

RELATÓRIO SOBRE A PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS DE TERRAS – SR (13)/MT/2018

1) INTRODUÇÃO

Nas versões anteriores das Planilhas de Preços Referenciais (PPRs) utilizava-se a microrregião geográfica como limite territorial de mercados para definição dos preços. Nesta versão da PPR/2018 se utilizará como delimitação o Mercado Regional de Terras (MRT), que é definido como uma área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais. Mais um diferencial neste ano são as tipologias de uso, ou seja, a destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis rurais mais representativos dos mercados regionais de terras do Estado de Mato Grosso.

Este trabalho tem fundamentação legal no Anexo V do Manual de Obtenção de Terras – aprovado pela Norma de Execução Nº 112, de 12 de setembro de 2014 e publicado no Diário Oficial da União em 15 de setembro de 2014, nº 177.

2) METODOLOGIA

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 Instituto Matogrossense de Economia Aplicada (IMEA), resultando em 11 MRT, conforme Mapa do Anexo I e descrição a seguir dos mercados.

A principal fonte de informação dos preços de terras por mercado regional foi obtida “*in loco*”, por equipes de Peritos Federais Agrários da SR (13)/MT. Utilizaram-se fichas de pesquisa de ofertas e negócios realizados nos MRT, sendo as informações prestadas por corretores de imóveis, proprietários rurais, técnicos do setor agropecuário, Prefeituras e Peritos Avaliadores de imóveis rurais particulares. Foram também aproveitados os valores atuais e válidos do banco de dados dos elementos de pesquisa das

avaliações da SR (13)/MT. Este trabalho resultou no levantamento total de 434 elementos de pesquisa, dos quais 164 foram negócios realizados e 270 ofertas.

Os elementos de pesquisa foram processados por MRT e divididos em tipologias de uso. O valor médio geral do MRT e das tipologias em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento das amostras pelo desvio padrão. Posteriormente foram saneados pelo método da média \pm um desvio padrão.

Os elementos com valores acima do limite superior (média mais um desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos um desvio padrão) foram expurgadas da composição amostral. Novos saneamentos foram realizados até que o coeficiente de variação (CV) fosse de aproximadamente 30%, dependendo da disponibilidade de elementos amostrais.

Para a determinação dos valores de benfeitorias, a fim de separar Valor Total do Imóvel (VTI) e Valor da Terra Nua (VTN) – o critério foi a partir dos Laudos de Vistoria e Avaliação (LVA) de imóveis feitos pelas equipes de Peritos. Conforme a tipologia de cada imóvel foram obtidas as médias de percentuais do VTI que correspondem às benfeitorias, além da estimativa da própria fonte no preenchimento das fichas, e outros critérios de engenharia de avaliação pautados na experiência dos Peritos.

Todos os MRTs foram resumidos na Planilha Referencial de Preços de Terras no Estado de Mato Grosso/2018 (Anexo II). Em reunião da Câmara Técnica esta planilha foi submetida à análise crítica dos Engenheiros Agrônomos, Peritos Federais Agrários, que participaram da coleta de dados a campo. Um a um, os MRTs foram comparados e criticados, e pontualmente corrigidos conforme o consenso e experiência dos Peritos.

A equipe de peritos que aprovou a PPR/2018 obteve a área média do lote (ha) para cada MRT. Para tanto, utilizou-se das áreas propostas para os lotes de terras nos Laudos de Vistoria e Avaliação (LVA) de imóveis, trabalhados nos últimos dois anos, em todo estado. Também se utilizou para este fim as informações de campo, obtidas nas pesquisas deste trabalho. Com esta área, multiplicada pela média geral de cada MRT, se obteve o custo médio por família (R\$/lote).

As tipologias predominantes para cada MRT também constam na Planilha Referencial de Preços de Terras no Estado de Mato Grosso/2018

(Anexo II), divididas em 1º Nível Categórico com as tipologias gerais, e em 2º Nível Categórico com as tipologias mais detalhadas.

1º Nível Categórico: agricultura, pecuária, exploração mista, vegetação nativa.

2º Nível Categórico:

- Agricultura alto rendimento: uso de alta tecnologia, onde é possível realizar a 1ª e 2ª safra. São solos com teor de argila superior a 20%, geralmente. Também estão nesta tipologia às terras de cana-de-açúcar nas proximidades das diversas usinas espalhadas pelo Estado, terras com pivô central e integração lavoura-pecuária.

- Agricultura 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.

- Pecuária pastagem de alto suporte: uso de manejo adequado das pastagens que permite 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 calagem nas pastagens 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%). Outro fato que caracteriza esta 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 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: muito comum 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: nesta tipologia após o manejo florestal, as áreas são abertas dentro do percentual estabelecido em lei, entra-se com pastagens plantadas, porém estas áreas não são totalmente exploradas, resultando em áreas de capoeira.

3) MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT)

MRT 1: Aripuanã, Colniza, Rondolândia, Cotriguaçu, Juruena, Nova Monte Verde, Nova Bandeirante, Apicás.

Particularidades: Mercado Regional com predomínio de pecuária, onde há ocorrência de vegetação nativa com potencial madeireiro para manejo florestal.

Dentre os MRT foi o que apresentou o menor preço de média geral (R\$ 3.423,48/ha), justificado principalmente pelo acesso sem asfalto e longas distâncias, o que dificulta o escoamento da produção e a entrada da agricultura.

MRT 2: São José do Rio Claro, Lucas do Rio Verde, Nova Mutum, Nova Ubiratã, Sorriso, Tapurah, Ipiranga do Norte, Santa Rita do Trivelato, Sinop, Vera.

Particularidades: é uma região com predomínio de agricultura de alto rendimento com uso de alta tecnologia, onde é possível realizar a 1ª e 2ª safra. O acesso a estes municípios é ótimo, sendo todos ligados por rodovias asfaltadas. Neste MRT foi encontrado o maior preço médio de terras no Estado (R\$ 25.004,18/ha).

MRT 3: Brasnorte, Campo Novo dos Parecis, Sapezal, Campos de Júlio, Diamantino, Nova Maringá, Tangará da Serra, Santo Antônio do Leste, Primavera do Leste, Campo Verde.

Particularidades: neste MRT também há predomínio de agricultura de alto rendimento (alta tecnologia), com o cultivo da 1ª e da 2ª safra. O acesso a estes municípios é bom, sendo todos ligados por rodovias asfaltadas, exceto Nova Maringá. Neste mercado foi encontrado o segundo maior preço médio de terras do Estado (R\$ 18.113,74/ha).

MRT 4: Planalto da Serra, Nova Brasilândia, Paranatinga, Gaúcha do Norte, Alto Boa Vista, Bom Jesus do Araguaia, Ribeirão Cascalheira, Novo São Joaquim, Querência, Campinápolis, Canarana, Água Boa, Nova Xavantina, Barra do Garças, Santo Antônio de Leverger, Chapada dos Guimarães, Guiratinga, Tesouro, Poxoréu, General Carneiro, Jaciara.

Particularidade: em alguns municípios foi verificada escassez de água para a 2ª safra.

MRT 5: Rondonópolis, São Pedro da Cipa, Pedra Preta, São José do Povo, Juscimeira, Itiquira, Dom Aquino, Alto Garça, Alto Taquari, Alto Araguaia.

Particularidades: no município de Pedra Preta localiza-se a Serra da Petrovina, com áreas destinadas principalmente a produção de sementes. Neste local existem grandes grupos de produção e suas terras são muito valorizadas, porém estes não se interessam em vender, nem sequer ofertam tais áreas, portanto não foram obtidos elementos de pesquisa neste local de produção, o que certamente reduz o preço médio do MRT. Outro fator que justifica preços mais baixos neste mercado é a heterogeneidade dos solos com baixa qualidade química e física, à exceção da Serra da Petrovina e Alto Taquari, onde os solos são mais homogêneos e de boa qualidade para o cultivo agrícola.

MRT 6: Carlinda, Alta Floresta, Paranaíta, Novo Mundo, Guarantã do Norte, Colíder, Terra Nova do Norte, Nova Canaã do Norte, Nova Guarita, Matupá, Tabaporã, Marcelândia, Santa Carmem, Cláudia, Nova Santa Helena, Itaúba, Canabrava do Norte.

Particularidades: nos municípios de Marcelândia, Matupá e Cláudia, o escoamento das produções de soja se dá por Santarém/PA, fato que torna o frete mais barato, conseqüentemente aumenta o preço das terras.

MRT 7: Peixoto de Azevedo, União do Sul, Feliz Natal, Vila Rica, Santa Cruz do Xingú, Novo Santo Antônio, São José do Xingu, Serra Nova Dourada, Confresa, Luciara, Santa Teresinha, São Félix do Araguaia, Porto Alegre do Norte, Nova Nazaré, Araguaiana, Cocalinho, Ribeirãozinho, Torixoréu, Araguaína, Pontal do Araguaia, Ponte Branca.

Particularidades: este MRT se caracteriza por áreas extensas, acesso sem asfalto e terras de qualidades inferiores sob o ponto de vista químico e físico do solo para agricultura, exceto nos municípios de Ribeirãozinho e Torixoréu, onde encontram-se terras de melhores qualidades para o plantio.

MRT 8: Nobres, Denise, Nova Olímpia, Porto Estrela, Barra do Bugres, Mirassol d' Oeste, Curvelândia, Rio Branco, Salto do Céu, Lambari d' Oeste, Nortelândia, Arenópolis, Alto Paraguai, Santo Afonso, Nova Marilândia, Rosário

Oeste, Jangada, N. Senhora do Livramento, Cáceres, Poconé, Barão de Melgaço.

Particularidades: dentre os MRTs é o mais heterogêneo em termos de tipologia, com agricultura de alto rendimento de cana-de-açúcar, municípios tradicionais em pecuária de corte e leite e onde se encontra o Pantanal mato-grossense, com pecuária extensiva de baixo suporte com capim nativo.

MRT 9: Acorizal, Cuiabá, Várzea Grande.

Particularidades: é o menor MRT em termos de extensão de área, o que exerce forte influência do perímetro urbano da capital sobre os preços dos imóveis. A baixada cuiabana é caracterizada por solos concrecionários (Plintossolos) que dificultam o cultivo, porém neste mercado foi encontrado o maior valor de preço de terras para agricultura (R\$ 35.333,33), com pequenas áreas destinadas a olericultura/caixaria.

MRT 10: Juina, Castanheira, Comodoro, Juara, Novo Horizonte do Norte, Porto dos Gaúchos, Itanhangá.

Peculiaridades: os imóveis rurais deste MRT tem acesso tipicamente classificados entre muito bom e regular. Principalmente nos municípios de Comodoro e Itanhangá ocorrem problemas de documentação das terras, embora existam terras de boa qualidade, onde se pratica agricultura de alto rendimento, os preços encontrados foram baixos comparados aos mercados com tipologias semelhantes. Em Juína existe relevo mais acidentado, o que dificulta a prática da agricultura de alto rendimento, porém, nos demais municípios onde o relevo permite a mecanização foram observados o avanço e a consolidação da agricultura de alta tecnologia.

MRT 11: Vila Bela da S. Trindade, Pontes e Lacerda, Conquista d' Oeste, Vale do São Domingos, Nova Lacerda, São José dos 4 Marcos, Glória d' Oeste, Araputanga, Reserva do Cabaçal, Indiavaí, Jauru, Figueirópolis d' Oeste, Porto Esperidião.

Particularidades: principalmente nos municípios de Vila Bela da S. Trindade e Pontes e Lacerda, no Vale do Guaporé, em solos de alta fertilidade natural

foram encontradas terras valorizadas com a tipologia de agricultura de alto rendimento, o interesse na aquisição destas terras esta no baixo custo de produção da soja na economia com adubos. Já os municípios de São José dos 4 Marcos, Glória d' Oeste, Araputanga possuem pequenas áreas (sítios) com solos de alta qualidade, onde predomina tipologia de pecuária de corte e leite com terras valorizadas.

4) CONSIDERAÇÕES FINAIS


A Planilha de Preços Referenciais de Terras (PPR) é apenas uma referência, podendo ocorrer nas avaliações administrativas realizadas pelos Peritos do INCRA, valor total do imóvel (VTI) fora dos limites superior e inferior (15%) da média dos Mercados Regionais de Terras (MRT). Devido à extensão de área do Estado de Mato Grosso e enorme diversidade de imóveis, com características particulares, poderão ser encontrados valores de terras fora das margens da PPR, cabendo ao Perito responsável pela avaliação, a justificativa de tal fato. Por fim, ratifica-se que a **Planilha de Preço Referencial (PPR) 2018 – SR 13 (MT) serve apenas de referência e não se destina a avaliar imóveis rurais.**

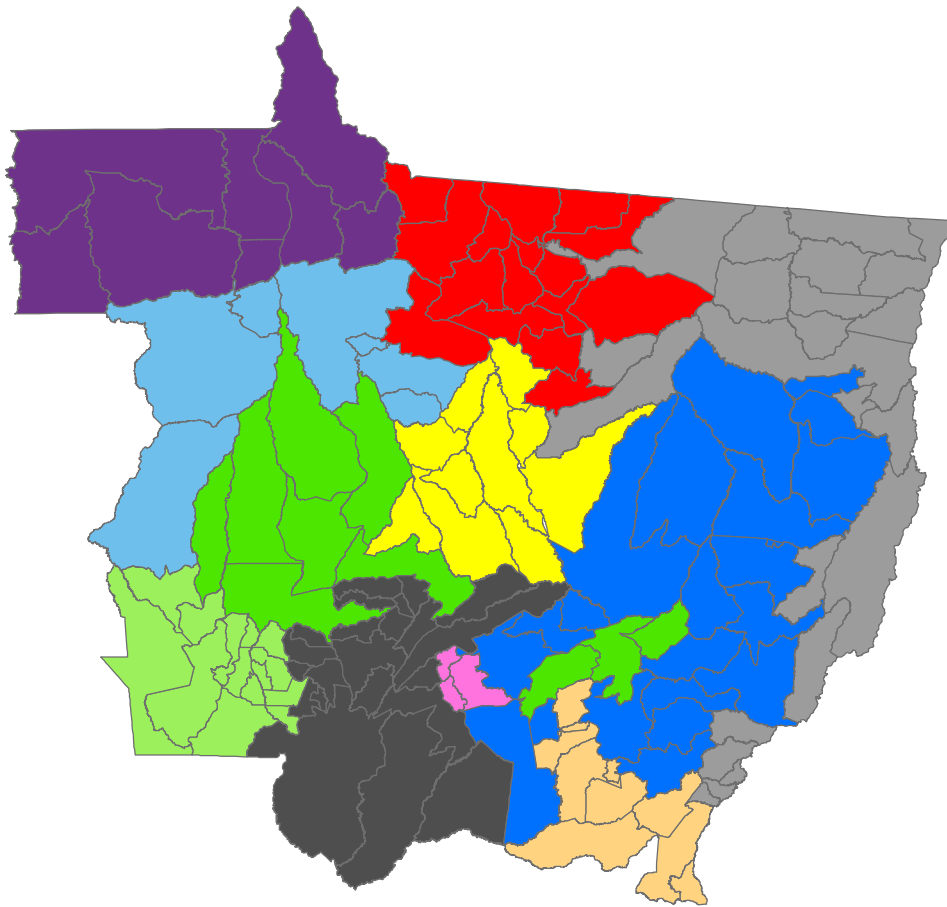
Este Relatório é composto de 8 páginas digitadas de um só lado e acompanhado dos ANEXOS I e II (pdf), ata da Câmara Técnica (pdf), arquivos digitais das PPRs dos MRT 1 a 11 e PPR do Estado de Mato Grosso, ambos em formatos ods.

Ata de Reunião

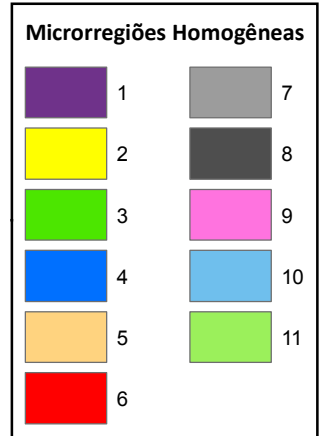
21/12/2018 | SR 13/MT

No vigésimo primeiro dia do mês de dezembro do ano de dois mil e dezoito, às oito horas, horário local, cinco Engenheiros Agrônomos do INCRA, Peritos Federais Agrários(PFA), reuniram-se na da Obtenção da Superintendência Regional (SR) do INCRA-MT. Esta reunião se deu com o objetivo de avaliar, sugerir alterações e aprovar o Relatório de Análise de Terras do Estado de Mato Grosso do ano de 2018 (RAMT-MT/2018). O PFA Cássio Nascimento Batista deu início a apresentação das Planilhas de Referencias de Preço (PPRs) de cada uma das onze regiões do estado que compõe o RAMT MT 2018. Uma a uma cada planilha apresentada era objeto de discussão dos valores encontrados em função das tipologias de imóvel na região. As principais variáveis que contribuem para formação do preço das terras foram apontadas. Por fim não foram encontradas inconsistências entre as PPRs dos Mercados Regionais de Terra(MRTs) que foram consolidadas na Planilha de Referencial de Preço de Terras do Estado de Mato Grosso para 2018 (PPR-MT/2018). Os participantes da reunião assinaram a PPR-MT/2018 comprovando a participação. Não havendo outros itens, a reunião foi encerrada às 11 horas e 30 minutos, e Eu, Cássio Nascimento Batista, SIAPE nº 15500940 e CPF nº 647.33939604, Perito Federal Agrário, lavro esta ata, que segue assinada por mim.





05 km



Ministério do Desenvolvimento Agrário - MDA
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
 Superintendência Regional do INCRA no Mato Grosso - SR 13
 Divisão de Obtenção de Terras - T1

Mercado Regional de Terras

Microrregiões Homogêneas

Área ---
 Perímetro ---

Código do Imóvel

Data: Dezembro / 2014

Estado: Mato Grosso

Escala: 1:10.000.000

Fonte: Estudo técnico com base no Módulo V - RAMT

Resp. Técnico: Sadi Cassol
 Eng. Agônomo
 CREA 250658260-6

Visto

Obs

ANEXO II

PPR OFICIAL

PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS DE TERRAS NO ESTADO DO MATO GROSSO (R\$/ha)

MERCADOS REGIONAIS DE TERRA	MRT 01	MRT 02	MRT 03	MRT 04	MRT 05	MRT 06	MRT 07	MRT 08	MRT 09	MRT 10	MRT 11	Média	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)
MÉDIA GERAL	3.423,48	25.004,18	18.113,74	8.666,87	10.378,16	8.119,86	5.584,44	7.443,34	9.281,24	5.834,88	8.856,09	10.064,21	11.573,84	8.554,58
1º NÍVEL CATEGÓRICO														
Agricultura -		29.668,10	26.898,61	14.252,76	18.235,61	14.703,92	15.785,12	9.439,38	35.333,33	10.600,95	15.917,36	19.083,51	21.946,04	16.220,99
Pecuária -	4.590,51	7.596,52	8.552,05	5.919,85	9.364,29	6.696,29	5.214,23	6.460,88	6.106,23	6.718,84	8.796,29	6.910,54	7.947,13	5.873,96
Exploração Mista -		8.449,89	16.367,31	8.888,15			5.330,58	9.377,17			3.708,85	8.493,24	9.767,23	7.219,25
Vegetação Nativa -	1.770,18		3.228,62	2.189,49			2.350,00			1.336,53		2.174,96	2.501,21	1.848,72
2º NÍVEL CATEGÓRICO														
Agricultura - Alto Rendimento -		30.228,04	31.559,61	16.295,22	18.235,61	19.888,95	15.785,12	11.330,20	35.333,33	10.600,95	15.917,36	20.517,44	23.595,06	17.439,82
Agricultura - Médio Rendimento -		20.709,14	10.118,98	8.125,36		9.518,88		6.918,29				11.078,13	12.739,85	9.416,41
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	5.700,15	13.812,50	11.897,32	8.052,15	12.537,97	8.148,90	7.725,31	9.131,26	11.516,13	7.708,05	11.065,75	9.754,14	11.217,26	8.291,01
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.342,17	6.042,52	4.728,89	4.107,40	4.932,75	4.014,54	3.790,28	6.080,14	5.956,77	5.729,63	2.492,24	4.656,12	5.354,54	3.957,70
Pecuária - Pastagem Nativa -					1.372,08			1.117,52	2.748,72			1.746,11	2.008,02	1.484,19
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura			18.398,23	8.888,15				9.377,17		9.766,73		11.607,57	13.348,71	9.866,44
Exploração Mista - Agricultura/Silvicultura		7.594,68	14.336,39									10.965,54	12.610,37	9.320,71
Exploração Mista - Pastagem/Silvicultura											3.708,85	3.708,85	4.265,18	3.152,52
Vegetação Nativa - Potencial Madeireiro -	2.437,61													
Vegetação Nativa - Compensação de Res. Legal -	600,81													
Vegetação Nativa - Misto -	2.021,16													
Área média do lote (ha)	60,00	15,00	15,00	30,00	15,00	25,00	40,00	25,00	10,00	40,00	25,00	27,27	31,36	23,18
Custo médio por família (R\$/lote)	205.408,79	375.062,68	271.706,05	260.006,05	155.672,38	202.996,60	223.377,47	186.083,59	92.812,36	233.395,30	221.402,27	274.450,92	362.961,34	233.283,28

EQUIPE DE PERITOS ELABORADORES

Ana Carmem Viana Vidal
Eng. Agr. INCRA

Carlos Eduardo Pinto Loguercio
Eng. Agr. INCRA

Carlos Eduardo Bartieri Gregório
Eng. Agr. INCRA

Cassio Nascimento Batista
Eng. Agr. INCRA

Hugo Ney Voltoline P. Filho
Eng. Agr. INCRA

Marcelo Henrique Siqueira Leite
Eng. Agr. INCRA

Luiz Carlos Mattos Rodrigues
Eng. Agr. INCRA

Mariana Rodrigues dos Santos
Eng. Agr. INCRA

Mario Shimabukuro
Eng. Agr. INCRA

Paulo Roberto Milhomem Nava
Eng. Agr. INCRA

Cuiabá, 21 de Dezembro de 2018