114.255,44	140.960,26	167.665,09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	95.217,08	112.020,10	128.823,11
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	56.934,43	75.382,68	93.830,92
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com hortaliças irrigadas, em Ribeirópolis	913.223,14	1.074.380,17	1.235.537,19
Terra de exploração agrícola, com lavoura temporária (milho), em Nossa Senhora Aparecida	72.677,28	85.502,68	98.328,08
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Nossa Senhora Aparecida	189.383,55	222.804,17	256.224,80
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Cumbe	133.195,69	156.998,56	180.801,42
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Graccho Cardoso	90.139,71	114.049,59	137.959,46
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Ribeirópolis	123.164,68	148.981,02	174.797,35
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	125.304,75	147.417,36	169.529,96
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	100.300,88	118.001,03	135.701,19
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Ribeirópolis	76.339,40	89.811,06	103.282,72
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Miguel do Aleixo	42.031,22	49.448,49	56.865,77

10.6. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Amparo do São Francisco, Brejo Grande, Canhoba, Cedro de São João, Ilha das Flores, Japoatã, Malhada dos Bois, Muribeca, Neópolis, Nossa Senhora de Lourdes, Pacatuba, Propriá, Santana do São Francisco, São Francisco e Telha.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	62	0	62	7.396,49	45,44	5.716,00	9.076,97
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	15	0	15	6.670,54	44,78	5.177,09	8.163,98
Terra de exploração mista	19	0	19	7.421,51	46,96	5.679,11	9.163,92
Terra de exploração pecuária	28	0	28	7.768,41	45,26	6.010,41	9.526,41
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar	8	0	8	3.974,98	0,51	3.378,73	4.571,23
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado)	7	3	4	9.833,79	0,15	8.358,72	11.308,86
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	4	0	4	8.081,83	39,07	6.503,15	9.660,50
Terra de exploração mista, com pecuária + coco da Bahia	5	0	5	4.061,80	39,32	3.263,28	4.860,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	9	2	7	8.933,00	10,34	7.593,05	10.272,96
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	15	0	15	10.176,63	28,56	8.650,13	11.703,12
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	13	0	13	4.989,70	30,71	4.223,56	5.755,83
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, em Japoatã	8	0	8	3.974,98	0,51	3.378,73	4.571,23
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado), em Japoatã	7	3	4	9.833,79	0,15	8.358,72	11.308,86
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Japoatã	3	0	3	9.298,23	26,51	7.903,49	10.692,96
Terra de exploração mista, com pecuária + coco da Bahia, em Brejo Grande	4	1	3	5.129,80	6,41	4.360,33	5.899,27
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Canhoba	3	0	3	7.257,45	41,57	5.748,98	8.765,92
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora de Lourdes	4	1	3	8.296,97	0,38	7.052,42	9.541,51
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cedro de São João	6	0	6	10.654,11	28,18	9.055,99	12.252,22
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	3	0	3	9.026,08	46,35	6.934,07	11.118,09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	4	1	3	6.664,88	0,79	5.665,15	7.664,62
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Cedro de São João	4	1	3	6.136,19	6,58	5.215,76	7.056,62
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Muribeca	3	0	3	3.113,28	19,56	2.646,29	3.580,27

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Amparo do São Francisco, Brejo Grande, Canhoba, Cedro de São João, Ilha das Flores, Japoatã, Malhada dos Bois, Muribeca, Neópolis, Nossa Senhora de Lourdes, Pacatuba, Propriá, Santana do São Francisco, São Francisco e Telha.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbitrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	62	0	62	6.350,43	42,70	4.994,48	7.706,38
1º nível categórico							
Terra de exploração agrícola	15	0	15	5.643,89	37,09	4.597,31	6.690,47
Terra de exploração mista	19	1	18	5.999,57	36,91	4.892,49	7.106,65
Terra de exploração pecuária	28	2	26	6.182,48	38,61	4.988,83	7.376,14
2º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar	8	2	6	3.767,22	0,79	3.202,14	4.332,31
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado)	7	3	4	7.867,03	0,15	6.686,98	9.047,09
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	4	0	4	6.676,01	33,22	5.567,15	7.784,87
Terra de exploração mista, com pecuária + coco da Bahia	5	0	5	3.871,62	38,55	3.125,35	4.617,89
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	9	2	7	7.726,21	12,35	6.567,28	8.885,14
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	15	0	15	8.758,99	28,86	7.445,14	10.072,84
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	13	0	13	4.343,69	28,34	3.692,14	4.995,24
3º nível categórico							
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, em Japoatã	8	2	6	3.767,22	0,79	3.202,14	4.332,31
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado), em Japoatã	7	3	4	7.867,03	0,15	6.686,98	9.047,09
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Japoatã	3	0	3	7.438,58	26,51	6.322,79	8.554,37
Terra de exploração mista, com pecuária + coco da Bahia, em Brejo Grande	4	1	3	4.873,31	6,41	4.142,31	5.604,30
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Canhoba	3	0	3	5.938,19	37,02	4.838,94	7.037,45
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora de Lourdes	4	1	3	7.329,30	3,48	6.229,91	8.428,70
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cedro de São João	6	0	6	9.083,82	28,36	7.721,25	10.446,40
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	3	0	3	8.603,16	50,14	6.446,46	10.759,85
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	4	1	3	5.555,79	7,63	4.722,42	6.389,16
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Cedro de São João	4	0	4	5.079,34	19,35	4.317,44	5.841,24
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Muribeca	3	0	3	3.051,01	19,56	2.593,36	3.508,67

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2020/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco (Custo por família)

Abrangência: Amparo do São Francisco, Brejo Grande, Canhoba, Cedro de São João, Ilha das Flores, Japoatã, Malhada dos Bois, Muribeca, Néópolis, Nossa Senhora de Lourdes, Pacatuba, Propriá, Santana do São Francisco, São Francisco e Telha.

Tamanho médio por parcela (ha)	10,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	57.160,03	73.964,89	90.769,74
1º nível categórico			
Terra de exploração agrícola	51.770,94	66.705,39	81.639,85
Terra de exploração mista	56.791,05	74.215,11	91.639,17
Terra de exploração pecuária	60.104,08	77.684,11	95.264,14
2º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar	33.787,34	39.749,81	45.712,29
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado)	83.587,23	98.337,91	113.088,60
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura	65.031,51	80.818,26	96.605,00
Terra de exploração mista, com pecuária + coco da Bahia	32.632,76	40.618,03	48.603,31
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	75.930,54	89.330,05	102.729,56
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	86.501,34	101.766,28	117.031,22
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	42.235,65	49.896,98	57.558,32
3º nível categórico			
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar, em Japoatã	33.787,34	39.749,81	45.712,29
Terra de exploração agrícola, com cana-de-açúcar (colônia do Estado), em Japoatã	83.587,23	98.337,91	113.088,60
Terra de exploração mista, com pecuária + agricultura, em Japoatã	79.034,92	92.982,26	106.929,60
Terra de exploração mista, com pecuária + coco da Bahia, em Brejo Grande	43.603,28	51.297,97	58.992,67
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Canhoba	57.489,83	72.574,54	87.659,24
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora de Lourdes	70.524,23	82.969,68	95.415,13
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cedro de São João	90.559,90	106.541,06	122.522,22
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	69.340,70	90.260,81	111.180,92
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	56.651,52	66.648,85	76.646,18
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Cedro de São João	52.157,65	61.361,94	70.566,23
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Muribeca	26.462,88	31.132,80	35.802,72

10 . REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, Ministério do Desenvolvimento Agrário. Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural. **MERCADOS DE TERRAS NO BRASIL: ESTRUTURA E DINÂMICA** / organizadores Bastiaan Philip Reydon. Francisca Neide Maemura Cornélio. Brasília : NEAD, 2006. 444 p.; 21 x 28 cm. -- (Nead Debate; 7). Vários autores.

EMDAGRO – Empresa de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe. **INFORMAÇÕES BÁSICAS MUNICIPAIS**. 2008.

FONSECA, Vania; VILAR, José Wellington Carvalho; SANTOS, Max Alberto Nascimento. **REESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL DO LITORAL DE SERGIPE, BRASIL**.

INCRA. Superintendência Regional em Sergipe. **DIAGNÓSTICO REGIONAL**. Aracaju, SE, 2012.

SERGIPE. Secretaria de Estado do Planejamento e da Ciência e Tecnologia – SEPLANTEC. Superintendência de Recursos Hídricos – SRH. **GESTÃO PARTICIPATIVA DAS ÁGUAS DE SERGIPE**. Aracaju, 2002. 72 p.

SERGIPE 2000-2013 / Maria Lúcia Falcón, org. – São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, 2014.
151 p. : il. ; 23 cm – (Estudos Estados Brasileiros).

SIQUEIRA, Edmar Ramos. **O TERRITÓRIO RURAL CENTRO-SUL DE SERGIPE/** Editado por Edmar Ramos Siqueira, Marcos Aurélio Silva, Alexandre Guimarães de Aragão. – Aracaju: Embrapa Tabuleiro Costeiros, 2010.

SOUZA, Bruno; Landim, Myrna. **UNIDADES DE CONSERVAÇÃO NO ESTADO DE SERGIPE: ANÁLISE DO QUADRO ATUAL.** VIII CEB. Sociedade de Ecologia do Brasil. Caxambu – MG, 2007.