



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR (MDA)
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE MATO GROSSO – SR(13)MT

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS NO ESTADO DE MATO
GROSSO - SR (13)MT – RAMT 2024**

Equipe Técnica – Engenheiros Agrônomos

Ana Carmem

Cássio Nascimento Batista

Carlos Eduardo Pinto Loguercio

Marcelo Henrique Siqueira Leite (Coordenador)

Cuiabá, março de 2025

SUMÁRIO

1) INTRODUÇÃO	4
2) METODOLOGIA	6
2.1) Delimitações dos Mercados Regionais de Terras (MRT)	6
2.2) Tipologias de uso das terras	7
2.2.1) 1º Nível Categórico	7
2.2.2) 2º Nível Categórico	7
2.3) Pesquisa de preços das terras	9
2.4) Potencial agroclimático e o valor das terras de Mato Grosso	10
3) DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS MRT E PLANILHAS DE PREÇOS	15
3.1) Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1	15
3.2) Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2	18
3.3) Mercado Regional de Terras Parecis – MRT 3	22
3.4) Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4	25
3.5) Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5	28
3.6) Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6	31
3.7) Mercado Regional de Terras Norte Araguaia – MRT 7	34
3.8) Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8	38
3.9) Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9	42
3.10) Mercado Regional de Terras Oeste – MRT 10	45
3.11) Mercado Regional de Terras Sudoeste – MRT 11	48
4) CONSIDERAÇÕES FINAIS	51
5) REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	53

Índice de Tabelas (Planilhas de Preços Referenciais) – PPR

Tabela 1) PPR do Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1	17
Tabela 2) PPR do Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2	21
Tabela 3) PPR do Mercado Regional de Terras Parecis – MRT 3	24
Tabela 4) PPR do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4	27
Tabela 5) PPR do Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5	30
Tabela 6) PPR do Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6	33
Tabela 7) PPR do Mercado Regional de Terras Norte Araguaia – MRT 7	37
Tabela 8) PPR do Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8	41
Tabela 9) PPR do Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9	44
Tabela 10) PPR do Mercado Regional Oeste – MRT 10	47
Tabela 11) PPR do Mercado Regional Sudoeste – MRT 11	50

1) INTRODUÇÃO

No Estado de Mato Grosso, de 1999 a 2019, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elaborou e atualizou as Planilhas de Preços Referenciais de Terras (PPRs), estas foram instituídas no INCRA como um instrumento integrante de um conjunto maior de medidas, após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001) que introduziu uma forma de avaliar imóveis rurais para incorporação ao Programa de Reforma Agrária, diferente da que era até então praticada. Tais Planilhas se resumiam em relacionar os municípios com valores das terras, Valor Total do Imóvel (VTI) e Valor da Terra Nua (VTN). Os resultados eram organizados por microrregiões geográficas estabelecidas pelo IBGE, sem análises de relações edafoclimáticas, socioeconômicas ou qualquer outra entre os municípios.

Dada a relevância da obtenção de imóveis rurais para fins de Reforma Agrária, sejam por aquisições ou desapropriações por interesse social, os levantamentos de preços de terras realizados pelo INCRA têm sido fundamentais para a Autarquia, no balizamento referencial de seus Laudos de Avaliação, para os Órgãos de controle e para profissionais avaliadores de imóveis rurais.

Nesta versão, o INCRA sistematiza e apresenta neste Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT) os resultados dos levantamentos de preços médios das principais terras rurais de Mato Grosso, em 11 Mercados Regionais de Terras (MRT), que foram obtidas por análise de agrupamento e algumas contribuições empíricas, a partir de variáveis específicas para o setor primário.

O MRT é definido como uma área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa a dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais. A coleta de dados passou a buscar, além dos preços de terras, movimentos regionais que explicam variações de preço que não podem ser explicadas somente pelas grandes variáveis como preço da soja e milho e da arroba do boi. São eventos como o asfaltamento de uma via de acesso, a abertura ou o fechamento de um grande comprador como uma trading ou um frigorífico, programas de incentivos oficiais envolvendo financiamento e assistência técnica, titulação de imóveis e outros.

No RAMT houve a introdução das tipologias de uso para agrupar imóveis com uso semelhante, ou seja, a destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis rurais mais representativo nos mercados regionais de terras. Assim, os resultados são apresentados em uma tabela e discutidos em um texto cuja finalidade é fornecer subsídios para a compreensão dos valores das terras e suas variações.

Mais que um exercício patrimonial e de gestão financeira, conhecer e divulgar o valor das terras incidentes no meio rural é imprescindível à implementação e eficiência das políticas públicas inerentes ao setor e similares, com vistas ao aprimoramento de intervenções mais adequadas, oferecendo, ainda, uma visão mais abrangente e representativa da dinâmica do mercado de terras na região, notadamente, as variações de preços e tendências de mercado em diferentes nichos geográficos dentro do Estado.

Apresenta-se a seguir as metodologias para as delimitações dos MRT, definições das tipologias de uso das terras, as formas de coletas dos preços das terras e tratamento dos dados, as caracterizações dos MRT, os resultados compilados em Planilhas de Preços Referencias de Terras (PPR) por MRT e tipologias de uso e considerações finais.

Este trabalho tem como fundamentação a INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 116, DE 19 DE ABRIL DE 2022, publicada no DOU em: 20/04/2022, Edição: 75 | Seção: 1 | Página: 8, que estabelece as diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras e respectivas Planilhas de Preços Referenciais.

Finalmente, agradecemos às pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram com este levantamento e desejamos que todos que dele tenham conhecimento, que usufruam das informações aqui tabuladas da melhor maneira possível.

2) METODOLOGIA

2.1) Delimitações dos Mercados Regionais de Terras

A delimitação dos Mercados Regionais de Terras (MRT) no Estado de Mato Grosso foi realizada por análise de agrupamento (cluster analysis), utilizando-se os dados agrícolas dos municípios do IBGE, Instituto Mato-grossense de Economia Aplicada (IMEA) e outros, considerando os aspectos da situação geográfica e da exploração sob o viés econômico, expressos nas tipologias de uso, que revelam a potencialidade e a aptidão dos solos de cada região/mercado, resultando em 11 MRT conforme Figura 1.

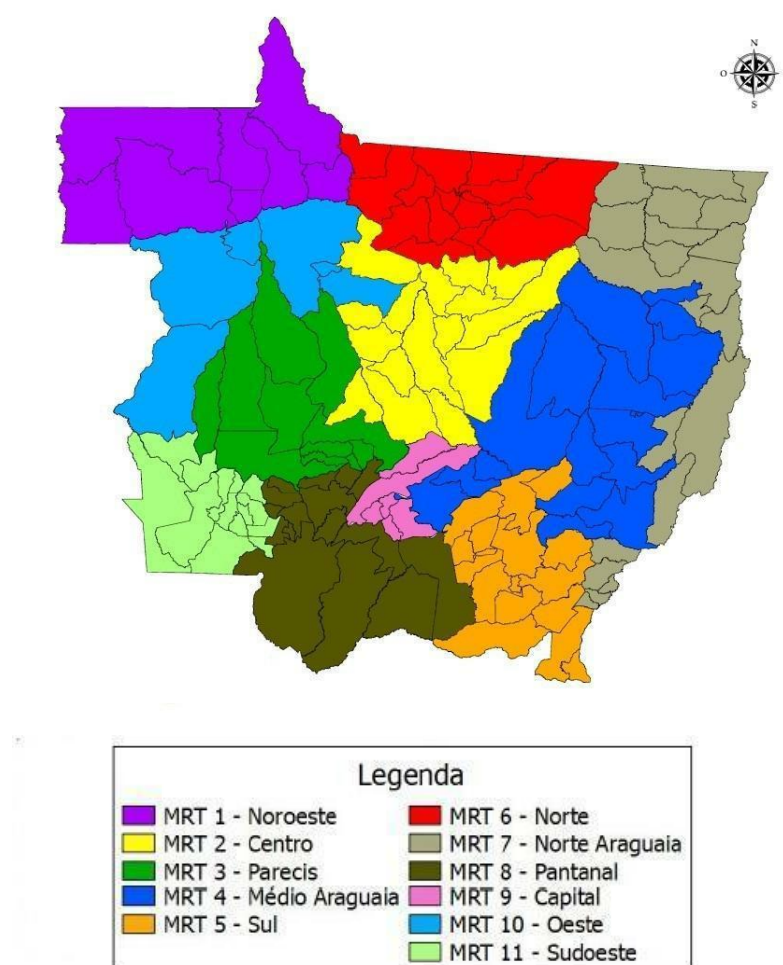


Figura 1) Mapa dos Mercados Regionais de Terras.

2.2) Tipologias de uso das terras

As diferenças nas tipologias encontradas nos Mercados Regionais de Terras estão profundamente ligadas a uma série de fatores, incluindo condições edafoclimáticas, econômicas, sociais e ambientais, que por sua vez, influenciam diretamente as atividades agropecuárias ali desenvolvidas e impactam sobremaneira nas diferenças de preços entre as diferentes tipologias encontradas em determinado Mercado Regional de Terras. Portanto, espera-se que ocorram diferenças significativas de preços entre as diferentes tipologias encontradas em um determinado mercado regional de terras, refletindo as diferentes características e potenciais de cada área.

As tipologias de uso dos imóveis rurais pesquisados em cada MRT se dão em três níveis categóricos, aumentando-se o detalhamento em ordem crescente. No 1º nível categórico estão inseridas as tipologias gerais, com o uso dos imóveis (ex. agricultura, pecuária etc.), no 2º nível o sistema produtivo (ex. pecuária – pastagem de alto suporte) e no 3º nível, além de mais específico tem-se a regionalização da tipologia de uso (ex. agrícola – grãos diversos – Sorriso). Em alguns MRTs não foi possível chegar ao 3º nível pela ausência de dados mais regionalizados.

As principais tipologias dos usos das terras do Estado de Mato Grosso estão relacionadas a seguir, com breves referências às características e incidências regionais, com o objetivo de situar a evolução dos mercados para terras específicas e o estabelecimento de seus desdobramentos e rearranjos, a partir dos dados obtidos.

2.2.1) 1º Nível Categórico:

Agrícola, pecuária, exploração mista (agricultura/pecuária) e vegetação nativa. O nome destas tipologias dispensa explicação.

2.2.2) 2º Nível Categórico

- **Agrícola alto rendimento:** uso de alta tecnologia, onde é possível realizar a 1ª e 2ª safra. A pluviosidade é a variável que impacta mais diretamente combinada com os solos com teor de argila superior a 20%, geralmente. Neste também estão as terras com pivô central e integração lavoura-pecuária. Caracterizada pelo uso de alta tecnologia e práticas agronômicas avançadas para maximizar a produtividade e eficiência das culturas, uso de máquinas e equipamentos de última geração, sistemas de irrigação, drones e demais técnicas de manejo empregadas em cultivos de precisão.

- **Agrícola médio rendimento:** nesta tipologia estão às terras e/ou regiões onde não é possível realizar a 2ª safra, ou por questões de solos com baixo percentual de argila (<20%), ou por não ter disponibilidade hídrica suficiente para a cultura de 2ª safra. Também estão nesta tipologia às terras de cana-de-açúcar nas proximidades das diversas usinas espalhadas pelo Estado.

- **Agrícola – olericultura/caixaria:** esta tipologia se refere principalmente as áreas com o cultivo de hortaliças folhas (alface, rúcula, couve, agrião etc); hortaliças raízes (cenoura, mandioca de mesa, batata doce etc.); e hortaliças frutos (abóbora, abobrinha, tomate), sendo estas duas últimas popularmente e tradicionalmente conhecidas por cultivos de caixaria. Estes são produtos de alto valor unitário, que são produzidos no cinturão verde de cidades grandes com ótimo acesso.

- **Pecuária pastagem de alto suporte:** uso de manejo adequado das pastagens que permitem capacidade de suporte > 2 UA/ha, geralmente ocorrem em solos com maior teor de argila (>20%). Em muitos casos onde o relevo permite mecanização agrícola são as áreas onde a agricultura está avançando. A prática da calagem é um indicativo desta tipologia.

- **Pecuária pastagem de baixo suporte:** pastagens que permitem capacidade de suporte < 2 UA/ha, geralmente ocorrem em solos com menor teor de argila (<20%). Outra característica desta tipologia é o manejo inadequado, principalmente quanto ao pastejo e a limpeza das pastagens, que se encontram sujas, comumente denominadas de “juquiras”.

- **Pecuária pastagem nativa:** esta tipologia é encontrada principalmente no pantanal e ambientes de varjões, caracteriza-se por uma pecuária extensiva e de muito baixo suporte (<1 UA/ha).

- **Exploração mista – pastagem/agricultura:** muito comum em regiões com duplas aptidões, que exploram dentro do mesmo imóvel, porém em áreas separadas, respectivamente a pecuária e a agricultura.

- **Exploração mista agricultura/silvicultura:** áreas que exploram dentro do mesmo imóvel, porém em áreas separadas, respectivamente a agricultura geralmente com o plantio de soja e silvicultura com plantio de eucalipto e/ou teca.

- **Exploração mista pastagem/silvicultura:** tipologia encontrada dentro do mesmo imóvel, porém em áreas separadas, respectivamente de pastagem de corte e silvicultura com plantio de eucalipto e/ou teca.

- **Vegetação nativa com potencial madeireiro:** encontrada no extremo norte do Estado, geralmente no Bioma Amazônico, onde é possível a realização de manejo florestal.

- **Vegetação nativa para compensação de reserva legal:** nesta tipologia encontram-se as áreas que já foram exploradas as madeiras, sem a possibilidade de abertura de áreas por questões legais, podendo ser utilizadas apenas para a compensação de reserva legal.

- **Vegetação nativa mista:** após o manejo florestal, estas áreas são abertas dentro do percentual estabelecido em lei, cultivam-se pastagens plantadas, porém as mesmas não são totalmente exploradas, resultando em áreas de capoeira e/ou em recomposição da cobertura vegetal.

As áreas inaproveitáveis do imóvel, foram enquadradas em razão da própria limitação ou restrição de uso, inclusive, legais, como áreas de preservação permanente ou reserva legal ou por inaptidão. Aqui, cabe ressaltar, por exemplo: a pecuária de baixo suporte, que assim foi classificada em função da presença de declividades acentuadas, pedras e afloramentos rochosos, pastagens degradadas com alta infestação de plantas invasoras, cupins ou de baixa fertilidade sem as devidas correções, dentre outras.

Por fim, em função da diversidade de uso das terras no Estado foram encontradas tipologias/nível diferentes das descritas acima e que advém da Norma do INCRA, porém todas devidamente descritas nos capítulos específicos dos Mercados Regionais de Terras.

2.3) Pesquisa de preços das terras

As informações dos preços das terras foram obtidas “*in loco*”, pelas equipes de Peritos Federais Territoriais da SR(13)MT, entre os anos de 2022 e 2024, sendo neste último coletados dados para os MRT 5 e 6 e os demais mercados foram coletados nos anos de 2022 e de 2023. Utilizaram-se fichas de pesquisa de ofertas e negócios realizados nos MRT, tendo como fonte os corretores de imóveis,

proprietários rurais, técnicos do setor agropecuário, Prefeituras, Peritos Avaliadores de imóveis rurais particulares e instituições como INDEA e a EMPAER. Foram também aproveitados os valores atuais e válidos do banco de dados dos elementos de pesquisa das avaliações da SR (MT), totalizando aproximadamente 550 elementos de pesquisa, entre negócios realizados, ofertas e opiniões fundamentadas.

Para as ofertas aplicou-se o fator elasticidade praticado em cada MRT, que variou de 0,85 a 0,90. Para os negócios realizados com pagamentos parcelados, ajustaram-se as parcelas futuras para o valor presente líquido a uma taxa de desconto anual de 9,5% prevista para aquisição de imóveis no plano safra 22/23.

As informações coletadas nas fichas com preços das terras em produtos (sacas de soja/ha), as conversões de produto/moeda foram realizadas conforme o preço da saca de soja de R\$118,00.

Os elementos de pesquisa foram processados por MRT e separados segundo as suas tipologias de uso. Após o saneamento recomendado na IN INCRA Nº 116/2022, Art. 8º, § 2º, I – Gráfico Boxplot com a exclusão dos outliers (dados discrepantes), o valor geral e os valores das tipologias de uso e dos níveis categóricos presentes no MRT foram calculados pelas médias e valores limites, 15% abaixo e 15% acima das mesmas.

Para a determinação dos valores de benfeitorias, a fim de separar Valor Total do Imóvel (VTI) e Valor da Terra Nua (VTN) se empregou o mesmo método utilizado nos Laudos de Vistoria e Avaliação feitos pelas equipes de Peritos da SR(13)MT. Conforme a tipologia de cada imóvel foram obtidas as médias de percentuais do VTI que correspondem às benfeitorias. Também se utilizou a estimativa da própria fonte no preenchimento das fichas, e outros critérios de engenharia de avaliação, pautados na experiência dos Peritos do INCRA.

2.4) Potencial agroclimático e o valor das terras de Mato Grosso

O Estado de Mato Grosso está no centro da América do sul na região intertropical do globo e se estende das latitudes de 8 à 18 LS. Portanto temperaturas altas e continentalidade ou ausência da influência marítima são esperados. As maiores variações de temperatura ocorrem do dia para a noite, as variações anuais

são pequenas. Variações de temperatura sofrem influência da altitude e em menor grau da longitude e da latitude. Nas latitudes mais ao norte o principal fator de influência da redução da temperatura durante o ano não é a redução da incidência da radiação solar, mas a variação da intensidade das chuvas. As regiões dos planaltos Parecis, Chapada dos Guimarães e Alto Taquari tem as temperaturas mais amenas do Estado e as mais altas estão nas baixadas, representadas pela baixada Pantaneira, do Guaporé e do Araguaia e mais ao norte pela grande área inundável em Colniza.

A divisão da pluviosidade sazonal se dá em duas estações bem definidas uma seca e outra chuvosa. O Estado apresenta três regiões, a primeira mais ao norte que tem as maiores médias com 2100 à 2400 mm e se limita a leste pela bacia do rio Xingu, assim o noroeste é a região mais chuvosa, sendo os municípios de Apiacás e Colniza com as maiores pluviosidades do Estado. A segunda é mais central e tem uma redução da pluviosidade de oeste para leste, se prolongando até a porção nordeste do Estado, ou seja, parte dos municípios de Comodoro e Juína e se prolonga até Confresa e Vila Rica. A terceira, mais ao sul, é fortemente definida pelo relevo e topografia. As baixadas do Guaporé, Paraguai e Araguaia são as regiões de menor pluviosidade do Estado com médias de 1000 à 1200mm, sendo os municípios de Cáceres, Poconé e Barão de Melgaço, os de menor pluviosidade sazonal do Estado.

Os meses mais chuvosos são de dezembro a março, nestes podendo chover mais de 50% do total precipitado no ano. Os mais secos são junho, julho e agosto respondendo por menos de 10% do esperado para o ano.

A combinação da pluviosidade e da temperatura permite diagnosticar com alto grau de acerto a aptidão agrícola de uma região. Adotando para Mato Grosso o valor de 75mm de capacidade de campo. A pluviosidade, como entrada de água, combinada com a capacidade de campo é possível estimar a água armazenada no solo. Através da temperatura pode-se estimar a evapotranspiração das culturas, a saída da água. Assim, com a entrada, o armazenamento e a saída de água de um sistema chegamos ao Balanço Hídrico. Este ao longo do ano fornece uma ferramenta de estudo da água disponível às plantas para os respectivos ciclos das culturas de interesse.

O Estado foi dividido em 3 Grandes unidades climáticas. Estas seguem a tendência de Norte a Sul com a redução da intensidade de evapotranspiração potencial, o aumento do número de meses de estação seca bem definida e redução no volume anual de chuvas. Este mapa encontra-se na publicação CLIMA: ANÁLISE E REPRESENTAÇÃO CARTOGRÁFICA. Esta publicação prossegue produzindo um mapa do Potencial Agroclimático de Mato Grosso.

A síntese das subunidades climáticas resultou em quatro classes de potencial agroclimático vistas na Figura 2. Estas foram obtidas através de sistema de pontuação no qual os pontos foram estabelecidos de acordo com seu potencial grau de impacto no potencial produtivo de uma região. As variáveis utilizadas foram temperatura média, deficiência hídrica, excedente hídrico e duração em dias da estação chuvosa ou propícia ao crescimento vegetativo. Foi atribuído um valor a cada variável em cada unidade, sendo estes valores somados. As unidades com valor igual ou superior a 10 foram consideradas como tendo um ótimo potencial. Entre 7 e 9 potencial Bom; 6 e 5 médio e igual ou inferior a 4 como potencial baixo (Tarifa, 2011).

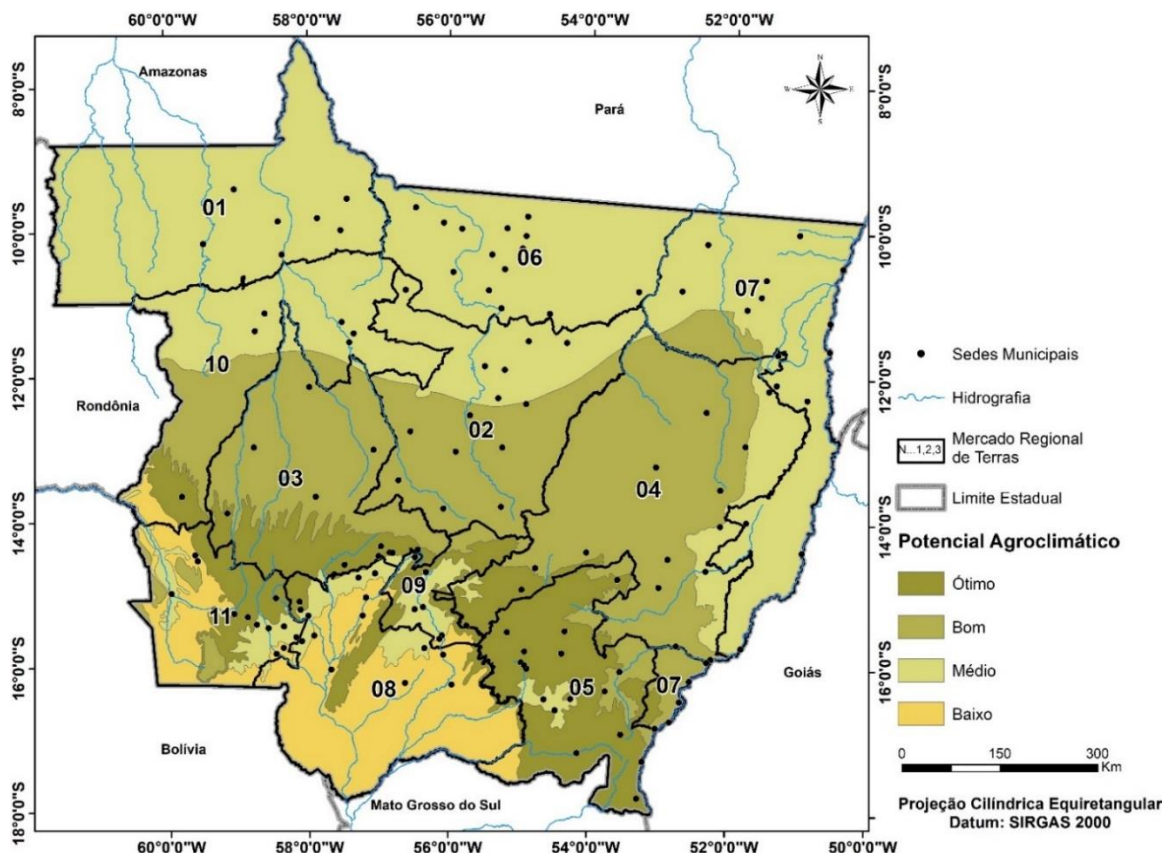


Figura 2) Potencial Agroclimático do Estado de Mato Grosso por Mercado Regional de Terras.

Em cada mercado regional foi quantificada a área para cada Potencial Agroclimático. Conforme a participação dos Potenciais os Mercados Regionais foram organizados da esquerda para a direita (Figura 3). Os potenciais Ótimo e Baixo foram as principais balizadoras, sendo os potenciais Bom e Médio complementares. Estes foram ordenados por comparação visual na participação percentual dos Potenciais Agroclimáticos.

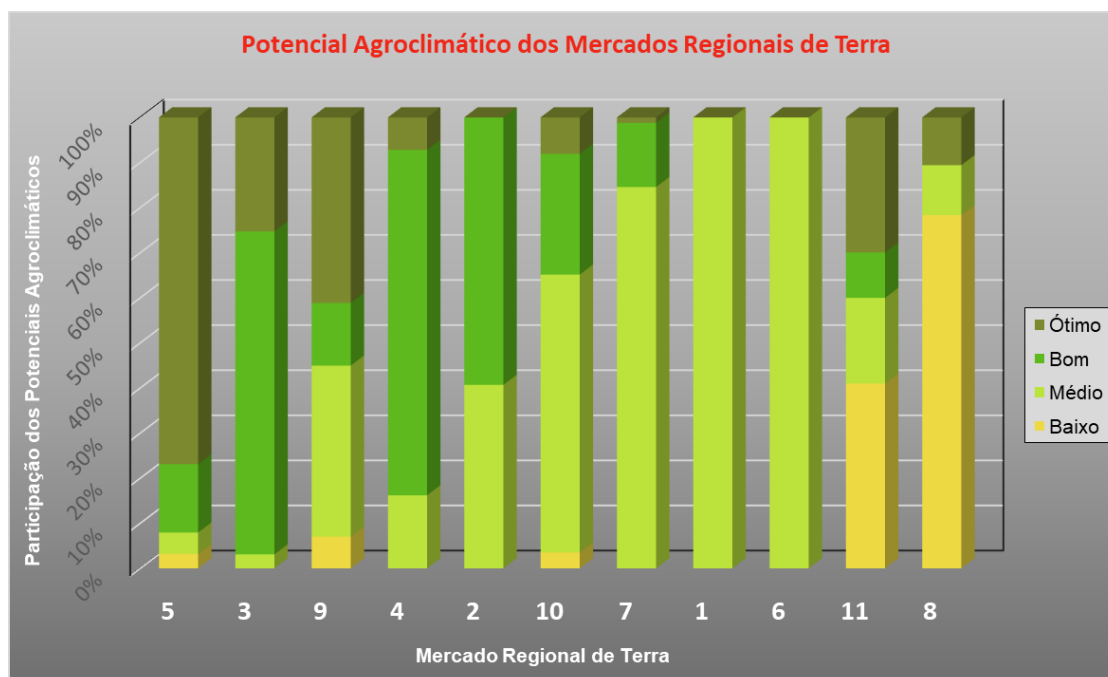


Figura 3) Resultado do Potencial Agroclimático do Estado de Mato Grosso por Mercado Regional de Terra (Obs. classificados da esquerda para a direita em ordem decrescente de participação dos Potenciais Agroclimáticos).

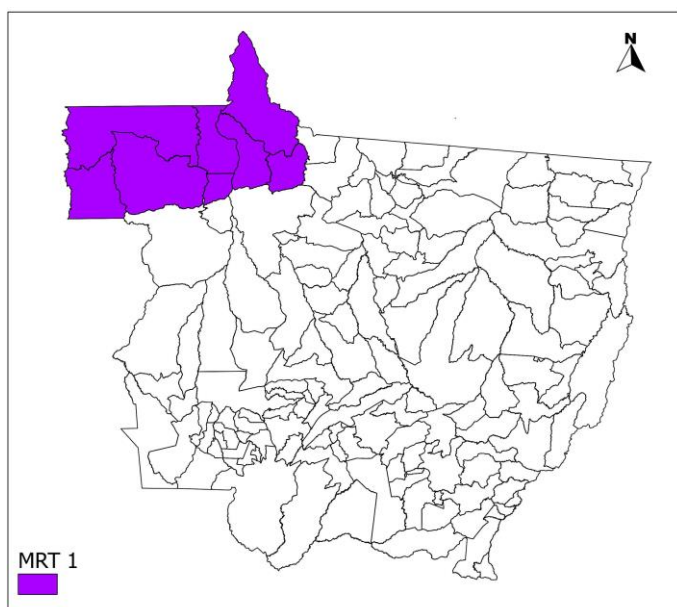
O MRT05 apresentou melhor Potencial Agroclimático do Estado, em ordem imediatamente subsequente tem-se o MRT03. Estes dois MRT somados ao MRT02 foram os mercados que apresentam maiores valores médios de terras. Apesar do Potencial Agroclimático ser um bom indicativo para a estimativa do preço das terras, acredita-se que outras variáveis independentes possam colaborar na explicação da variação do preço das terras, uma vez que o Potencial Agroclimático do MRT2 encontrado foi intermediário (médio/bom) e o preço de suas terras elevado. De maneira semelhante, o MRT 6 apresentou Médio Potencial Agroclimático, mas com

valores de terras também significativos, reforçando a hipótese de que outras variáveis deverão compor para a uma melhor explicação do preço das terras.

Por fim, os MRT08, 11 e 1, apresentaram os mais baixos valores médios das terras, sendo este último com valores de terras mais baixos, podendo ser explicado pela pior logística do Estado. Vemos que apesar de influenciar fortemente o valor da terra, o fator clima compõe uma matriz de vetores, que determinam o preço praticado nos Mercados Regionais de Terra. Acredita-se que nas próximas versões do RAMT outros fatores que afetam os preços serão analisados com dados de campo e que certamente ajudarão a explicar a variação dos preços das terras no Estado.

3) DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS E PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS

3.1) Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1



Este Mercado Regional é composto por 8 municípios: **Apiacás, Aripuanã, Colniza, Cotriguaçu, Juruena, Nova Bandeirantes, Nova Monte Verde e Rondolândia.** A área total é de 114.655,91 km², representando 12,52% do Estado com a menor população, com apenas 3,41% do total. A região vem se destacando como área de expansão da fronteira agropecuária do Estado. A vegetação originária

com grande biodiversidade é em sua maioria coberta por Floresta Amazônica e parte em transição para o Cerrado, abriga o Parque Nacional do Juruena. O rio de mesmo nome banha a região e sua travessia ainda é feita por balsa, durante cerca de 45 minutos, até a margem oposta. Encontra-se em construção uma ponte de acesso em outro ancoradouro. Na divisa do Estado com o Pará, o Rio Juruena une-se ao rio Teles Pires para formar o rio Tapajós. A infraestrutura de transporte é ainda precária, com trechos pavimentados e outros não, ainda com pontes de madeira, que refletem nos baixos preços de suas terras.

Há predomínio da pecuária como uma das principais atividades econômicas, além da agricultura incipiente e da mineração. O aumento do preço da arroba do boi gordo e do bezerro na reposição, nos anos de 2021 e 2022 incentivou o crescimento do rebanho e o aumento das áreas destinadas às pastagens, mas não se manteve em 2023. Por outro lado, imprimiu aos responsáveis o embargo de propriedades por descumprimento de legislação ambiental, por corte raso não autorizado por autoridade competente. Todos esses fatores impactaram o preço das terras como se observa na respectiva Planilha (Tabela 1).

A Agricultura vem avançando na região, mas ainda tem pouca representatividade visto que não foram encontrados negócios ou ofertas desta tipologia de uso. A produção de soja já existe, mas é pouco representativa e produtores isolados.

Foram coletados 49 elementos de pesquisa neste MRT, que após saneamento permaneceram 46 elementos, sendo 37 de pecuária e 9 de exploração mista.

O preço médio do valor total do imóvel (VTI) foi de R\$ 16.117,36/ha. No segundo nível categórico o menor VTI de R\$ 7.484,99/há, encontrado em áreas com Exploração Mista – Agrícola + Pastagem (baixa capacidade de suporte das pastagens) se refere às regiões mais acidentadas com solos menos férteis e com presença de rochas, nestes a agricultura é de subsistência. O valor médio de VTI de R\$ 16.628,44/ha para o 2º nível de Pecuária – Bovino Pastagem Formada (média capacidade de suporte das pastagens), é a tipologia predominante na região. Por fim, o maior VTI de R\$ 23.044,53/ha, reflete a Exploração Mista – Agrícola + Pastagem (média capacidade de suporte das pastagens), áreas com relevo suave ondulado, áreas corrigidas e com as melhores fertilidades dos solos, que estão em transição para lavouras de soja neste Mercado Regional.

Os Mercados regionais localizados a norte e noroeste do Estado de Mato Grosso estão no regime Equatorial Continental Úmido com Estação Seca Definida de Depressão Sul-Amazônica. Esta caracteriza-se por seca moderada em 4 meses de junho a setembro e elevado excedente hídrico de outubro à maio e tem potencial agroclimático médio. Neste, os municípios têm homogeneidade climática, talvez por falta de dados climáticos mais detalhados. Devido a deficiência logística deste mercado ainda não se fez evidente a influência do clima no preço das terras. Destacam-se os municípios de Apiacás e Colniza com as maiores pluviosidades do Estado, acima de 2000mm/ano.

Tabela 1) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Noroeste – MRT 1

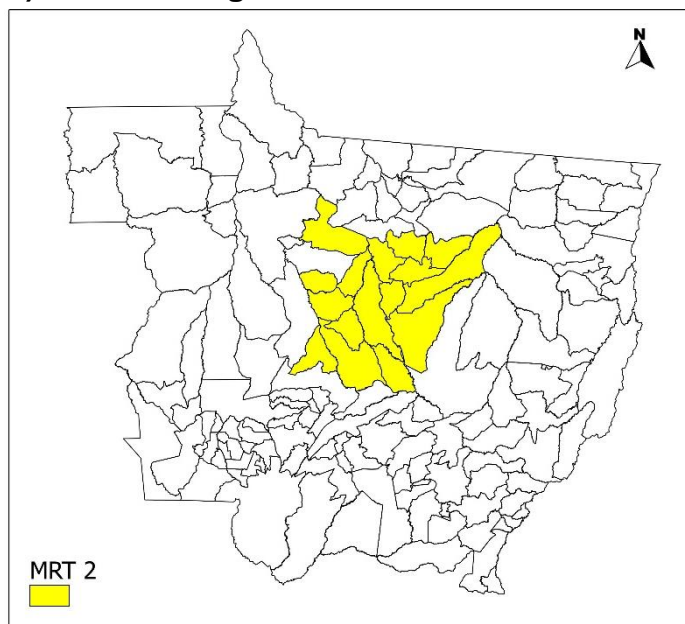
PPR/SR(13)MT/2024/MRT 1 - NOROESTE (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	14.485,89	12.313,01	16.658,78	16.117,36	13.699,76	18.534,97
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	14.045,31	11.938,51	16.152,10	15.618,33	13.275,58	17.961,07
Exploração Mista	17.520,72	14.892,61	20.148,83	19.532,27	16.602,43	22.462,10
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	14.951,71	12.708,96	17.194,47	16.628,44	14.134,18	19.122,71
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (baixa cap. sup.)	6.736,49	5.726,02	7.746,96	7.484,99	6.362,24	8.607,74
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (média cap. sup.)	20.665,10	17.565,33	23.764,86	23.044,53	19.587,85	26.501,21

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	725.281,20

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 16.117,36) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (45 ha) em assentamentos da região.

3.2) Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2



Este Mercado Regional é composto por 16 municípios: **Santa Carmem, Cláudia, Feliz Natal, União do Sul, Tabaporã, Itanhangá, Ipiranga do Norte, Lucas do Rio Verde, Nova Mutum, Nova Ubiratã, Santa Rita do Trivelato, São José do Rio Claro, Sinop, Sorriso, Tapurah e Vera.** A área total é de 94.487,26 km² representando 10,46% da área do Estado.

O uso do solo majoritário é a agricultura, que deve continuar crescendo. A fitofisionomia predominante é o Cerrado. Os Latossolos vermelhos com relevo suave ondulado predominam como classe de solos, ao Norte as serras dos Caiabis e Formosa delimitam este mercado. A Bacia do rio Teles Pires está no centro, a oeste está a bacia do Juruena-Arinos e a leste a bacia do Xingu, todas estas tributárias da bacia amazônica. A oeste também temos as terras indígenas do Xingu que reduzem muito as terras disponíveis para a agricultura.

A BR 163 é o principal caminho de escoamento da safra e recebimento de insumos. O porto de Miritituba/PA fica a 1.000 km de distância da cidade de Sorriso, centro e principal polo da região, Santos fica a 2.000 km. Ainda, saindo por Miritituba a soja fica 6.000 km mais próxima da Europa. Entretanto há a opção de escoamento pela ferrovia da América Latina Logística (ALL) a 639 km, em Rondonópolis. As cidades polo em ordem decrescente são Sorriso, Sinop e Lucas do Rio Verde que respondem por 57,01% da economia da região. Nova Mutum é outro município que também concentra boa parte da economia e somado aos três primeiros respondem por 70% do total. Em mais de um município houve relatos de fuga de arrecadação para as cidades polo através da comercialização dos produtos rurais nos principais municípios.

A pecuária nesta região está sob forte pressão por terra. O caminho do confinamento é a saída para quem quer se manter na atividade. Há novas usinas de etanol de milho em instalação na região, no município de Tapurah as obras de terraplenagem já estão adiantadas. A produção de proteína animal é bem diversificada na região e a cadeia produtiva conta em uma ponta com produtores que usam a melhor tecnologia e noutra ponta com frigoríficos de suínos, aves e peixes cujos produtos já estão prontos para venda ao consumidor final. Os pequenos produtores, em grande parte assentamentos, respondem pela produção leiteira e de bezerros para corte. Entretanto, há importação de bezerros de outras regiões. Na pecuária a rotação do pasto com calagem e o plantio de milho é comum na renovação das pastagens. Merece destaque o confinamento de gado da JBS em Lucas do Rio Verde com capacidade para 100.000 cabeças.

O teor de argila acima de 25%, muito comum, permite obter duas safras sem grandes problemas. A prática de cultivar pasto para dessecar e produzir cobertura morta para melhorar a retenção de água no solo é usada em solos arenosos. Além da tradicional combinação soja-milho safrinha, é muito comum soja-pasto e algodão-soja safrinha. Nas terras mais produtivas há também a integração lavoura pecuária feita com soja, milho e capim. Não foram encontrados elementos de tipologia de comercialização exclusiva para nenhum destes usos, todos são Agrícola - Grãos Diversos de alta capacidade, estes solos se classificam nas classes de capacidade de uso de 1 à 3.

Foram coletados 54 elementos de pesquisa, se obtendo o valor da média geral de R\$ 54.385,61/ha para o VTI. Os elementos de pesquisa encontrados foram assim distribuídos: 38 de agricultura; 12 de pecuária e 3 elementos de Vegetação Nativa.

No primeiro nível categórico o valor médio do VTI por hectare para agricultura foi de R\$ 65.666,45/ha e para pecuária de R\$ 27.100,78/ha. Para a vegetação nativa o valor médio foi de R\$16.873,91/ha, sendo este valor superior aos demais mercados regionais na mesma tipologia. O saneamento pelo Boxplot não indicou a necessidade de saneamento de nenhum elemento de pesquisa, todos foram incluídos no cálculo da média.

No segundo nível a tipologia Agrícola - Grãos Diversos de alta capacidade o valor de VTI foi de R\$ 65.666,45/ha e para Pecuária – Bovino - Pastagem Formada Alta de R\$ 27.100,78/ha.

No terceiro nível categórico chama a atenção o valor de R\$ 79.244,54/ha em Ipiranga do Norte, sendo o maior VTI da planilha, este alto valor não se deve à localização, pois este município se encontra deslocado do eixo da BR 163, o que novamente reforça a hipótese de que outras variáveis além da localização e clima estejam interferindo no preço das terras neste município.

Este mercado regional se divide em potencial agroclimático médio nos municípios ao norte, acima de Ipiranga do Norte, Sorriso e Feliz Natal, e bom nos municípios ao sul. Ao Norte caracteriza-se por seca moderada à severa 5 meses de maio a setembro e elevado excedente hídrico de novembro à abril. Ao Sul os meses de seca são os mesmos, entretanto a intensidade é menor sendo moderado também o excedente para os meses de outubro a abril. As médias de preços de terras regionalizadas de municípios exibidas no terceiro nível categórico não permitiram nenhuma análise comparativa entre os dois potenciais agroclimáticos deste MRT.

Tabela 2) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Centro – MRT 2

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 2 - CENTRO (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	47.423,52	40.309,99	54.537,04	54.385,61	46.227,76	62.543,45
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	56.860,81	48.331,69	65.389,93	65.666,45	55.816,48	75.516,42
Pecuária	24.389,71	20.731,25	28.048,16	27.100,78	23.035,66	31.165,90
Vegetação Nativa	16.873,91	14.342,82	19.405,00	16.873,91	14.342,82	19.405,00
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos (alta cap. prod.)	56.860,81	48.331,69	65.389,93	65.666,45	55.816,48	75.516,42
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	24.389,71	20.731,25	28.048,16	27.100,78	23.035,66	31.165,90
Vegetação Nativa - Cerrado	16.873,91	14.342,82	19.405,00	16.873,91	14.342,82	19.405,00
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos IPIRANGA DO NORTE	69.626,96	59.182,91	80.071,00	79.244,54	67.357,86	91.131,22
Agrícola - Grãos Diversos SORRISO	64.111,79	54.495,02	73.728,56	75.325,28	64.026,49	86.624,07
Agrícola - Grãos Diversos NOVA MUTUM	60.328,81	51.279,49	69.378,13	67.167,02	57.091,97	77.242,07
Agrícola - Grãos Diversos TAPURAH	45.194,29	38.415,15	51.973,44	52.208,92	44.377,58	60.040,25

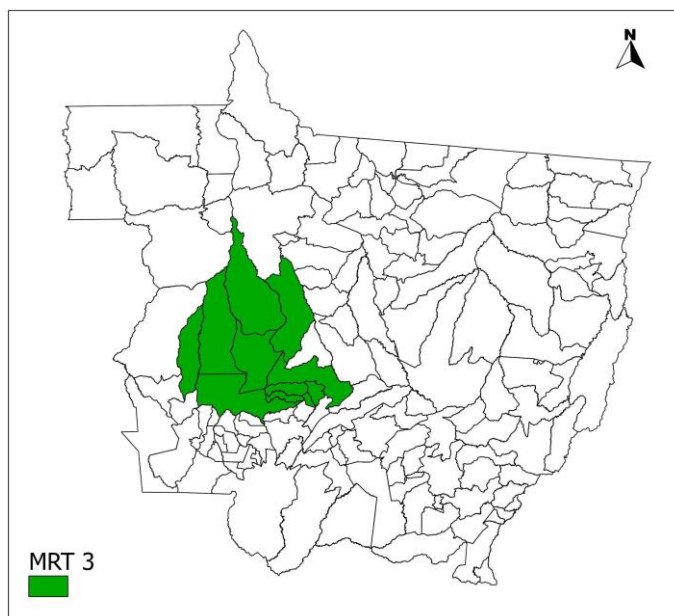
cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	815.784,15

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 54.385,61) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (15 ha) em assentamentos da região.

3.3) Mercado Regional de Terras Parecis – MRT 3



Este Mercado Regional é composto por 11 municípios: **Brasnorte, Campo Novo do Parecis, Sapezal, Campos de Júlio, Diamantino, Nova Maringá, Tangará da Serra, Santo Afonso, Nova Marilândia, Nortelândia e Arenápolis.** A área total é de 82.033,95 km², representando 9,0825% da área do Estado. Os municípios de Sapezal, Campo Novo do Parecis,

Tangará da Serra e Diamantino são responsáveis por 67,90% do PIB deste Mercado Regional.

Os solos são em sua maioria Latossolos, permeados por grandes áreas de areia quartzosa. O acesso a todas as cidades se dá por vias asfaltadas, as principais vias são a MT170 e MT240. O acesso a Sapezal pela MT235 tem o custo adicional de um pedágio cobrado pelos índios, com valores aleatórios.

A pecuária concentra-se ao sul deste mercado. Grandes produtores desenvolvem a pecuária como fonte de renda complementar à agricultura de escala industrial. Após a colheita da segunda cultura, cuja semeadura ocorreu juntamente com sementes de espécies forrageiras, observa-se o desenvolvimento mais vigoroso da pastagem, prática regionalmente conhecida como “boi safrinha”

Neste Mercado, a semeadura de grãos é feita em sucessão ao cultivo da soja de verão, normalmente, milho ou algodão, a depender da fertilidade dos solos, cujo parâmetro mais utilizado na região é o teor de argila dos solos. Ou, em algumas propriedades, sob plantio direto na palhada, com cobertura feita a partir do milheto, crotalária ou gramíneas na safra principal ou safrinha.

Foram coletados 46 elementos de pesquisa neste MRT, que após saneamento permaneceram 44 elementos, sendo 18 de pecuária, 11 de exploração

mista e 15 agrícola.

A média geral do Valor Total do Imóvel (VTI), foi de R\$ 42.026,00/ha. Os menores valores de VTI de R\$ 9.756,57/ha foram na obtidos na tipologia Pecuária – Bovino-Pastagem Formada (baixa capacidade de suporte das pastagens), sendo estas as áreas mais acidentadas e arenosas, de baixa altitude. Os maiores VTIs encontrados (R\$ 66.000,04/ha) foram na tipologia Exploração Mista-Agrícola + Pastagem (alta capacidade produtiva de grãos e alta capacidade de suporte das pastagens), sendo estas, as áreas mais planas, corrigidas e com alta fertilidade dos solos (*“boi safrinha”*). Com VTIs paralelos (R\$ 64.577,99/ha) estão as áreas com exploração Agrícola – Grãos Soja (alta capacidade produtiva), sendo estas de ocorrência comum e em expansão neste MRT 03.

Por fim, destaca-se que este Mercado possui o segundo melhor potencial agroclimático do Estado, e se divide em dois grandes grupos: o primeiro denominado Alto Parecis composto por Campos de Júlio, Sapezal, Campo Novo do Parecis, Brasnorte e Nova Maringá, nestes predomina o potencial agroclimático bom com seca pequena à moderada e excesso moderado; o segundo Médio Parecis formado pelos municípios de Diamantino, Tangará da Serra, Santo Afonso, Nova Marilândia, Arenópolis e Nortelândia com o predomínio do potencial ótimo, neste temos a menor seca do Estado em julho e agosto e excesso moderado de outubro a maio . Neste mercado de terra este ano não se conseguiu elaborar regionalização do terceiro nível categórico.

Tabela 3) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Parecis – MRT 3

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 3 - PARECIS (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	37.861,53	32.182,30	43.540,76	42.026,00	35.722,10	48.329,91
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	14.779,40	12.562,49	16.996,31	16.461,42	13.992,21	18.930,63
Exploração Mista	59.407,47	50.496,35	68.318,59	66.008,30	56.107,05	75.909,54
Agrícola	47.708,61	40.552,32	54.864,90	52.840,14	44.914,12	60.766,16
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (baixa cap. sup.)	8.998,10	7.648,38	10.347,81	9.756,57	8.293,08	11.220,05
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (media cap. sup.)	21.068,60	17.908,31	24.228,90	23.670,38	20.119,83	27.220,94
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (alta cap. prod. e sup.)	59.400,04	50.490,03	68.310,04	66.000,04	56.100,04	75.900,05
Agrícola - Grãos Soja	58.406,10	49.645,19	67.167,02	64.577,99	54.891,29	74.264,69
Agrícola - Grãos Diversos	39.898,98	33.914,13	45.883,83	44.332,20	37.682,37	50.982,03

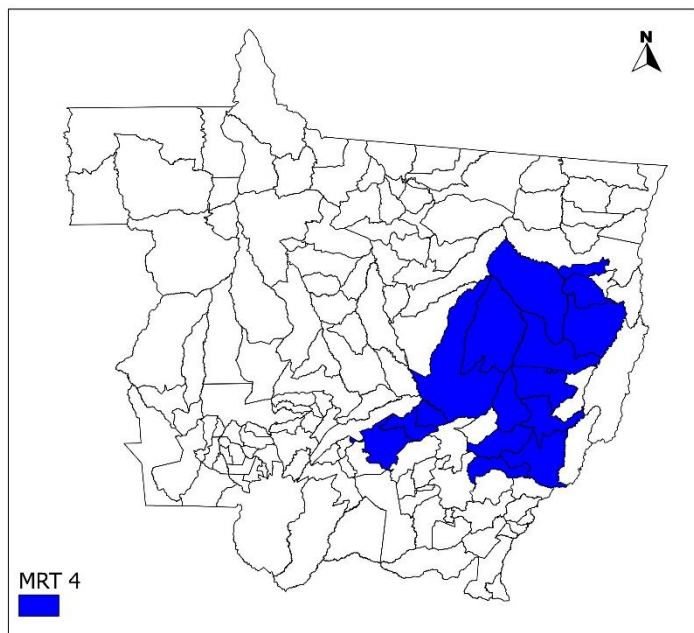
cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens) cap.

prod. (capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	1.050.650,00

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 42.026,00) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos da região.

3.4) Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4



Este Mercado regional é composto por 16 municípios sendo eles: **Paranatinga, Gaúcha do Norte, Planalto da Serra, Nova Brasilândia, Alto Boa Vista, Bom Jesus do Araguaia, Ribeirão Cascalheira, Água Boa, Campinápolis, Canarana, Nova Xavantina, Novo São Joaquim, Querência, Barra do Garças, Chapada dos Guimarães e**

General Carneiro.

Os solos são compostos majoritariamente por Latossolos e Cambissolos, além de grandes áreas de Areias Quartzosas. A Serra do Roncador a oeste é a principal formação do Mercado, que tem altitudes médias e relevo suave ondulado. Limitando a leste com o MRT 02 – Centro. A oeste confronta com o Rio das Mortes que delimita também o início do MRT 7. Ao sul é limitado pelo MRT 5 - Sul, cujo pólo é Rondonópolis que possui o segundo PIB do Estado e tem excelentes condições logísticas. Entretanto as obras da Ferrovia de Integração do Centro Oeste (FICO) que terá um terminal em Água Boa e já está contratada deve melhorar muito a rentabilidade dos produtores da região. As principais rodovias são as BR 158 e BR 070 que são asfaltadas.

Com quase um quarto da economia do Mercado, a cidade polo é Barra do Garças. Somada as cidades de Água Boa, Canarana e Querência respondem por 65,77% do PIB neste Mercado.

Terras de pecuária têm sido convertidas para agricultura, o avanço é limitado pelas estradas de terra. A agricultura da região produz duas safras cheias na maioria dos anos. A falta de silos disponíveis ao final da safra combinado com estradas de

terra tem influenciado negativamente a decisão de muitos produtores de plantar a segunda safra.

O preço de média geral do valor total do imóvel (VTI) foi de R\$ 30.754,93/ha. Do total de 48 amostras apenas duas foram saneadas. No primeiro nível categórico somente uma amostra foi excluída em uma tipologia após o saneamento, a agricultura com o valor R\$ 48.779,37/ha registrou um aumento de 19,85% e a pecuária de 113%.

No segundo nível categórico Agrícola - Grãos Diversos alta apresentou a menor variação positiva nos valores da terra com um aumento de 11,85%, as tipologias de Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média e Alta também variaram positivamente com aumentos de 42,70% e 175,92% respectivamente.

Por fim, é importante registrar que no terceiro nível foram agrupadas as cidades com um raio médio de distância de 100 km de Água Boa para monitorar mais de perto o impacto da chegada da ferrovia FICO em 2026. As cidades são Canarana, Querência, Nova Xavantina e Campinópolis. Este apresentou variações que vão de - 9,74% a 61,11% para Água Boa Agrícola - Grãos Diversos e Água Boa Pecuária – Bovino - Pastagem Formada média. A Agricultura já vinha apresentando variações levemente positivas e neste nível categórico apresentou uma variação negativa por causa do pequeno número de elementos de pesquisa, provavelmente. Entretanto as terras de pecuária apresentaram uma consistente e expressiva variação positiva.

Neste mercado regional o potencial agroclimático dentro do Estado é intermediário. O melhor se concentra mais ao sul nos municípios de Nova Brasilândia, Chapada dos Guimarães, Planalto da Serra, General Carneiro, Paranatinga, Novo São Joaquim, Campinópolis, predominantemente Bom e Alguns ótimo. Os municípios de Gaúcha do Norte, Querência, Canarana, Água Boa, Bom Jesus do Araguaia, Barra do Garças, Alto Boa Vista, Nova Xavantina e Ribeirão Cascalheira, neste segundo grupo tem-se o potencial agroclimático dividido entre bom e médio. Neste a seca é de moderada à severa e o excedente é médio, já no primeiro grupo a seca é moderada e o excedente também moderado.

Tabela 4) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Médio Araguaia – MRT 4

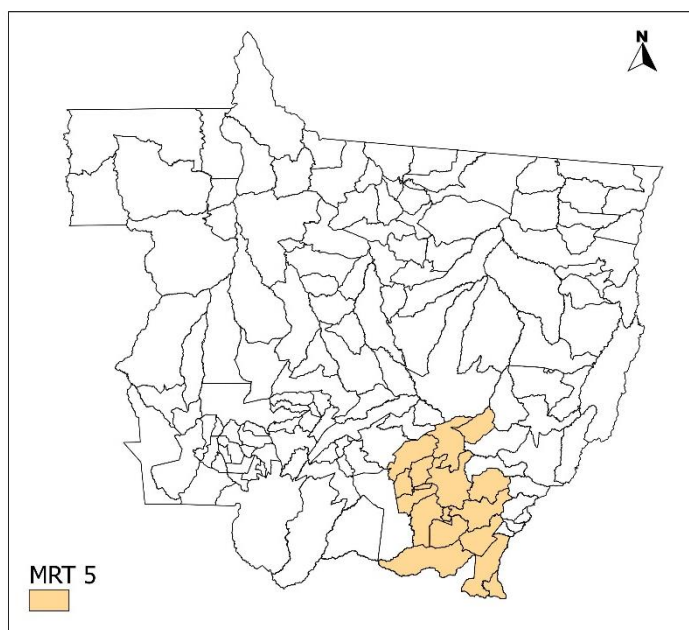
PPR/SR(13)MT/2024/MRT 4 – MÉDIO ARAGUAIA (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	27.001,18	22.951,00	31.051,36	30.754,93	26.141,69	35.368,17
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	41.462,46	35.243,09	47.681,83	48.779,37	41.462,46	56.096,27
Pecuária	22.047,71	18.740,55	25.354,86	25.844,93	21.968,19	29.721,67
Exploração Mista	28.954,84	24.611,62	33.298,07	33.939,52	28.848,59	39.030,45
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos (alta cap. prod.)	45.373,92	38.567,83	52.180,01	53.381,08	45.373,92	61.388,25
Agrícola - Grãos Diversos (médio cap. prod.)	31.031,91	26.377,12	35.686,69	36.508,13	31.031,91	41.984,34
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	27.681,51	23.529,28	31.833,73	32.278,73	27.436,92	37.120,54
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	13.099,82	10.414,75	14.090,54	15.411,56	11.571,94	15.656,16
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Água Boa - Agrícola - Grãos Diversos	33.458,30	28.439,56	38.477,05	39.362,71	33.458,30	45.267,12
Água Boa - Pecuária - Bovino-Pastagem Formada	24.453,11	20.785,15	28.121,08	28.587,93	24.299,74	32.876,12
Água Boa - Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	31.739,83	26.978,85	36.500,80	37.088,87	31.525,54	42.652,20
Água Boa - Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	18.164,03	15.439,42	20.888,63	21.369,44	18.164,03	24.574,86

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens) cap. prod.
(capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	768.873,25

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 30.754,93) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos da região.

3.5) Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5



Este mercado de terras é composto por 17 municípios: **Rondonópolis, São Pedro da Cipa, Pedra Preta, São José do Povo, Juscimeira, Itiquira, Dom Aquino, Alto Garças, Alto Taquari, Alto Araguaia, Primavera do Leste, Campo Verde, Santo Antônio do Leste, Guiratinga, Tesouro, Poxoréo e Jaciara.** A área total é de 66.720,77 km² ou 7,39% do

território do Estado.

O município de Rondonópolis com 44,80% do PIB é o polo regional que junto com Primavera do Leste, Campo Verde e Itiquira respondem por 74,18% da economia da região. Este é o Mercado Regional com a melhor logística do Estado.

A fim de verificar o comportamento do mercado de terras foi perguntado aos corretores:

Número	Demanda	Oferta
1	4	3
2	4	2
3	3	4
4	4	4
5	4	1
6	1	1
7	3	1
8	2	1
9	1	1
10	2	5
11	2	2
12	2	1
13	2	4
Média	2,62	2,31

De uma nota de 0 à 5 comparando o biênio 2023/2024 com os anos anteriores quanto ao volume de Demanda e de Oferta.

O resultado de 2,62 para a Demanda e 2,31 para a oferta demonstra que procura é apenas 11,83% superior à oferta.

Neste ano foram coletados 65 elementos contra 51 do ano de 2023. A média do valor total dos imóveis por hectare (VTI/ha) variou de R\$33.933,87 para R\$ 31.352,33, respectivamente de 2023 para 2024. O número de elementos de agricultura, de maior valor, permaneceu estável. Já Pecuária passou de 33 para 43, reduzindo assim a média geral. A procura por aquisição de imóveis em equilíbrio com a oferta contribui para a estabilidade dos preços.

No primeiro nível categórico a tipologia Agrícola está com o valor médio do VTI de R\$ 70.090,77 /ha, contra R\$ 100.552,34/ha em 2023 e de R\$ 68.170,16 em 2021. O tratamento estatístico indicou necessidade de saneamento. A pecuária foi a tipologia predominante, o valor foi de R\$ 23.052,23 contra R\$ 17.267,83 anteriormente (2023), tende este ano aumento de 33,49%. A tipologia vegetação nativa com R\$ 7.405,87/ha apresentou um pequeno valor de benfeitorias, que se justifica em função de alguns elementos apresentarem 15% de suas áreas com implantação de pecuária.

No segundo nível categórico Agrícola – Grãos Diversos Alta se obteve o mesmo valor do nível anterior pois os elementos foram os mesmos. O detalhamento destas tipologias Pecuária – Bovino – Pastagem Formada alta e média apresentou R\$ 26.359,49/ha e R\$ 15.076,21/há, respectivamente, sem variações significativas em relação ao RAMT anterior.

No terceiro nível categórico este mercado regional foi dividido em três, sendo eles: NORTE, composto pelos municípios de Primavera Do Leste, Campo Verde, Santo Antônio do Leste; CENTRO: Rondonópolis, Guiratinga, Tesouro, Poxoréu, Jaciara, São Pedro Da Cipa, São José Do Povo, Juscimeira, Dom Aquino; e SUL: Itiquira, Alto Garça, Alto Taquari, Alto Araguaia, Pedra Preta.

O MRT 5 tem o melhor Potencial Agroclimático do Estado, conforme pode ser visto no gráfico comparativo na introdução deste RAMT (Figura 3), entretanto há diferenças entre os municípios. Os do grupo Centro tem condição climática inferior ao Norte e Sul, este apresentou valores de terra inferiores para a atividade pecuária e agrícola. Para agricultura a tipologia Agrícola - Grãos Diversos Norte obteve os maiores valores deste MRT com R\$75.476,23/ha.

Tabela 5) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Sul – MRT 5

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 5 – SUL (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	27.791,98	23.623,18	31.960,77	31.352,33	26.649,48	36.055,18
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	60.135,77	51.115,41	69.156,14	70.090,77	59.577,15	80.604,39
Pecuária	20.859,56	17.730,63	23.988,49	23.052,23	19.594,40	26.510,06
Exploração Mista	43.489,22	36.965,84	50.012,61	49.185,56	41.807,72	56.563,39
Vegetação Nativa – Cerrado	7.285,53	6.192,70	8.378,36	7.405,87	6.294,99	8.516,75
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos	60.135,77	51.115,41	69.156,14	70.090,77	59.577,15	80.604,39
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	23.545,63	20.013,78	27.077,47	26.359,49	22.405,57	30.313,42
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (baixa cap. sup.)	14.064,83	11.955,11	16.174,56	15.076,24	12.814,81	17.337,68
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	43.489,22	36.965,84	50.012,61	49.185,56	41.807,72	56.563,39
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos Centro	61.304,59	52.108,90	70.500,28	70.821,41	60.198,20	81.444,62
Agrícola - Grãos Diversos Norte	64.415,22	54.752,94	74.077,50	75.476,23	64.154,80	86.797,67
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Norte	25.720,72	21.862,61	29.578,83	28.578,58	24.291,79	32.865,37
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Sul	20.175,19	17.148,91	23.201,46	22.054,66	18.746,46	25.362,86
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Centro	14.736,54	12.526,06	16.947,02	16.329,10	13.879,74	18.778,47

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família*	Valor Médio (R\$)
	R\$ 627.046,60

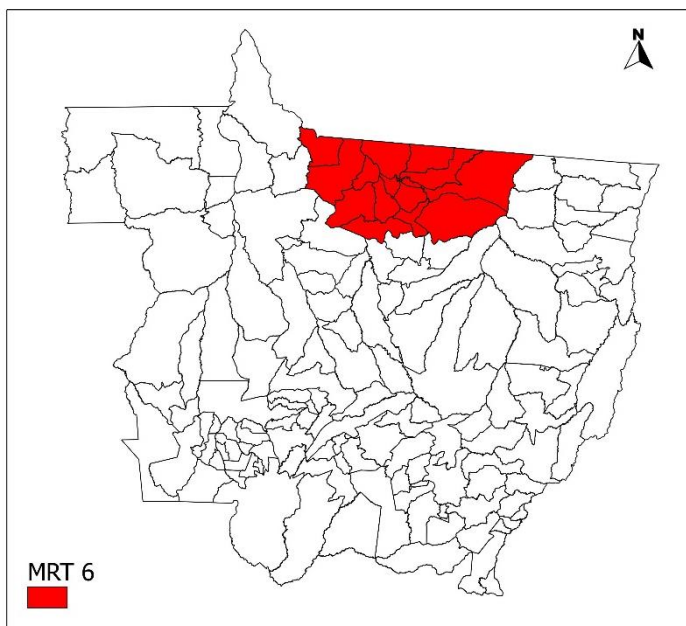
* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 31.352,33) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (20 ha) em assentamentos da região.

MRT05 Norte - Primavera Do Leste, Campo Verde, Santo Antônio do Leste

MRT05 Centro – Rondonópolis, Guiratinga, Tesouro, Poxoréu, Jaciara, São Pedro Da Cipa, São José Do Povo, Juscimeira, Dom Aquino

MRT05 Sul - Itiquira , Alto Garça, Alto Taquari, Alto Araguaia, Pedra Preta

3.6) Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6



Este mercado de terras é composto por 14 municípios, sendo eles: **Alta Floresta, Carlinda, Paranaíta, Novo Mundo, Guarantã do Norte, Colíder, Terra Nova do Norte, Nova Canaã do Norte, Nova Guarita, Matupá, Marcelândia, Nova Santa Helena, Itaúba, Peixoto de Azevedo.** A área total é de 68.997,409 km² ou 7,63% do território do Estado de Mato

Grosso.

Ao Norte confronta com o Pará e ao sul com o Mercado Regional de Terras MRT 2 - Centro. A BR 163 é uma das Rodovias Federais de maior importância para esse Mercado, cujos municípios margeiam ou são por ela atravessados. Com destaque o acesso ao porto exportador de Miritituba, no Pará.

Ocorrem predominantemente terras classificadas como Argissolos distróficos em relação aos Latossolos distróficos do Mercado Centro. O rio Teles Pires banha a região e em seu curso, está sendo construído o Complexo Hidrelétrico Teles Pires, formado pelas usinas, UHE São Manoel (700 MW), UHE Teles Pires (1820 MW), Usina Hidrelétrica de Colíder (300 MW), UHE Sinop (401 MW) e outras em fase de planejamento.

Os municípios de Alta Floresta e Colíder formam o principal polo, unidos a Matupá e Guarantã do Norte respondem por aproximadamente 53% da economia desta região.

O Mercado Regional de Terras Norte ainda tem a pecuária como principal atividade. Contudo, há forte tendência na implantação para o uso agrícola do solo, dada a infraestrutura erigida nos últimos anos, inclusive com a instalação de diversos silos para secagem e armazenamento de grãos e, de empresas estrangeiras atraídas para o setor agroindustrial, nos segmentos de biocombustíveis, a partir do milho e de

seus subprodutos.

Neste ano, foram levantados 45 elementos de pesquisa, assim distribuídos: 15 de pecuária, 10 de agricultura e 20 de exploração mista.

A média geral do Valor Total do Imóvel (VTI) é de R\$ 32.890,87/ha, isto é, 9,94% maior que o apurado em 2023. No primeiro nível categórico, a pecuária atingiu VTI de R\$ 28.743,50/ha e, na agricultura houve um aumento de 20,21%, em relação a 2023, com o valor de R\$ 51.814,46/ha. A aquisição de imóveis, tradicionalmente explorados com a pecuária e exploração mista, visando à conversão da área em agricultura de alta performance, justifica o aumento do valor praticado.

A exploração mista apresentou variação de 27,80%, comparada com o levantamento de 2023, tal variação é explicada pelo significativo número de elementos de pesquisa (20) obtidos neste ano, sendo possível menor coeficiente de variação e valores cada vez mais próximos do valor de mercado, fruto das novas versões do RAMT.

No segundo nível categórico, foi possível obter valores médios de VTI de Pecuária - Bovino Pastagem Formada com alta, média e baixa capacidade de suporte, respectivamente com valores de R\$ 49.118,34/ha; R\$ 19.558,39/ha e R\$ 9.662,60/ha. Para a tipologia Exploração Mista - Agrícola + Pastagem os valores médios de VTI foram de R\$ 56.205,31 /ha; R\$ 32.387,72 /ha e R\$ 11.899,78 /ha, respectivamente para alta, média e baixa capacidade de suporte das pastagens e produtiva de grãos.

Para a tipologia Agrícola – Grãos Soja o VTI médio obtido foi de R\$ 91.462,36/ha e para a tipologia Agrícola – Grãos Diversos o VTI médio obtido foi de R\$ 33.879,41/ha. Em suma, constatamos que este Mercado foi fortemente afetado pelo incremento no valor pago à principal *commoditie*, produzida em Mato Grosso (soja), evidenciando a importância da variável localização na determinação do preço das terras em face da atividade e do aparato logístico/estrutural necessário ao desempenho e desenvolvimento da agricultura em relação à pecuária.

Este mercado ao norte do Estado tem todo seu potencial agroclimático definido como médio. Este caracteriza-se por seca moderada em 4 meses de junho a setembro e elevado excedente hídrico de outubro à maio e tem potencial agroclimático médio. Neste os municípios têm homogeneidade climática, talvez por falta de dados climáticos mais detalhados.

Tabela 6) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Norte – MRT 6

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 6 – NORTE (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	28.629,66	24.335,21	32.924,11	32.890,87	27.957,24	37.824,50
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	26.379,36	22.422,46	30.336,27	28.743,50	24.431,97	33.055,02
Exploração Mista	29.164,06	24.789,45	33.538,67	32.216,23	27.383,80	37.048,67
Agrícola	46.633,01	39.638,06	53.627,97	51.814,46	44.042,29	59.586,63
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	44.810,83	38.089,20	51.532,45	49.118,34	41.750,59	56.486,09
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	18.228,85	15.494,52	20.963,18	19.558,39	16.624,64	22.492,15
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (baixa cap. sup.)	8.920,31	7.582,26	10.258,35	9.662,60	8.213,21	11.111,99
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (alta cap. sup. e cap. prod.)	50.934,23	43.294,09	58.574,36	56.205,31	47.774,51	64.636,10
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (média cap. sup. e cap. prod.)	29.274,08	24.882,97	33.665,19	32.387,72	27.529,56	37.245,88
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (baixa cap. sup. e cap. prod.)	10.947,79	9.305,62	12.589,96	11.899,78	10.114,81	13.684,74
Agrícola - Grãos Soja	82.316,12	69.968,70	94.663,54	91.462,36	77.743,01	105.181,71
Agrícola - Grãos Diversos	30.491,47	25.917,75	35.065,19	33.879,41	28.797,50	38.961,32

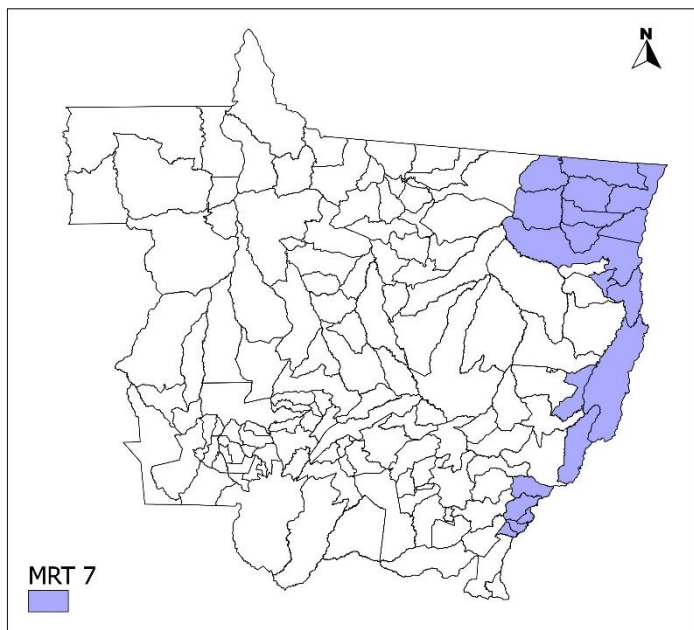
cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	822.271,75

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 32.890,87) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos da região.

3.7) Mercado Regional de Terras Norte Araguaia– MRT 7



Este mercado regional é composto por 18 municípios sendo eles **Vila Rica, Santa Cruz do Xingú, Novo Santo Antônio, São José do Xingu, Serra Nova Dourada, Confresa, Luciara, Santa Terezinha, São Félix do Araguaia, Porto Alegre do Norte, Nova Nazaré, Araguaiana, Cocalinho, Ribeirãozinho, Torixoréu, Araguainha, Pontal do Araguaia**

e Ponte Branca. A área total é de 101.199,78 km² ou 11,20% do território do Estado.

Este mercado é delimitado a oeste por terras indígenas que impedem o trânsito normal de pessoas e mercadorias, a leste pelo rio Araguaia e devido às vastas planícies alagáveis características que influenciam fortemente a formação do preço das terras e também dificulta o trânsito. O enchimento das áreas alagáveis se dá por chuva combinado com o não escoamento e infiltração lenta. O Rio das Mortes, que deságua no Araguaia, e outros menores, ao sul, delimitam boa parte desta área que segue até a divisa norte com o Pará. O relevo e os solos são equivalentes aos dos MRT 6 - Norte e MRT 2 - Centro, entretanto o desenvolvimento da região foi limitado pela logística, o acesso se dá por estradas de terra para a maioria das cidades da região. A BR 158 e a BR 080 junto com algumas rodovias estaduais como a MT020, MT430 e MT437 fazem a ligação até as cidades da região, nenhuma delas é 100% asfaltada. A MT 236, em obras, levará o asfalto até a cidade de Cocalinho. As cidades de Vila Rica, Confresa, Pontal do Araguaia e São Félix do Araguaia juntas representam 52,76% do PIB neste Mercado. Não havendo predominância de nenhuma delas.

Esta região ainda é predominantemente pecuarista, mas a agricultura tem avançado com muita rapidez, forçando a pecuária para dois caminhos. O primeiro é abrir novas áreas e o segundo é aumentar a produtividade.

A agricultura encontra-se implantada com áreas principais já definidas, porém não totalmente ocupadas. A agricultura foi o principal fator na valorização dos imóveis rurais, independente do uso do solo implantado, por ocasião de sua comercialização. A redução do número de cabeças de gado foi unânime em todos os municípios nos últimos anos. Mesmo com grande extensão no sentido longitudinal (norte-sul) houve relatos de produção de duas safras em toda região, entretanto mais ao norte as condições para isto são mais estáveis.

O VTI médio encontrado foi de R\$ 23.814,01/ha um aumento de 45,38% em relação à pesquisa anterior. Contribuíram para esta média 51 de 54 elementos coletados contra 39 do RAMT anterior. Foram obtidos 34 elementos de pecuária, 11 de agricultura, 3 de uso misto e 6 de vegetação nativa.

No primeiro nível categórico o valor médio do VTI por hectare para agrícola foi de R\$ 48.946,45 e a pecuária foi de R\$ 22.028,98/ha. A tipologia de agricultura sofreu uma redução no seu valor de 7,51% e a pecuária uma valorização de 53,06%. Não houve necessidade de saneamento em ambas tipologias.

Os valores de Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média e Alta foram de R\$ 18.535,83 e R\$ 27.037,78/ha, aumentos de 40,60% e 55,57%, respectivamente.

No terceiro nível categórico o grupo “Rio Araguaia” reúne elementos de pesquisa de municípios influenciados pelas áreas alagáveis do rio, sendo eles: Cocalinho, Araguaiana, Novo Santo Antônio, São Félix do Araguaia e Luciara. É visível a diferença destes para os elementos do grupo “Cerrado” que tem condições edafoclimáticas de cerrado, sendo estes Vila Rica, Santa Cruz do Xingú, São José do Xingú, Confresa, Porto Alegre do Norte, Cana Brava do Norte e Alto Boa Vista. O maior valor da planilha (VTI) é da tipologia Agrícola - Grãos Diversos Alta Cerrado com R\$ 60.557,06/ha. Os valores de pecuária para o Cerrado também superam muito aqueles do grupo “Rio Araguaia”.

O potencial agroclimático deste mercado pode ser classificado como intermediário dentro do Estado. A predominância do “médio” ao norte ao qual pertence a maioria dos municípios e ao sul numa parte menor temos o potencial agroclimático

como Bom com pouco ótimo. Neste último grupo temos os municípios de Araguainha, Torixoréu, Vila Rica, Ribeirãozinho, Pontal do Araguaia e Ponte Branca. O grupo designado como “Rio Araguaia” chama a atenção e tem seca muito severa e pequeno a moderado excesso hídrico, o que pode justificar os menores preços das terras obtidos.

Tabela 7) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Norte Araguaia– MRT 7

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 7 - NORTE ARAGUAIA (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	21.498,53	18.273,75	24.723,31	23.814,01	20.241,91	27.386,11
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	42.489,85	36.116,37	48.863,33	48.946,45	41.604,49	56.288,42
Pecuária	20.106,05	17.090,14	23.121,96	22.028,98	18.724,63	25.333,33
Exploração Mista	29.920,47	25.432,40	34.408,54	33.687,48	28.634,36	38.740,60
Vegetação Nativa	9.469,61	8.049,17	10.890,05	9.774,03	8.307,92	11.240,13
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos (alta cap. prod.)	41.994,42	35.695,26	48.293,59	48.449,72	41.182,27	55.717,18
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	17.105,16	14.539,39	19.670,94	18.535,83	15.755,46	21.316,21
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	24.529,27	20.849,88	28.208,66	27.037,78	22.982,11	31.093,44
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (média cap. prod. e sup.)	29.920,47	25.432,40	34.408,54	33.687,48	28.634,36	38.740,60
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Grãos Diversos Cerrado (alta cap. prod.)	52.014,40	44.212,24	59.816,55	60.557,06	51.473,50	69.640,62
Pecuária - Bovino-Pastagem Rio Araguaia	11.981,74	10.184,48	13.779,00	13.463,12	11.443,65	15.482,59
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Cerrado (alta cap. sup.)	30.466,25	25.896,31	35.036,19	33.214,00	28.231,90	38.196,10
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Cerrado (média cap. sup.)	16.380,03	13.923,03	18.837,04	17.791,05	15.122,40	20.459,71

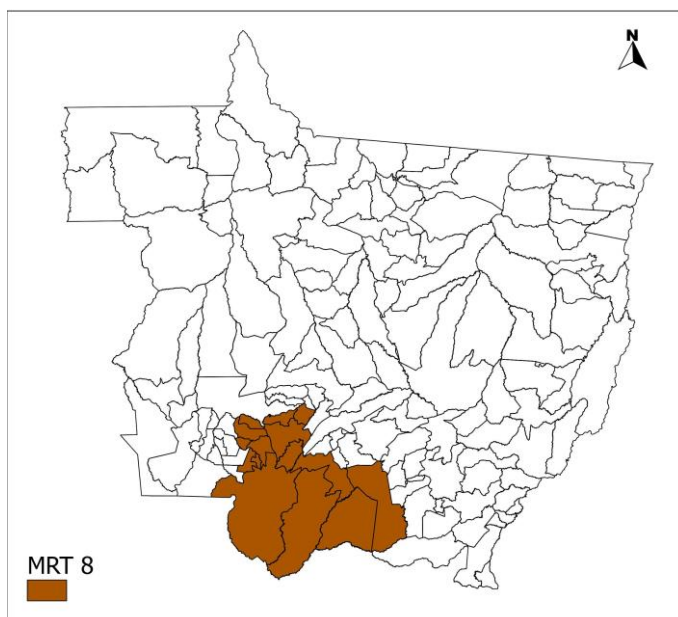
cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	952.560,40

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 23.814,01) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (40 ha) em assentamentos da região.

3.8) Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8



Este mercado de terras é composto por 15 municípios, sendo eles **Alto Paraguai, Denise, Nova Olímpia, Barra do Bugres, Porto Estrela, Santo Antônio de Leverger, Barão de Melgaço, Nossa Senhora do Livramento, Poconé, Cáceres, Curvelândia, Lambari d'Oeste, Rio Branco, Salto do Céu, Mirassol d'Oeste**. A área total neste mercado é de 85.978,97 km² ou 9,52% do território do

Estado.

O Pantanal Mato-grossense, devido a sua característica de planície alagada com aptidão de uso e legislação ambiental restritiva, influencia fortemente este Mercado, em particular os municípios de Cáceres, Poconé, Barão de Melgaço e Santo Antônio de Leverger. Incidem na porção sul deste Mercado, os Solos Hidromórficos e, ao norte, os Latossolos. Nas áreas do Pantanal, a pecuária extensiva é a principal atividade econômica.

A cana-de-açúcar é cultivada nos municípios de Barra do Bugres, Lambari D'oeste, Nova Olímpia e Denise, sendo grande parte destinada ao processamento de biocombustíveis, açúcar e subprodutos da indústria sucroalcooleira, com aproveitamento nos municípios do entorno.

Nota-se a tendência de produtores do MRT 2, em investir na produção de grãos, em áreas tradicionais da pecuária, em resposta ao atrativo valor das *comodities*, porém as condições edafoclimáticas da região não permitem duas safras de grãos com regularidade, com exceção de Mirassol D'oeste, onde houve relatos de duas safras.

A pecuária predominante na região é extensiva e com monta natural, mas há iniciativas de inseminação artificial e inseminação artificial em tempo fixo (IATF), além

da transferência de embrião e incorporação de tecnologia com melhoramento do rebanho, das pastagens e do manejo quando há aumento do valor da arroba do boi, dos bezerros em reposição e das matrizes com reflexos diretos nos preços das terras. Houve relato do uso crescente do BRS Capiáçu, um clone de capim-elefante (*Pennisetum purpureum Schum*) em capineiras impulsionado pelos bons resultados dos produtores que já o usam. O manejo do gado com rotação controlada entre piquetes também é crescente.

Foram obtidos 52 elementos de pesquisa neste MRT, que após saneamento permaneceram 49 elementos, sendo 43 de pecuária e 6 de vegetação nativa. A média geral neste mercado foi de R\$ 18.091,72/ha. Apesar da importância da cana-de-açúcar para este mercado não foram obtidos elementos de pesquisa neste ano para esta tipologia, assim sugere-se utilizar para a mesma o maior valor obtido na PPR/SR(MT)/2023/MRT 8, qual seja o limite superior (15%) de R\$ 30.515,10/ha, sendo esta tipologia a principal que sofre pressão para conversão em lavoura de cana-de-açúcar.

No primeiro nível categórico o VTI para pecuária é de R\$ 18.423,00/ha, sendo a principal tipologia deste mercado, que no 2º nível com detalhamento apresenta VTI para Pecuária Pastagem Nativa de R\$ 2.040,00/ha sendo representadas pelas áreas de Pantanal baixo de áreas alagadas. No grupo Pantanal, devido a sua grande extensão de terras, a nomenclatura histórica da pecuária se divide em alto, médio e baixo pantanal, sendo que o primeiro raramente inunda e o último passa a maior parte do ano sob as águas. Combinando as tipologias de uso propostas neste relatório coletamos elementos de pesquisa de pastagens de médio e baixo suporte no médio pantanal e pastagem nativa no baixo pantanal.

Por fim, no 2º nível categórico, a tipologia de Vegetação Nativa-Cerrado apresentou VTI médio de R\$ 10.037,19/ha, importante notar que esta tipologia vem apresentando aumento de preço em virtude do novo código florestal e a procura das mesmas para a compensação de reserva legal no bioma Cerrado.

Este mercado é classificado como o de pior potencial agroclimático. As extensas áreas de baixadas com as médias climáticas mais elevadas do Estado e o período seco classificado como muito severo. O excedente classificado como muito

pequeno, o menor do Estado. Municípios com potencial baixo predominam e contrastam com municípios como Salto do Céu, Rio Branco e Porto Estrela que por influência do relevo apresentam na maioria do seu território potencial ótimo. Vale destacar o município de Barra do Bugres que conta com bons solos e topografia, entretanto o potencial bom não permite duas safras de grãos no mesmo ano agrícola. Seu vizinho Tangará da Serra tem regular produção de duas safras ao ano.

Tabela 8) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Pantanal– MRT 8

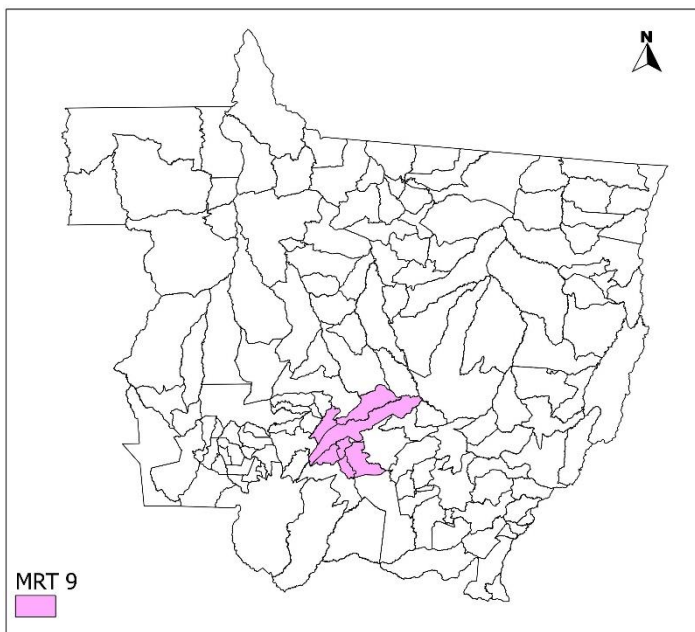
PPR/SR(13)MT/2024/MRT 8 - PANTANAL (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	16.303,26	13.857,77	18.748,75	18.091,72	15.377,96	20.805,48
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	16.556,08	14.072,67	19.039,49	18.423,00	15.659,55	21.186,45
Vegetação Nativa	10.037,19	8.531,61	11.542,76	10.037,19	8.531,61	11.542,76
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária Pastagem Nativa	1.878,50	1.596,73	2.160,28	2.040,00	1.734,00	2.346,00
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (baixa cap. sup.)	6.246,98	5.309,93	7.184,02	6.941,08	5.899,92	7.982,25
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	10.801,61	9.181,37	12.421,86	11.925,00	10.136,25	13.713,75
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (alta cap. sup.)	23.789,87	20.221,39	27.358,35	26.534,87	22.554,64	30.515,10
Vegetação Nativa-Cerrado	10.037,19	8.531,61	11.542,76	10.037,19	8.531,61	11.542,76

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	452.293,00

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 18.091,72) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos da região.

3.9) Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9



Este Mercado Regional é composto por 6 municípios: **Rosário Oeste, Nobres, Acorizal, Jangada, Cuiabá e Várzea Grande**. A área total é de 17.601,55 km² representando 1,9489% da área do Estado. Apesar de ser o menor em extensão, é o maior em população e PIB. Isto se deve a atividades tipicamente urbanas como indústria, comércio, prestação de

serviços e funcionalismo público que se concentra na capital.

Parte da região conhecida como baixada Cuiabana, estes 6 municípios têm como rio comum o Rio Cuiabá que drena este Mercado para desaguar no Pantanal Mato-grossense. A Serra do tombador a Noroeste, Chapada dos Guimarães a Nordeste e ao sul os terrenos alagáveis do Pantanal formam o triângulo que delimita este Mercado. Predominam as classes de solos Plintossolos pétricos concrecionários e Cambissolos, o relevo é uma transição das serras para a baixada inundável. O acesso a todas as cidades é asfaltado e feito pela BR163, o acesso as zonas rurais, por estradas de terra, melhorou muito nos últimos anos, as prefeituras receberam maquinários por meio de convênios.

Não foi identificado uma predominância no uso do solo. Os produtores de gado de corte são mais tecnificados.

O raio do cinturão verde das cidades de Cuiabá e Várzea Grande é de 25 a 30 km, os produtores ocupam, em média, imóveis de 2 ha, e a irrigação na época seca é limitada pela localização das propriedades distantes das fontes de água.

O valor médio de comercialização e oferta de todas as propriedades neste Mercado (VTI) foi de R\$ 24.304,16/ha.

No primeiro nível categórico a tipologia agrícola apresentou os mesmos elementos de pesquisa que a olericultura do entorno da capital, portanto se repetiu os valores das tipologias de agricultura apresentadas no segundo e terceiro níveis com R\$ 84.533,73/ha, já a pecuária apresentou VTI de R\$ 15.233,74/ha, que também se repetiu no segundo nível.

Logo a seguir na tabela no segundo nível categórico o comportamento da Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média deve ser comparada com a tipologia Pecuária – Pastagem de Baixo Suporte do RAMT anterior. Assim o valor de R\$ 17.499,20/ha representa um aumento de 52,60%.

Por fim, no terceiro nível reunimos todos os imóveis com característica de periurbano numa só tipologia com valor de R\$ 54.390,45/ha. Os municípios da RAMT anterior que apareceram no terceiro nível desta vez não tiveram número suficiente de elementos de pesquisa para possibilitar a análise estatística.

Figurando entre os melhores potenciais agroclimáticos do Estado este MRT é paradoxal. A pequena extensão deste mercado evidencia a influencia da capital. Municípios como Nobres e Rosário Oeste tem predominância de potencial ótimo e bom. Os municípios economicamente mais importantes são Cuiabá e Várzea Grande, que apesar de não apresentarem predominância de baixo potencial, as regiões periurbanas tem baixo potencial e alta importância econômica.

Tabela 9) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Capital – MRT 9

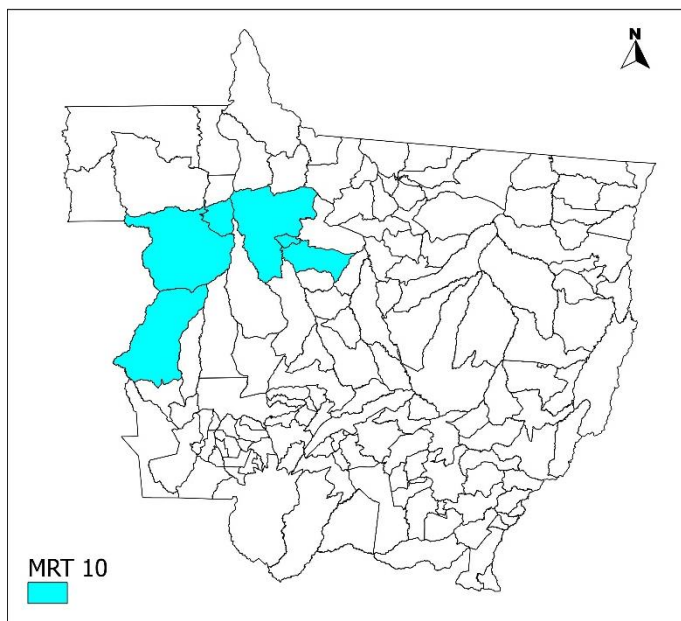
PPR/SR(13)MT/2024/MRT 9 - CAPITAL (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	22.164,84	18.840,11	25.489,56	24.304,16	20.658,54	27.949,79
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	56.452,38	47.984,52	64.920,24	84.533,73	71.853,67	97.213,79
Pecuária	13.584,98	11.547,23	15.622,73	15.233,74	12.948,68	17.518,80
Vegetação Nativa	23.880,95	20.298,81	27.463,10	26.547,62	22.565,48	30.529,76
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola – Horticultura/Olerícola/Granjeiros (alta cap. prod.)	56.452,38	47.984,52	64.920,24	84.533,73	71.853,67	97.213,79
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada	13.584,98	11.547,23	15.622,73	15.233,74	12.948,68	17.518,80
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)	15.853,73	13.475,67	18.231,79	17.499,20	14.874,32	20.124,08
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Periurbano	34.099,02	28.984,17	39.213,88	54.390,45	46.231,88	62.549,02
Agrícola – Horticultura/Olerícola/Granjeiros Periurbano CUIABÁ	56.452,38	47.984,52	64.920,24	84.533,73	71.853,67	97.213,79
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada ROSÁRIO OESTE	12.024,98	10.221,23	13.828,72	13.563,40	11.528,89	15.597,91

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens) cap. prod.
(capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	486.083,20

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 24.304,16) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (20 ha) em assentamentos da região.

3.10) Mercado Regional de Terras Oeste– MRT 10



Este Mercado Regional é composto por 7 municípios sendo eles **Castanheira, Comodoro, Itanhangá, Juara, Juína, Novo Horizonte do Norte, Porto dos Gaúchos**. A área total é de 85.291,24 km² representando 9,31%. É pouquíssimo povoado, respondendo por 3,46% da população, que pouco difere do Mercado Noroeste (MRT 1).

A pesquisa de preço das terras neste Mercado encontrou 56 elementos de pesquisa, que após saneamento permaneceram 51 elementos, sendo 8 de exploração mista, 39 de pecuária (após saneamento) e 4 de tipologia agrícola.

O VTI médio encontrado foi de R\$ 24.581,35/ha. Os imóveis rurais deste MRT têm acesso tipicamente classificados entre muito bom e regular, com rodovias asfaltadas. As áreas com Tipologia Agrícola – Grãos Diversos com média capacidade produtiva de grãos expressaram VTI médio de R\$ 44.300,53/ha, podendo chegar a R\$ 50.945,61/ha (Limite superior – 15% da média), o que denota forte avanço da agricultura neste mercado.

Em Juína existe relevo mais acidentado, onde predominam as tipologias de pecuária – pastagem de médio suporte, em áreas de até 100 ha, nestas os valores médios de terras (VTI) encontrados foram de R\$ 22.148,71/ha. Também foi detectada neste MRT a tipologia Exploração Mista com média capacidade de suporte e produção de grãos com VTI médio R\$ 33.270,32/ha, podendo atingir valores de até R\$ 38.260,86/ha (Limite superior – 15% da média).

Por fim, no 2º Nível Categórico a tipologia Pecuária com alta capacidade de suporte apresentou VTI médio de R\$ 38.695,59/ha, podendo chegar a R\$ 44.499,93/ha (Limite superior – 15% da média). Nestas áreas onde o relevo é

menos acidentado e com ausência de pedras, existe uma grande pressão na região para a conversão em lavouras dada as suas potencialidades.

O Potencial agroclimático deste MRT é intermediário. Predominância do potencial médio, mas o município de Comodoro se destaca por potencial bom e ótimo. Devido a isto em perícia recente próximo a sede deste município identificou região arenosa onde é possível praticar com segurança agricultura com boas safras. Ainda neste município uma região de baixada do rio Guaporé tem seca de moderada à severa e pequeno excedente hídrico.

Tabela 10) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Oeste – MRT 10

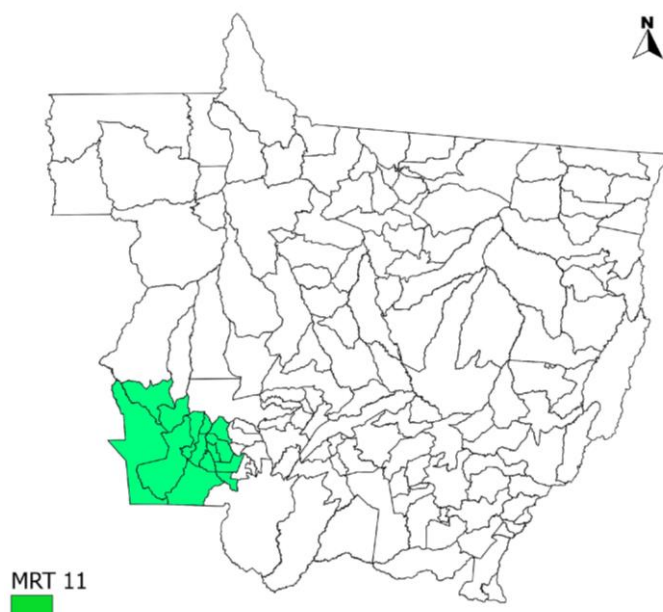
PPR/SR(13)MT/2024/MRT 10 – OESTE (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	21.942,92	18.651,48	25.234,36	24.581,35	20.894,15	28.268,56
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	20.226,09	17.192,18	23.260,01	22.481,20	19.109,02	25.853,39
Exploração Mista	29.762,56	25.298,18	34.226,95	34.340,64	29.189,54	39.491,73
Agrícola	37.875,34	32.194,04	43.556,64	44.300,53	37.655,45	50.945,61
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária (média cap. sup.)	19.926,27	16.937,33	22.915,21	22.148,71	18.826,41	25.471,02
Pecuária (alta cap. sup.)	34.826,03	29.602,13	40.049,94	38.695,59	32.891,25	44.499,93
Exploração Mista (média cap. sup. e prod.)	29.695,35	25.241,05	34.149,65	33.270,32	28.279,77	38.260,86
Agrícola – Grãos Diversos (média cap. prod.)	37.875,34	32.194,04	43.556,64	44.300,53	37.655,45	50.945,61

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens) cap. prod.
(capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	614.533,75

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 24.581,35) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos da região.

3.11) Mercado Regional de Terras Sudoeste– MRT 11



Este mercado de terras é composto por 13 municípios, sendo eles **Vila Bela da Santíssima Trindade, Pontes e Lacerda, Conquista D'Oeste, Vale de São Domingos, Nova Lacerda, São José dos Quatro Marcos, Glória D'Oeste, Araputanga, Reserva do Cabaçal, Indiavaí, Jauru, Figueirópolis D'Oeste e Porto Esperidião**. A área total é de 45.076,77 km² ou 4,99% do território do Estado.

A fronteira com a Bolívia é delimitada a leste com a Serra Ricardo Franco e o Rio Guaporé, com grandes áreas inundáveis e Solos Hidromórficos, álicos e distróficos. A altitude é intermediária entre o MRT08 Pantanal e o MRT03 Parecis. Os solos do restante do Mercado dividem-se entre Latossolos e Argissolos. O acesso às cidades deste mercado se dá todo por vias asfaltadas, a BR174 a MT248, sendo as principais, onde ainda não se cobram pedágios.

Este Mercado consolidou-se como o maior polo de pecuária de leite do Estado, entretanto, a pecuária de corte avançou muito nos últimos tempos, com a adoção de técnicas de melhoramento genético sob o aspecto zootécnico e manejo de animais e de pastagens. Aliada à logística para o abate, transporte e comercialização, apta a fornecer matéria prima para os mais exigentes mercados internacionais, com especial destaque ao Frigorífico de Vila Bela da Santíssima Trindade, ao Frigorífico de Pontes e Lacerda que, está habilitado à exportação de carne para a China e ao frigorífico de Araputanga que exporta carne bovina para o Oriente Médio sob processo específico de abate.

Foram coletados 51 elementos de pesquisa neste MRT, sendo 41 de pecuária, 4 de vegetação nativa e 6 agrícola.

A média geral do VTI é de R\$ 22.345,34/ha, com predomínio das Tipologias no 2º nível categórico para Pecuária de baixa, média e alta capacidade de suporte, com VTIs de R\$ 9.085,32/ha, R\$ 15.138,37/ha e R\$ 39.020,66/ha, respectivamente.

Ainda no segundo nível categórico para a tipologia Agrícola – Grãos Soja com alta capacidade produtiva, tem destaque áreas encontradas no Vale do Guaporé, com solos naturalmente férteis, planos, textura média/argilosa com excelente aptidão edafoclimática para lavouras, em especial para soja, com VTI médio de R\$ 66.890,66/ha.

O potencial agroclimático deste MRT é o segundo pior do Estado. Há neste mercado um grupo de municípios de pequena área mais a nordeste com a predominância do potencial ótimo sendo estes Reserva do Cabaça, Jauru, Vale de São Domingos, Indiavaí, Araputanga e Conquista D'Oeste. Os restantes sofrem influência das baixas altitudes, principalmente pelas áreas alagadas rio Guaporé, sendo a seca moderada e o excedente hídrico é pequeno.

Tabela 11) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Sudoeste – MRT 11

PPR/SR(13)MT/2024/MRT 11- SUDOESTE (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA(VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	20.125,49	17.106,67	23.144,32	22.345,34	18.993,54	25.697,14
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Vegetação Nativa	7.685,75	6.532,89	8.838,62	7.685,75	6.532,89	8.838,62
Pecuária	21.129,22	17.959,84	24.298,60	23.468,68	19.948,38	26.988,99
Agrícola	31.691,69	26.937,93	36.445,44	37.284,34	31.691,69	42.876,99
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Vegetação Nativa - Cerrado	7.685,75	6.532,89	8.838,62	7.685,75	6.532,89	8.838,62
Pecuária (baixa cap. sup.)	8.277,98	7.036,28	9.519,68	9.085,32	7.722,52	10.448,12
Pecuária (média cap. sup.)	13.624,53	11.580,85	15.668,21	15.138,37	12.867,61	17.409,12
Pecuária (alta cap. sup.)	35.118,59	29.850,80	40.386,38	39.020,66	33.167,56	44.873,75
Agrícola - Grãos Soja (média cap. prod.)	18.015,00	15.312,75	20.717,25	21.194,12	18.015,00	24.373,23
Agrícola - Grãos Soja (alta cap. prod.)	56.857,06	48.328,50	65.385,62	66.890,66	56.857,06	76.924,26

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens) cap. prod.
(capacidade produtiva de grãos)

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	558.633,50

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 22.345,34) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos da região.

4) CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado de terras do Estado de Mato grosso é extremamente diversificado. Percebe-se que muitos fatores estão intrinsecamente ligados às variações constatadas, revelando um dinamismo para além das diferenças de aptidões das terras, ou classes de capacidade de uso terras, mas também pela estrutura fundiária e pela cultura dos povos ocupantes das propriedades rurais, oriundos de outras regiões brasileiras e do exterior. Além de eventos do mundo globalizado, em particular da economia e da política mundial que a todos alcança e influencia, diretamente, as oscilações dos mercados, inclusive, de terras.

Nesse contexto, podemos citar que a parte sul, tradicionalmente, foi uma região mais pecuarista, comparada a região norte do Estado, praticamente intacta até a chegada da leva migratória de agricultores sulistas, atraídos pelo fenômeno da expansão da fronteira agrícola, com a prática da calagem e cultivares de soja com período juvenil longo, adaptadas para latitudes mais baixas. Em que pese, os percalços e desafios do desbravamento, ainda em curso, vem fazendo com que esta cultura se sobrepuje a essas tradições, em quase todas as regiões do Estado e do Brasil, onde é possível cultivá-la e com produtividades antes inimagináveis.

Os resultados deste levantamento de preços para as terras de Mato Grosso refletem os seus diferentes usos e o momento pelo qual, apresenta-se a evolução imobiliária e a valorização patrimonial, com a terra como o meio de produção mais generoso e rentável, se manejado com o devido respeito às suas potencialidades, limitações e proteção ambiental. Estas configurações de preços guardam também estreita relação com a ocupação dos espaços geográficos e seus arranjos agronômicos, econômicos e sócio ambientais, à medida que se orientam para a intensificação de eficiência produtiva no compasso da busca persistente da sustentabilidade. Nesse sentido, tem-se nos cultivos de grãos sendo estes soja e milho e mais recentemente o algodão. A regra é duas safras por ano destas culturas as vezes combinadas com pastos nas melhores regiões. Locais de uma só safra são incomuns. Esta é a locomotiva destas valorizações e que não só conferem aumentos, como controlam o preço para as terras neste ou sob possibilidade deste uso e outros de usos do mais promissor ativo fundiário, a terra.

Em conclusão, informamos que, este levantamento de preços de terras executado pelos Peritos Federais Territoriais do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária tem por objetivo auxiliar o setor rural brasileiro em suas várias frentes que têm interesse no mercado de terras.

5) REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. Avaliação de Imóveis Rurais, São Paulo, Norma Brasileira Registrada nº 14.653 – parte 3. Associação Brasileira de Normas Técnicas, Versão corrigida – 2019.

BRASIL. Instituto de Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 116, DE 19 DE ABRIL DE 2022. Disponível em: <https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-n-116-de-19-de-abril-de-2022-394073605>

BRASIL. Instituto de Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS MT 2023. Disponível em: https://www.gov.br/incra/pt-br/assuntos/governanca-fundiaria/relatorio-de-analise-de-mercados-de-terras/RAMT_SR_13_MT_2023.pdf

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE CIDADES. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/panorama>. Acesso em 01/07/2020.

Manual de obtenção de terras e perícias judiciais. Brasília: INCRA, 2006.

INCRA. Módulo V: Relatório de análise de mercado de terras - RAMT. Brasília, DF, 2014.

LEPSCH, I. F. (Coord.). Manual para levantamento utilitário e classificação de terras no sistema de capacidade de uso. 1. ed. Viçosa, MG: Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 2015. 170 p.

MAPA DE SOLOS DO ESTADO DE MATO GROSSO: ZONEAMENTO SÓCIO ECONÔMICO ECOLÓGICO. Mato Grosso: SEPLAN, 2001. 1 mapa, color, 79 x cm. Escala 1:1.500.000.

TARIFA, José Roberto. CLIMA: ANÁLISE E REPRESENTAÇÃO CARTOGRÁFICA. Cuiabá, MT. Entre linhas, 2011.