



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO - MAPA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE MATO GROSSO – SR-13

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

Cuiabá, abril de 2019

Equipe Técnica – Engenheiros Agrônomos

Ana Carmem Viana Vidal

Carlos Eduardo Pinto Loguercio

Carlos Eduardo Barbieri Gregório

Cássio Nascimento Batista

Hugo Ney Voltolini P. Filho

Marcelo Henrique Siqueira Leite

Luiz Carlos Mattos Rodrigues

Mariana Rodrigues dos Santos

Mario Shimabukuro

SUMÁRIO

	Página
1 INTRODUÇÃO	4
2 METODOLOGIA	5
2.1 Delimitações dos Mercados Regionais de Terras (MRT).....	5
2.2 Tipologias de uso predominantes nos MRT.....	6
2.3 Pesquisa de preços das terras.....	8
3 RESULTADOS .(Mercados Regionais de Terras).....	10
3.1 Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1.....	10
3.2 Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2.....	12
3.3 Mercado Regional de Terras Parecis/Primavera do Leste – MRT 3.....	14
3.4 Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4.....	16
3.5 Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5.....	19
3.6 Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6.....	21
3.7 Mercado Regional de Terras Norte Araguaia– MRT 7.....	23
3.8 Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8.....	26
3.9 Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9.....	29
3.10 Mercado Regional de Terras Oeste – MRT 10.....	31
3.11 Mercado Regional de Terras Sudoeste– MRT 11.....	33
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	35

1) INTRODUÇÃO

No Estado de Mato Grosso, de 1999 a 2015, o INCRA – SR (13)/MT elaborou e atualizou as Planilhas de Preços Referenciais de Terras (PPRs). Os resultados foram organizados por microrregiões geográficas (limite territorial) para definição dos preços das terras. 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 tem sido fundamental 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, Relatório de Análise do Mercado Regional de Terras (RAMT), o INCRA–SR (13)/MT publica os resultados dos levantamentos de preços médios das principais terras do Estado, com a delimitação de 11 Mercados Regionais de Terras (MRTs). 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. Além da diferença na divisão do Estado por MRT, neste RAMT houve a introdução das tipologias de uso, ou seja, a destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis rurais mais representativos dos mercados regionais de terras.

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

Este trabalho tem como fundamentação legal o 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

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 Instituto Matogrossense de Economia Aplicada (IMEA), resultando em 11 MRT, conforme Figura 1.

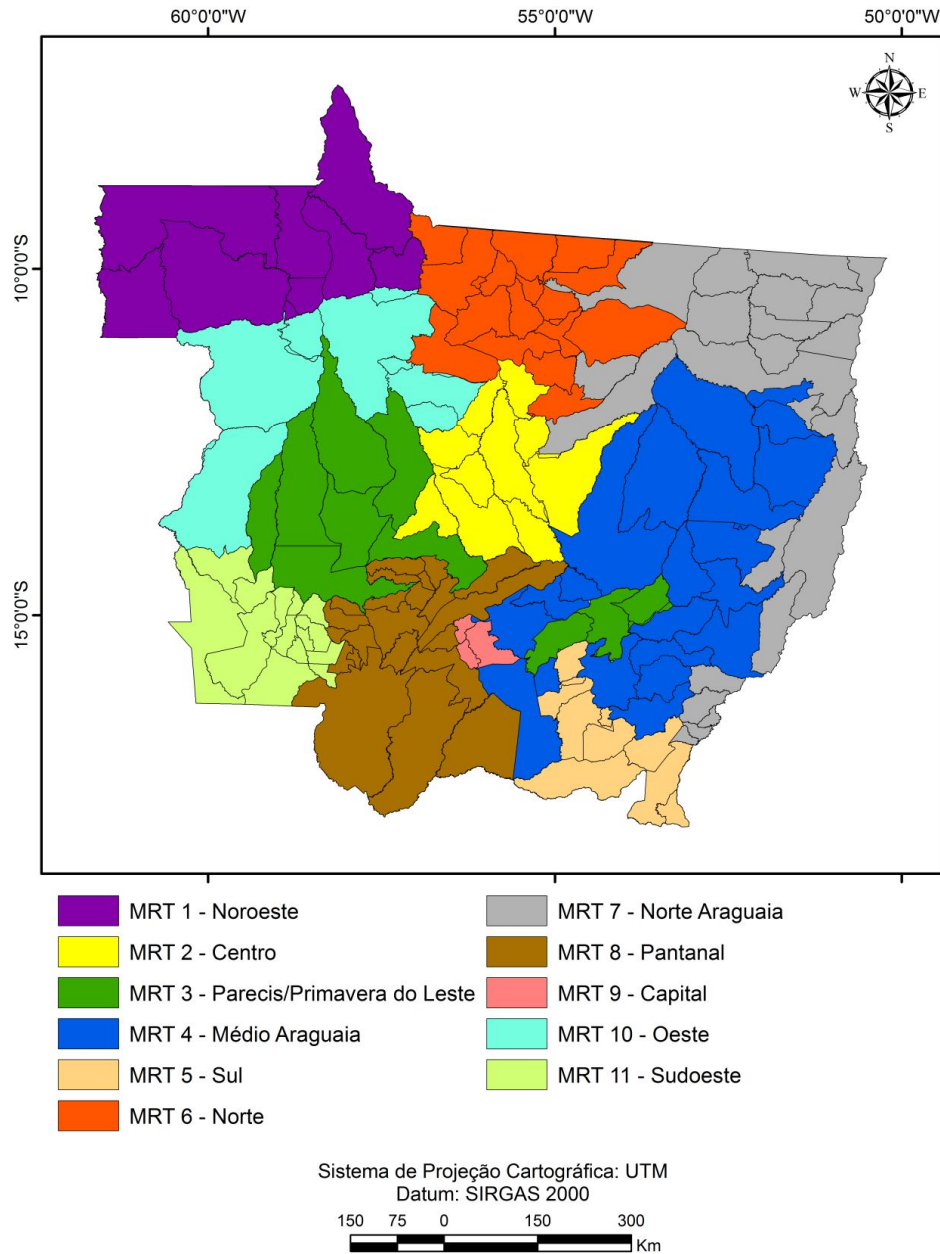


Figura 1) Mercados Regionais de Terras do Estado de Mato Grosso

2.2) Tipologias de uso das terras

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 (agricultura, pecuária etc.), no 2º nível o sistema produtivo (pecuária – pastagem de alto suporte) e no 3º nível, além de mais específico tem-se a regionalização da tipologia de uso (pecuária – pastagem de alto suporte – Cáceres). Este trabalho têm valores somente até o 2º nível categórico para todos os MRTs.

2.2.1) 1º Nível Categórico:

Agricultura, pecuária, exploração mista (agricultura/pecuária) e vegetação nativa.

2.2.2) 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.

- **Agricultura – olericultura/caixaria:** esta tipologia se refere principalmente as áreas com o cultivo de hortaliças folhosas (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 $> 2 \text{ UA/ha}^1$, 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 $< 2 \text{ UA/ha}^1$, 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 baixo suporte ($<1 \text{ UA/ha}^1$).

-**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.

¹

Unidade animal por hectare

-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.

2.3) Pesquisa de preços das terras

As informações dos preços das terras foram obtidas “*in loco*”, pelas equipes de Peritos Federais Agrários da SR (13)/MT, de agosto a dezembro de 2018. 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 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 foram ofertas.

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 6% para as parcelas futuras.

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 atual da saca de soja no MRT.

Os elementos de pesquisa foram processados por MRT, e separados segundo as suas 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 e posteriormente saneadas 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*)

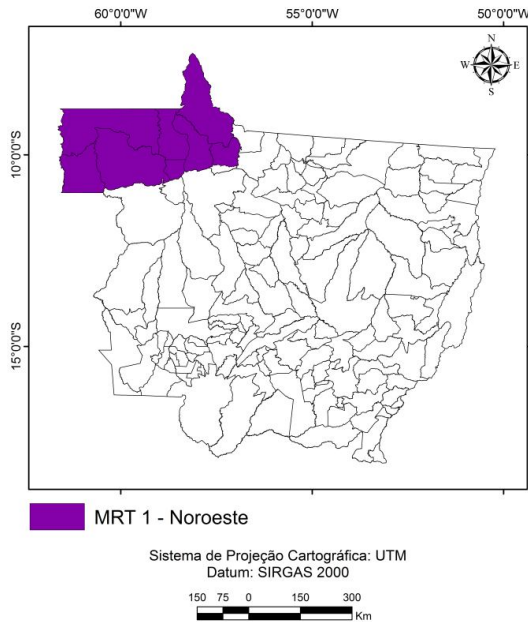
foram expurgadas da composição amostral. Novos saneamentos foram realizados até que o coeficiente de variação (CV) fosse $< 30\%$, dependendo da disponibilidade de elementos amostrais.

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 da SR (13)/MT. 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 do INCRA.

Todos os MRTs foram resumidos na PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS DE TERRAS NO ESTADO DO MATO GROSSO (PPR 2018)/VTI/VTN (Apêndice). Em reunião da Câmara Técnica, esta planilha foi submetida à análise dos Engenheiros Agrônomos, Peritos Federais Agrários, que participaram deste trabalho. Um a um, os MRTs foram comparados e criticados, e pontualmente corrigidos conforme o consenso da equipe.

A equipe de Peritos que aprovou a PPR/2018 obteve também 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, feitos pelas equipes de Peritos 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).

3) MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT)



3.1 Mercado Regional de Terras

Noroeste – MRT 1

Este Mercado Regional é composto por 8 municípios: Apiacás, Aripuanã, Colniza, Cotriguaçu, Juruena, Nova Bandeirante, Nova Monte Verde e Rondolândia. A área total é de 114.655,91 km², representando 12,52% da área do Estado. Apesar de ter a terceira maior área dos mercados regionais, chama a atenção que este tem a menor população, com apenas 3,41% do total do Estado.

A região noroeste de Mato Grosso é uma das últimas áreas de fronteira agrícola do Estado. A vegetação nativa desta é quase na totalidade de Floresta Amazônica. Acima temos o Estado do Amazonas onde há extensas áreas de reservas indígenas e de preservação ambiental que não originaram pressões de conversão da Floresta para outros usos. Neste Mercado Regional há predomínio de pecuária, onde ainda há ocorrência de vegetação nativa com potencial madeireiro para manejo florestal.

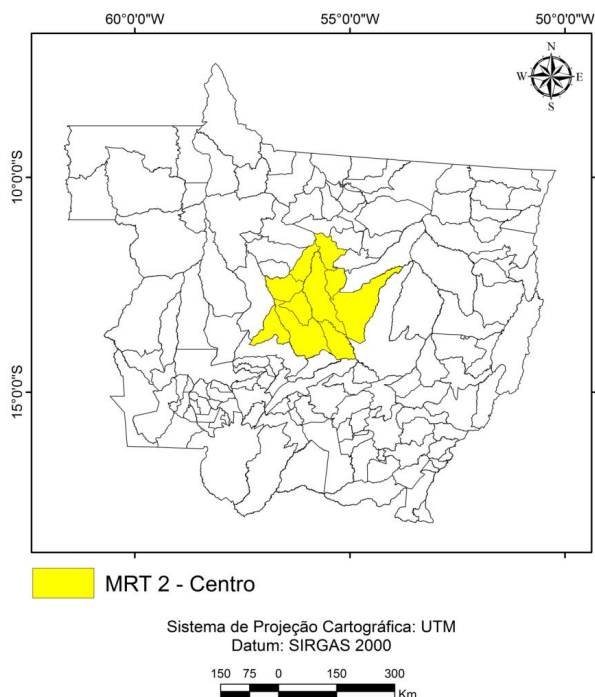
Dentre os MRT foi o que apresentou o menor preço de média geral do valor total do imóvel - VTI (R\$ 3.423,48/ha) - Tabela 1, o que é justificado pela dificuldade de acesso (sem asfalto) e longas distâncias até os centros consumidores/exportadores. Por tratar-se de um mercado ainda com áreas pouco antropizadas, observam-se dois preços para áreas com vegetação nativa: i) com potencial madeireiro, para manejo florestal (R\$ 2.437,61/ha); ii) e para compensação de reserva legal, ou seja, as áreas que já tiveram a madeira retirada (R\$ 600,81/ha). Por fim é importante registrar que este MRT possui áreas de pecuária – pastagem de alto suporte com valor médio de VTI de R\$ 5.700,15/ha, podendo chegar a R\$ 6.555,17/ha (Limite superior – 15% da média).

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 1 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MEDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MEDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MEDIA GERAL	3.127,36	2.658,26	3.596,47	3.423,48	2.909,96	3.937,00
1º NIVEL CATEGORICO						
Pecuária	4.169,64	3.544,19	4.795,09	4.590,51	3.901,94	5.279,09
Vegetação Nativa -	1.713,10	1.456,14	1.970,07	1.770,18	1.504,66	2.035,71
2º NIVEL CATEGORICO						
Vegetação Nativa -Potencial Madeireiro -	2.420,33	2.057,28	2.783,38	2.437,61	2.071,97	2.803,25
Vegetação Nativa -Compensação de Reserva Legal -	600,61	510,52	690,70	600,81	510,69	690,93
Vegetação Nativa -Misto -	1.915,74	1.628,38	2.203,10	2.021,16	1.717,99	2.324,33
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.036,83	2.581,31	3.492,36	3.342,17	2.840,85	3.843,50
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	5.093,51	4.329,49	5.857,54	5.700,15	4.845,13	6.555,17

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 205.408,79

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 3.423,48) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (60 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.2 Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2

Este Mercado Regional é composto por 10 municípios: 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 59.506,81 km² representando 6,5% da área do Estado.

As terras desta região, em sua maioria, são planas ou suavemente onduladas, tendo uma porcentagem de argila superior a 30%. O acesso a estes municípios é ótimo, sendo a maior parte ligado por rodovias asfaltadas. O período em que foi realizada a pesquisa foi às vésperas das eleições presidenciais o que causa certa insegurança no mercado, fazendo com que o preço seja relativamente maior do que o normal e poucos negócios são realizados. Além do que a soja estava em alta na região, o que caracteriza um aumento no preço das terras, pois ela é considerada um indexador para esse tipo de negociação nesses municípios.

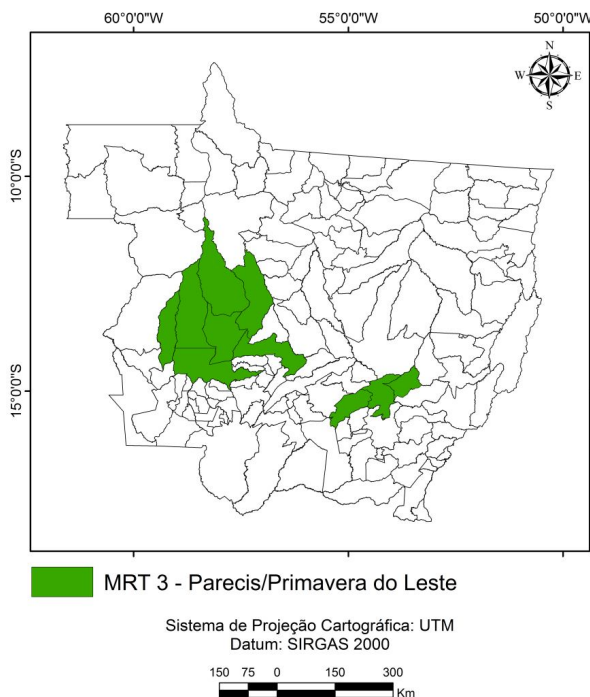
É um mercado de terras com predomínio de agricultura de alto rendimento e uso de alta tecnologia, onde é possível realizar a 1^a e a 2^a safra. Dessa forma, encontrou-se neste MRT (Tabela 2) o maior preço médio de terras no Estado – VTI (R\$ 25.004,18/ha) e para o 2^o nível categórico agricultura – alto rendimento, VTI médio de R\$ 30.228,04/ha, podendo chegar a R\$ 34.762,24/ha (Limite superior-15% da média). Na pastagem de baixo suporte (2^o nível), encontrou-se neste MRT valor médio (VTI) de R\$ 6.042,52/ha e de R\$ 5.136,14/ha no Limite inferior, ou seja, 15% abaixo do VTI médio.

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 2 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	21.399,24	18.189,35	24.609,13	25.004,18	21.253,55	28.754,81
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	25.317,60	21.519,96	29.115,24	29.668,10	25.217,89	34.118,32
Pecuária -	7.050,86	5.993,23	8.108,49	7.596,52	6.457,04	8.736,00
Exploração Mista -	7.453,48	6.335,46	8.571,50	8.449,89	7.182,41	9.717,37
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	25.829,32	21.954,92	29.703,72	30.228,04	25.693,83	34.762,24
Agricultura - Médio Rendimento -	17.130,06	14.560,55	19.699,57	20.709,14	17.602,77	23.815,51
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	13.121,88	11.153,59	15.090,16	13.812,50	11.740,63	15.884,38
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	5.533,11	4.703,14	6.363,08	6.042,52	5.136,14	6.948,90
Exploração Mista - Agricultura/Silvicultura	6.455,48	5.487,16	7.423,80	7.594,68	6.455,48	8.733,88

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 375.062,68

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 25.004,18) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (15 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.3 Mercado Regional de Terras Parecis/Primavera do Leste – MRT 3

Este Mercado Regional é composto por 10 municípios sendo eles Brasnorte, Campo Novo dos Parecis, Sapezal, Campos de Júlio, Diamantino, Nova Maringá, Tangará da Serra, Santo Antônio do Leste, Primavera do Leste e Campo Verde. A área total deste MRT é de 90.201,59 km², representando 9,85% da área do Estado.

Embora se observe no Mapa acima, descontinuidade territorial neste mercado, as pesquisas de preços de terras *in loco*, no ano de 2018, confirmaram o que a análise de agrupamento gerou, resultando na descontinuidade territorial. Assim, a equipe de Peritos responsável pela pesquisa na região, ratifica se tratar de um mesmo Mercado Regional de Terras, com preços semelhantes. Entretanto, no futuro em uma análise mais aprofundada referente as questões logísticas de escoamento das safras, pode-se encontrar diferenças nos preços das terras, sendo necessário dividir este mercado em dois, em virtude da proximidade dos municípios de Primavera do Leste, Campo Verde e Santo Antônio do Leste com o MRT Sul-5, onde existe a ferrovia.

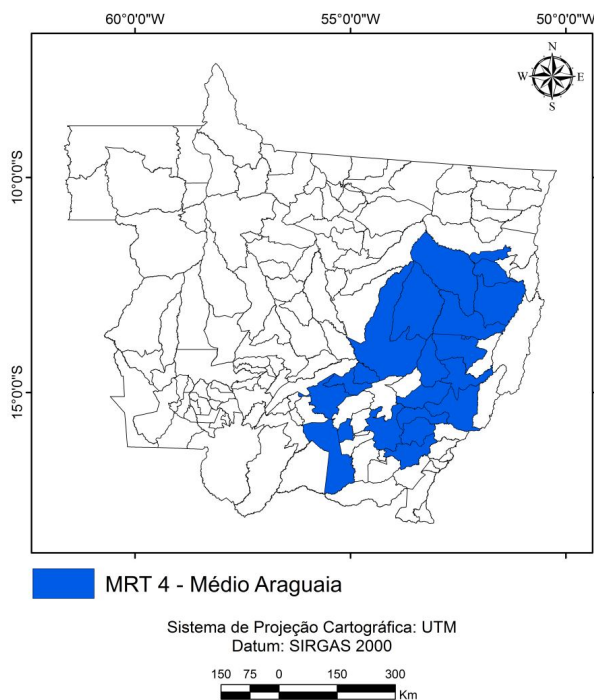
Neste MRT também há predomínio de agricultura de alto rendimento (alta tecnologia), com o cultivo da 1^a e da 2^a safra. O acesso a estes municípios é bom, sendo todos ligados por rodovias asfaltadas, exceto Nova Maringá. Neste mercado foi encontrado o segundo maior preço médio de terras do Estado – VTI (R\$ 18.113,74/ha). No 2^o nível categórico agricultura – alto rendimento, o VTI médio obtido foi de R\$ 26.898,61/ha, com limite superior (15% acima da média) de R\$ 30.933,4/ha. Já no 2^o nível categórico área de pecuária – pastagem de baixo suporte o valor médio encontrado (VTI) foi de R\$ 4.728,89/ha.

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 3 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	15.728,17	13.368,94	18.087,39	18.113,74	15.396,68	20.830,80
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	23.277,39	19.785,78	26.768,99	26.898,61	22.863,81	30.933,40
Pecuária -	7.646,51	6.499,54	8.793,49	8.552,05	7.269,25	9.834,86
Exploração Mista -	13.864,61	11.784,91	15.944,30	16.367,31	13.912,21	18.822,41
Vegetação Nativa -	3.228,62	2.744,32	3.712,91	3.228,62	2.744,32	3.712,91
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	27.242,85	23.156,42	31.329,28	31.559,61	26.825,67	36.293,56
Agricultura - Médio Rendimento -	9.001,73	7.651,47	10.351,99	10.118,98	8.601,13	11.636,82
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	10.586,65	8.998,65	12.174,64	11.897,32	10.112,72	13.681,92
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	4.286,36	3.643,40	4.929,31	4.728,89	4.019,56	5.438,22
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura	15.396,78	13.087,26	17.706,29	18.398,23	15.638,50	21.157,97
Exploração Mista - Agricultura/Silvicultura	12.332,43	10.482,57	14.182,30	14.336,39	12.185,93	16.486,85

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 271.706,05

* o custo médio por família representa o valor médio dos imóveis (R\$ 18.113,74) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (15 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.4 Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4

Este Mercado Regional é composto por 21 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, Santo

Antônio de Leverger, General Carneiro, Guiratinga, Poxoréu, Tesouro, Dom Aquino.

A área total é de 154.599,12 km² representando 16,88% da área, o maior Mercado de Terras do Estado. Conforme verificou-se em campo este mercado de terra deve ter sua área reduzida em aproximadamente quatro municípios. Que passariam a integrar o MRT 8 e o MRT 5.

Região caracterizada por municípios com grande disparidade socioeconômicas em relação aos centros de melhores infraestruturas, como Barra do Garças, Jaciara, Água Boa, Querência e Canarana, de médias infraestruturas como Nova Xavantina, Ribeirão Cascalheira, Gaúcha do Norte, contrapondo com as demais com condições de vida variando de média a baixa.

As incertezas políticas e econômicas que atualmente ocorrem no cenário nacional geram expectativas de retomada das negociações de terras, onde se verifica as poucas negociações de venda de imóveis rurais. Mesmo assim, os imóveis rurais dessa região continuam se valorizando, pois os fazendeiros vislumbram na posse da terra um dos investimentos mais seguros, mesmo que a rentabilidade de sua exploração esteja em declínio, pois acreditam que a crescente demanda mundial por alimentos estimulará o

aumento de produção, gerando pressão sobre os preços das terras no médio a longo prazo.

Além disso, promessa de melhorias na infraestrutura de escoamento e de armazenagem tem gerado expectativa positiva para os produtores, com a possibilidade de reduzir as disparidades dos preços da soja e do milho em relação aos valores obtidos pelos concorrentes do sul do país, essa expectativa de melhora nos preços dos produtos tem reflexo direto nas negociações de terras desta região, mesmo que parte destes projetos de infraestrutura ainda estejam no “papel”, como a ferrovia oeste-leste, que ligará alguns municípios (Água Boa, Canarana, Gaúcha do Norte, Paranatinga) desta região ao Porto de Ilhéus - BA, e que, antigamente toda a produção desta região eram transportadas para o Porto de Santos ou Paranaguá, gerando altos custos nos transportes, mas que, atualmente a produção é transportada para diversos outros lugares, onde o custo/benefício contribui para a valorização das commodities, como Primavera do Leste - MT, Porto Nacional – TO, Colinas – MA (Porto Seco) e Bacarena – PA (Rio Tocantins) e Porto do Itaquí - PA.

O VTI médio deste MRT é de R\$ 8.666,87/ha (Tabela 4), com valores que podem chegar a R\$ 18.739,50/ha (Limite Superior 15% da média) em áreas com agricultura de alto rendimento, com duas safras anuais, como terra de chapada no município de Guiratinga, Tesouro e Ribeirãozinho, bem como terras nos municípios de Querência, Canarana, Paranatinga e Gaúcha do Norte.

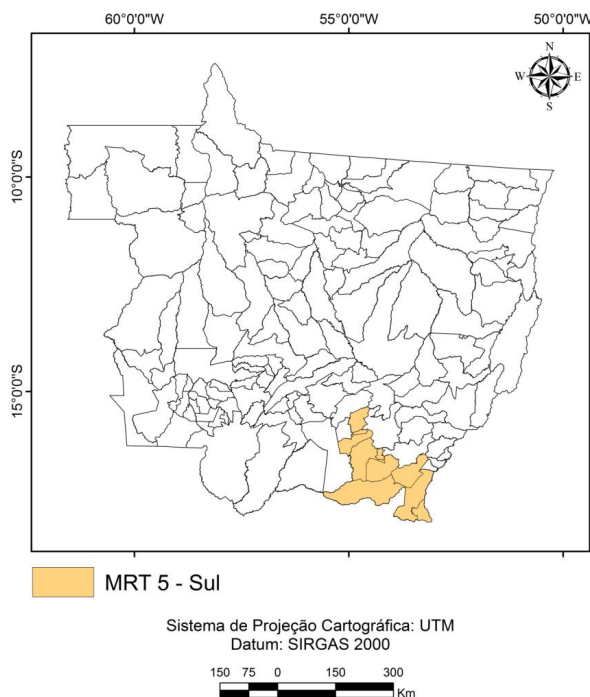
Noutro extremo foram encontradas áreas com pecuária-pastagem de baixo suporte em solos arenosos com valor médio de R\$ 3.973,27/ha, situados nos municípios de Barra do Garças, General Carneiro, Guiratinga, Tesouro, etc. Em alguns municípios foi verificada escassez de água para a 2ª safra, nestes os preços das terras, VTI médio encontrado, foi de R\$ 8.125,36/ha, categorizadas no 2º nível como agricultura – médio rendimento. Por fim, foram encontradas áreas com exploração de pecuária - pastagem de alto rendimento e o preço médio encontrado nas mesmas foi de R\$ 8.052,15/ha, em Novo São Joaquim, Ribeirão Cascalheira e Bom Jesus do Araguaia.

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 04 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	7.785,65	6.617,80	8.953,49	8.666,87	7.366,84	9.966,90
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	13.450,77	11.433,16	15.468,39	14.252,76	12.114,84	16.390,67
Pecuária -	4.964,27	4.219,63	5.708,91	5.919,85	5.031,87	6.807,83
Exploração Mista -	7.961,08	6.766,92	9.155,24	8.888,15	7.554,93	10.221,38
Vegetação Nativa -	2.189,49	1.861,07	2.517,91	2.189,49	1.861,07	2.517,91
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	15.441,74	13.125,48	17.758,01	16.295,22	13.850,94	18.739,50
Agricultura - Médio Rendimento -	7.477,85	6.356,18	8.599,53	8.125,36	6.906,56	9.344,17
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.923,60	5.885,06	7.962,14	8.052,15	6.844,33	9.259,97
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.298,84	2.804,02	3.793,67	4.107,40	3.491,29	4.723,51
Exploração MistaPastagem/Agricultura	7.961,08	6.766,92	9.155,24	8.888,15	7.554,93	10.221,38

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 260.006,05

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 8.666,87) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (30 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.5 Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5

Este Mercado Regional é composto por 10 municípios sendo eles Jaciara, São Pedro da Cipa, Juscimeira, Rondonópolis, São Jose do Povo, Pedra Preta, Itiquira, Alto Garças, Alto Araguaia, Alto taquari. A área total é de 34.623,55 km² representando 3,78% da área do Estado sendo este o segundo menor e uma relativa homogeneidade. É cortado pelas BR 364 e 163, sendo esta última

pedagiada e boa parte duplicada com obras ainda em andamento. É a única servida de transporte ferroviário pela empresa América Latina Logística com terminais ao sul do MRT em Itiquira, Alto Araguaia, Alto taquari e Rondonópolis, este inaugurado em setembro de 2013.

O VTI médio do MRT 5 foi de R\$ 10.378,16 podendo atingir R\$ 20.970,95/ha (limite superior – 15% da média) para áreas com agricultura – alto rendimento, e de R\$ 1.372,08/ha em de áreas de pecuária – pastagem nativa. No município de Pedra Preta (Serra da Petrovina) é onde se encontra as áreas destinadas a produção de sementes, onde existem grandes grupos de produção com terras muito valorizadas, 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.

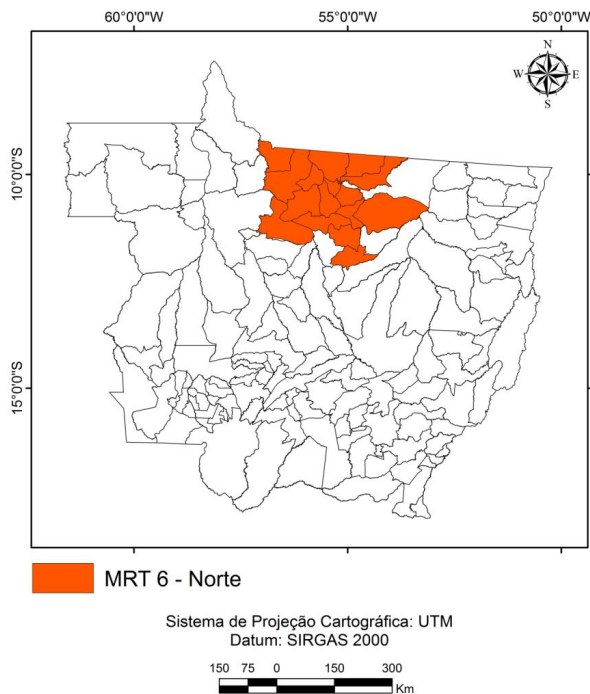
Outro fator que justifica preços mais baixos neste mercado é a heterogeneidade dos solos, existindo os de baixa qualidade química e física e os solos bem manejados com alto aporte de massa seca de milho, uso de alta tecnologia para a produção agrícola, como os solos encontrados na Serra da Petrovina e em Alto Taquari.

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 5 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	9.359,30	7.955,41	10.763,20	10.378,16	8.821,43	11.934,88
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	16.062,44	13.653,08	18.471,81	18.235,61	15.500,27	20.970,95
Pecuária	8.494,38	7.220,22	9.768,54	9.364,29	7.959,65	10.768,94
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto rendimento -	16.062,44	13.653,08	18.471,81	18.235,61	15.500,27	20.970,95
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	4.527,06	3.848,00	5.206,12	4.932,75	4.192,84	5.672,66
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	11.338,84	9.638,01	13.039,66	12.537,97	10.657,28	14.418,67
Pecuária - Pastagem Nativa-	1.308,65	1.112,35	1.504,95	1.372,08	1.166,27	1.577,89

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 155.672,38

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 10.378,16) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (15 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.6 Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6

Este Mercado Regional é composto por 16 municípios sendo eles Alta Floresta, Carlinda, Cláudia, Colíder, Guarantã do Norte, Itauba, Marcelândia, Matupá, Nova Canaã do Norte, Nova Guarita, Nova Santa Helena, Novo Mundo, Paranaíta, Santa Carmem, Tabaporã, Terra Nova do Norte. A área total é de 82.121,12 km² representando 8,96% da área do Estado. Diferente do vizinho à

leste, o MRT 1, este sofre pressão de desmate vindo do norte.

Nos municípios de Marcelândia, Matupá e Cláudia, em áreas de produção de soja, o escoamento das produções se dá por Santarém/PA, fato que torna o frete mais barato, o que valoriza o preço das terras em tais municípios. A intensa regularização fundiária nos últimos anos também contribui para dinamizar este mercado. Está em andamento a conversão de áreas de pecuária para grãos. Neste encontramos grandes áreas com áreas de uso consolidadas com 50% abertas, apesar de estarem em bioma amazônico.

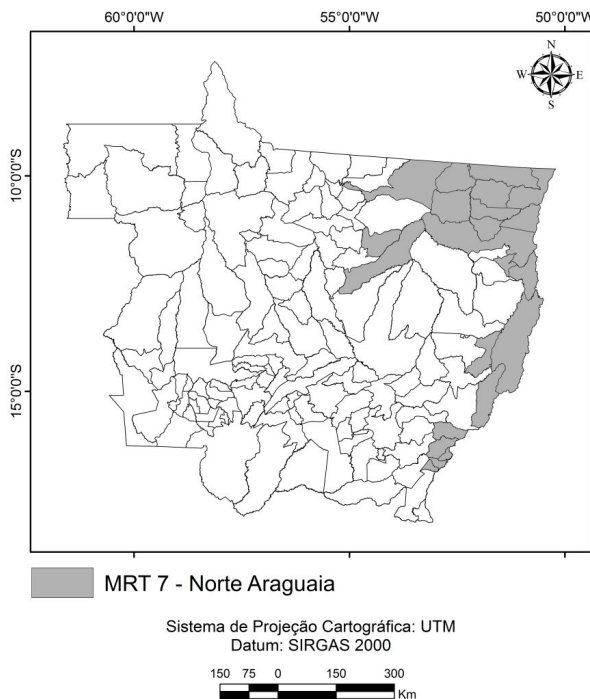
O VTI médio encontrado para este MRT foi de R\$ 8.119,86/ha. Para a tipologia de agricultura – alto rendimento, o VTI médio foi de R\$ 19.888,95/ha podendo-se obter valores de até R\$ 22.872,29/ha (Limite Superior - 15% da média). Neste MRT quanto mais ao norte do Estado, há grande representatividade de terras com uso de pecuária de alto suporte, nestas o VTI médio obtido foi de R\$ 8.148,90/ha, podendo-se encontrar valores entre R\$ 6.926,56/ha (Limite Inferior - 15% da média) e R\$ 9.371,23/ha (Limite Superior - 15% da média).

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 6 (R\$)						
TIPOLOGIAS/NIVEL	MEDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MEDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MEDIA GERAL	7.110,54	6.043,96	8.177,12	8.119,86	6.901,88	9.337,84
1º NIVEL CATEGORICO						
Agricultura	12.430,35	10.565,79	14.294,90	14.703,92	12.498,33	16.909,50
Pecuária	5.967,92	5.072,73	6.863,11	6.696,29	5.691,84	7.700,73
2º NIVEL CATEGORICO						
Agricultura - Alto rendimento	16.807,33	14.286,23	19.328,43	19.888,95	16.905,60	22.872,29
Agricultura - Médio rendimento	8.053,36	6.845,35	9.261,36	9.518,88	8.091,05	10.946,72
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.562,25	3.027,92	4.096,59	4.014,54	3.412,36	4.616,72
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	7.259,25	6.170,36	8.348,14	8.148,90	6.926,56	9.371,23

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$/ha)
	R\$ 202.996,60

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 8.119,86) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.7 Mercado Regional de Terras Norte Araguaia– MRT 7

Este Mercado Regional é composto por 22 municípios sendo eles Peixoto de Azevedo, Feliz Natal, União do Sul, Canabrava do Norte, Confresa, Luciara, Novo Santo Antônio, Porto Alegre do Norte, Santa Cruz do Xingú, Santa Teresinha, São Félix do Araguaia, São José do Xingu, Serra Nova Dourada, Vila Rica, Nova Nazaré, Araguaiana, Cocalinho, Araguainha, Pontal Do Araguaia,

Ponte Branca, Ribeirãozinho, Torixoréu. A área total é de 138.388,62 km² representando 15,11% da área, segundo maior Mercado de Terras do Estado.

Região caracterizada por municípios com grande disparidade socioeconômicas em relação aos centros de melhores infraestruturas, como Peixoto de Azevedo, Confresa e Vila Rica, contrapondo com as demais com condições de vida variando de média a baixa.

As incertezas políticas e econômicas que atualmente ocorrem no cenário nacional geram expectativas de retomada das negociações de terras, onde se verifica as poucas negociações de venda de imóveis rurais. Mesmo assim, os imóveis rurais dessa região continuam se valorizando, pois os fazendeiros vislumbram na posse da terra um dos investimentos mais seguros, mesmo que a rentabilidade de sua exploração esteja em declínio, pois acreditam que a crescente demanda mundial por alimentos estimulará o aumento de produção, gerando pressão sobre os preços das terras no médio/longo prazo.

Além disso, promessa de melhorias na infraestrutura de escoamento e de armazenagem tem gerado expectativa positiva para os produtores, com a possibilidade de reduzir as disparidades dos preços da soja e do milho em

relação aos valores obtidos pelos concorrentes do sul do país, essa expectativa de melhora nos preços dos produtos tem reflexos diretos nas negociações de terras desta região, mesmo que parte destes projetos de infraestrutura ainda estejam no “papel”, como a ferrovia oeste-leste, que ligará alguns municípios (Cocalinho e Nova Nazaré) desta região ao Porto de Ilhéus - BA , e que, antigamente toda a produção desta região eram transportadas para o Porto de Santos ou Paranaguá, gerando altos custos nos transportes, mas que, atualmente a produção é transportada para diversos outros lugares, onde o custo/benefício contribui para a valorização das commodities, como Primavera do Leste - MT, Porto Nacional – TO, Colinas – MA (Porto Seco) e Bacarena – PA (Rio Tocantins) e Porto do Itaqui - PA.

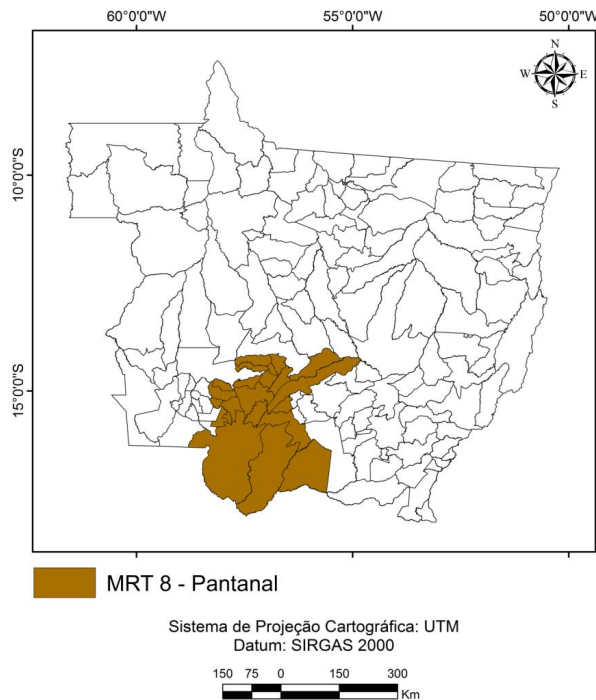
O VTI médio encontrado foi de R\$ 5.584,44/ha. Neste MRT se encontram extensas áreas, acesso sem asfalto e terras de qualidades inferiores sob o ponto de vista químico e físico do solo para agricultura, exceto nos municípios de Ribeirãozinho, Torixoréu, Peixoto de Azevedo e Confresa, onde se encontram terras com melhores atributos para o plantio. O VTI médio obtido em áreas de agricultura – alto rendimento foi de R\$ 15.785,12/ha, podendo chegar a R\$ 18.152,89/ha (Limite Superior - 15% da média). Existe um número expressivo de imóveis rurais com pecuária – pastagem de baixo suporte, onde foi obtido VTI médio de R\$ 3.859,01/ha, variando de R\$ 3.280,16/ha a R\$ 4.437,86/ha, respectivamente, nos limites inferior e superior (15% abaixo e acima da média).

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

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 7 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	4.700,20	3.995,17	5.405,23	5.584,44	4.746,77	6.422,10
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	14.953,41	12.710,40	17.196,42	15.785,12	13.417,36	18.152,89
Pecuária -	4.282,24	3.639,91	4.924,58	5.214,23	4.432,10	5.996,37
Exploração Mista -	5.026,11	4.272,19	5.780,02	5.330,58	4.530,99	6.130,17
Vegetação nativa -	2.350,00	1.997,50	2.702,50	2.350,00	1.997,50	2.702,50
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto rendimento -	14.953,41	12.710,40	17.196,42	15.785,12	13.417,36	18.152,89
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	3.048,32	2.591,07	3.505,57	3.790,28	3.221,74	4.358,82
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.436,69	5.471,19	7.402,19	7.725,31	6.566,52	8.884,11

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 223.377,47

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 5.584,44) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (40 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.8) Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8

O Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8 é composto por 21 municípios sendo eles Alto Paraguai, Arenápolis, Barão de Melgaço, Barra do Bugres, Cáceres, Santo Antônio do Leverger, Curvelândia, Denise, Jangada, Lambari do Oeste, Mirassol do Oeste, Nossa Senhora do Livramento, Nobres, Nortelândia,

Nova Marilândia, Nova Olímpia, Poconé, Porto Estrela, Rio Branco, Rosário Oeste e Salto do Céu. A área total deste mercado regional é de 107.137,04 km² representando 11,70% da área do Estado.

O Pantanal Mato-grossense devido a sua característica alagada e legislação de uso muito restritiva, influencia fortemente este Mercado. Os pesquisadores da Embrapa Abdon e Silva (1998) determinaram a extensão da planície inundável do Pantanal utilizando dados topográficos e imagens de satélite da área inundada por vários anos. Estes autores encontraram sete municípios no Pantanal Mato-Grossense com 80.035 km² de área total, sendo 48.865 km² de área sujeita a inundações, representando 59,32% e 36,22% da área total deste MRT, respectivamente. A Tabela 8 foi organizada em ordem decrescente da participação da área de pantanal, na área total de cada município, onde se destacam os municípios de Cáceres, Poconé e Barão de Melgaço com os maiores percentuais de áreas de planícies inundáveis.

Tabela 8) Caracterização da região Pantanal Mato-Grossense

NOME DO MUNICÍPIO	Áreas municipais (km ²)			Áreas municipais (%)			Área Acumulada Pantanal
	1 Planalto	2 Pantanal	Total	Planalto	Pantanal	Total	
³ CÁCERES	11.051	14.103	25.154	35,45%	28,87%	31,43%	28,87%
POCONÉ	3.434	13.972	17.406	11,02%	28,59%	21,75%	57,46%
B. de MELGAÇO	83	10.782	10.865	0,27%	22,06%	13,58%	79,52%
Sto A. LEVERGER	4.393	6.890	11.283	14,09%	14,10%	14,10%	93,62%
ITIQUIRA	6.751	1.731	8.482	21,66%	3,54%	10,60%	97,16%
N.S. LIVRAMENTO	4.019	1.115	5.134	12,89%	2,28%	6,41%	99,44%
LAMBARI D'OESTE	1.439	272	1.711	4,62%	0,56%	2,15%	100,00%
Médias /Totais	31.170	48.865	80.035	100%	100%	100%	

Fonte: Adaptado de Vila da Silva e Abdon (1998 p.1709). Elaborado por Batista, 2013

1- Planalto: Não é um planalto propriamente dito são as áreas não inundáveis e que se diferenciam principalmente no relevo e vegetação de forma complementar;

2- Pantanal: planície intermitentemente inundada que possui características de relevo e vegetação típicos do Pantanal.

3- Cáceres, ainda incorporando Curvelândia com 359,762 km² ou 1,43% de sua área total, sem impacto significativo nas análises deste estudo.

No MRT 8 – Pantanal são encontradas as tipologias de uso: agricultura de alto rendimento com cana-de-açúcar; pecuária de corte; pecuária de leite; e pecuária extensiva de baixo suporte com capim nativo (Pantanal). Este mercado regional é o mais influenciado pelo mercado regional de terras da capital, a leste.

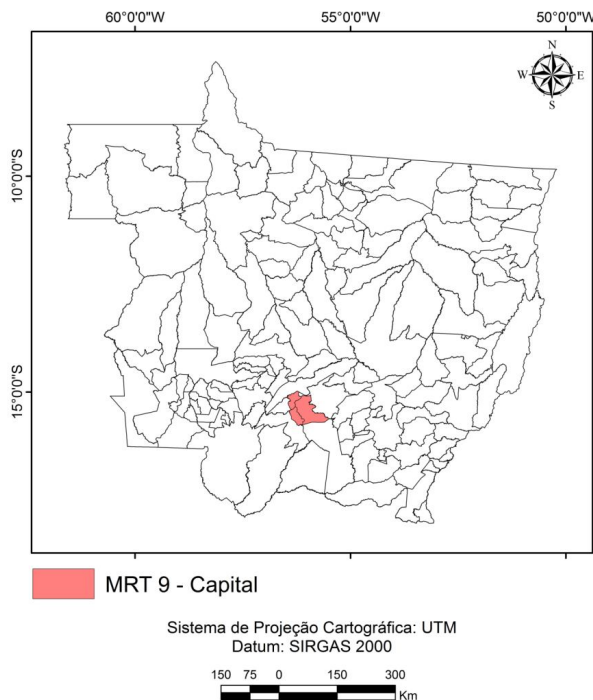
O valor total do imóvel (VTI/ha) médio deste MRT é de R\$ 7.443,34/ha (Tabela 9). Para as áreas próximas das usinas de álcool, tipologia agricultura de alto rendimento, o VTI/ha pode chegar a R\$ 13.029,73/ha (Limite Superior, 15% do valor médio). Outro valor que se destaca pela representatividade no MRT são as áreas de Pantanal, tipologia de pecuária extensiva com pastagem nativa, com VTI/ha médio encontrado de R\$ 1.117,52/ha. Este valor é o mais baixo encontrado em uma atividade econômica. Só é superior a compensação de reserva legal.

Tabela 9) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Pantanal – MRT 8

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 8 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	6.284,61	5.341,92	7.227,31	7.443,34	6.326,84	8.559,85
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura -	7.895,76	6.711,39	9.080,12	9.439,38	8.023,47	10.855,29
Pecuária -	5.547,50	4.715,37	6.379,62	6.460,88	5.491,75	7.430,01
Exploração Mista -	7.621,93	6.478,64	8.765,22	9.377,17	7.970,60	10.783,75
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	9.440,37	8.024,32	10.856,43	11.330,20	9.630,67	13.029,73
Agricultura - Médio Rendimento -	5.836,27	4.960,83	6.711,71	6.918,29	5.880,54	7.956,03
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	7.640,61	6.494,52	8.786,70	9.131,26	7.761,57	10.500,95
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	5.348,81	4.546,49	6.151,13	6.080,14	5.168,12	6.992,16
Pecuária - Pastagem Nativa -	1.010,12	858,61	1.161,64	1.117,52	949,89	1.285,15
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura -	7.621,93	6.478,64	8.765,22	9.377,17	7.970,60	10.783,75

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 186.083,59

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 7.443,34) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (25 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.8) Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9

O Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9 é composto pelos municípios de Acorizal, Cuiabá e Várzea Grande. Sua área total é de 5.251,76,00 km², representando 0,57% da área do Estado. Este mercado é notadamente o mais discrepante dos outros. Tem a menor área, representa menos de 1%, e responde por mais de um

quarto da população ou 26,34% do total. Os resultados contemplaram esta característica. Optamos por não incluir nesta edição do RAMT o tipo “chácara de lazer” que houve elementos de pesquisa suficientes, entretanto esta tipologia difere muito das demais deste trabalho. A demanda deste mercado por esta tipologia é em sua maioria suprida pelo MRT 8 Pantanal.

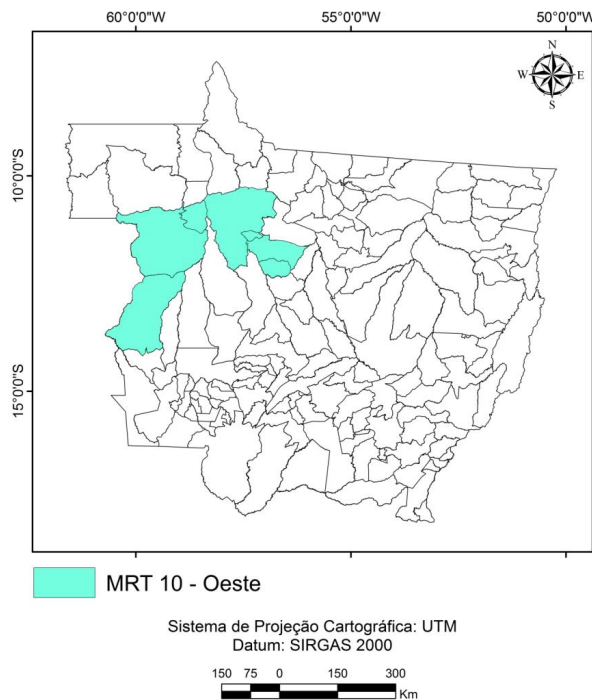
O VTI médio encontrado foi de R\$ 9.281,24/ha. Os solos da Baixada Cuiabana são concrecionários - pedregosos (Plintossolos), o que dificulta os cultivos, porém neste mercado foi encontrado o maior VTI médio para agricultura (R\$ 35.333,33/ha) do Estado, justificado pela tipologia: agricultura - olericultura/caixaria, com produções de hortaliças para o abastecimento da capital e pela dimensão das áreas, sendo geralmente pequenas chácaras próximas à Cuiabá. Também neste mercado pode ser encontrado VTI médio de R\$ 5.063,25/ha em áreas com pecuária – pastagem de baixo suporte e de R\$ 2.748,72/ha em áreas com pecuária – pastagem nativa. Nestas não é incomum encontrar imóveis que a melhor técnica de manejo não viabiliza economicamente a calagem em pastagens devido às características do solo.

Tabela 10) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Capital – MRT 9

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 9 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MÉDIA GERAL	8.462,52	7.193,14	9.731,89	9.281,24	7.889,05	10.673,42
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura	32.333,33	27.483,33	37.183,33	35.333,33	30.033,33	40.633,33
Pecuária	5.723,78	4.865,21	6.582,35	6.106,23	5.190,29	7.022,16
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agricultura - Olericultura/ Caixaria -	32.333,33	27.483,33	37.183,33	35.333,33	30.033,33	40.633,33
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	5.465,52	4.645,69	6.285,35	5.956,77	5.063,25	6.850,28
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	10.045,77	8.538,90	11.552,63	11.516,13	9.788,71	13.243,55
Pecuária - Pastagem Nativa -	2.635,38	2.240,08	3.030,69	2.748,72	2.336,41	3.161,03

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 92.812,36

* o custo médio por família representa o valor médio das terras (R\$ 9.281,24) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (10 ha) em assentamentos encontrados na 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%. Este apesar de não chamar a atenção pela extensão de terras também é pouquíssimo povoado, respondendo por 3,46% da população, que pouco difere do seu vizinho mais ao norte

o mercado noroeste (MRT 1).

O VTI médio encontrado foi de R\$ 5.834,88/ha. Os imóveis rurais deste MRT tem acesso tipicamente classificados entre muito bom e regular. Principalmente nos municípios de Comodoro e Itanhangá ocorrem problemas de documentações 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. As áreas de agricultura – alto rendimento expressaram VTI médio de R\$ 10.600,95/ha, podendo chegar a R\$ 12.191,09/ha (Limite superior – 15% da média).

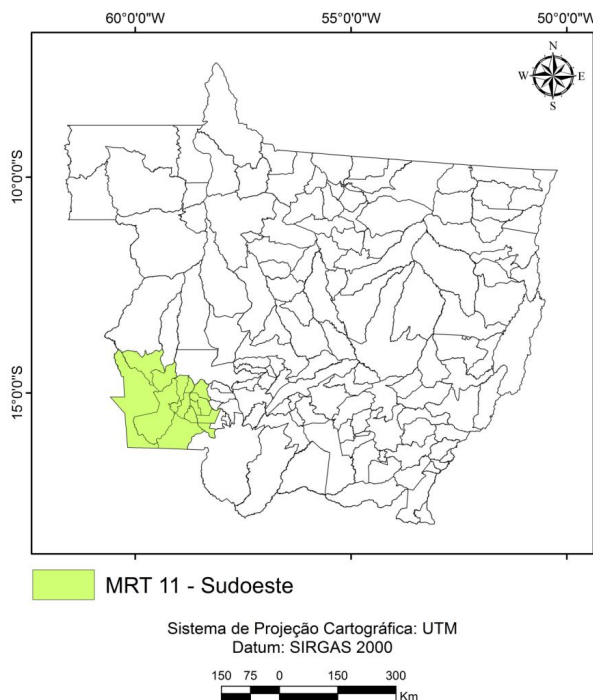
Em Juína existe relevo mais acidentado, onde predominam as tipologias de pecuária – pastagem de alto e baixo suporte, nestas os valores médios de terras (VTI) encontrados foram de R\$ 7.708,05/ha e de R\$ 5.729,63/ha, respectivamente. Também foi detectada neste MRT a tipologia exploração mista – pastagem/agricultura com VTI médio de R\$ 9.766,73/ha, podendo atingir valores de até R\$ 11.231,74/ha (Limite superior – 15% da média).

Tabela 11) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Oeste – MRT 10

PPR/SR(13)MT/2018/MRT 10 (R\$/ha)						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	MÉDIA (VTN/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)	MÉDIA (VTI/ha)	LIMITE INF. (15%)	LIMITE SUP. (15%)
MEDIA GERAL	5.261,07	4.471,91	6.050,23	5.834,88	4.959,65	6.710,11
1º NÍVEL CATEGORICO						
Agricultura -	9.010,81	7.659,19	10.362,43	10.600,95	9.010,81	12.191,09
Pecuária -	6.077,47	5.165,85	6.989,09	6.718,84	5.711,01	7.726,67
Vegetação Nativa -	1.283,59	1.091,05	1.476,13	1.336,53	1.136,05	1.537,01
Exploração Mista -	6.597,65	5.608,00	7.587,30	7.330,72	6.231,11	8.430,33
2º NÍVEL CATEGORICO						
Agricultura - Alto Rendimento -	9.010,81	7.659,19	10.362,43	10.600,95	9.010,81	12.191,09
Pecuária - Pastagem de Alto Suporte -	6.982,33	5.934,98	8.029,68	7.708,05	6.551,84	8.864,26
Pecuária - Pastagem de Baixo Suporte -	5.172,61	4.396,72	5.948,50	5.729,63	4.870,19	6.589,08
Exploração Mista - Pastagem/Agricultura	8.790,05	7.471,55	10.108,56	9.766,73	8.301,72	11.231,74

Custo Médio por Família	Valor Médio (R\$)
	R\$ 233.395,30

* o custo médio por família representa o valor médio dos imóveis (R\$ 5.834,88) no Mercado Regional, multiplicado pelo tamanho médio dos lotes (40 ha) em assentamentos encontrados na região.



3.11) Mercado Regional de Terras Sudoeste– MRT 11

Este Mercado Regional é composto por 13 municípios sendo eles Araputanga, Conquista d' Oeste, Figueiropólis do Oeste, Glória do Oeste, Indiavaí, Jauru, Nova Lacerda, Pontes e Lacerda, Porto Esperidião, Reserva do Cabaçal, São José dos Quatro Marcos, Vale do São Domingos, Vila Bela da Santíssima Trindade. A área total deste MRT é de 44.257,63 km² representando

4,83% da área do Estado.

No MRT 11, o VTI médio obtido foi de R\$ 8.856,09/ha. Nos municípios de Vila Bela da Santíssima Trindade e Pontes e Lacerda (região do Vale do Guaporé), existem solos de alta fertilidade natural, que tem atraído agricultores para a produção de soja (agricultura - alto rendimento) em função do baixo custo de produção, sem a necessidade de aplicação de adubos, o que valorizou os preços destas terras. O VTI médio encontrado nesta tipologia e região foi de R\$ 15.917,36/ha, podendo alcançar R\$ 18.304,96/ha (Limite superior – 15% da média).

Observou-se um forte avanço da agricultura de alto rendimento neste MRT, com substituições das pastagens, principalmente no município de Pontes e Lacerda e região.

Nos municípios de São José dos Quatro Marcos, Glória d' Oeste e Araputanga, há predomínio de pequenas áreas (sítios) e solos de alta fertilidade, com tipologia pecuária de corte e leite - pastagens de alto suporte. Em tais áreas encontrou-se VTI médio de R\$ 11.065,75/ha podendo chegar a R\$ 12.725,61/ha (Limite superior – 15% da média).

Por fim, existe uma extensa área de Neossolo Quartzarênico (solo arenoso) nos municípios de Reserva do Cabaçal, Jauru e Araputanga, com tipologia pecuária – pastagem de baixo suporte. O VTI médio encontrado nesta região foi de R\$ 2.492,24/ha, sendo possível encontrar no limite inferior (15% da média), VTI de R\$ 2.118,40/ha, justificado pela baixa fertilidade e capacidade de armazenamento de água neste solo.

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 dos limites superior e inferior (15% da média) da PPR, cabendo ao perito responsável pela avaliação, a justificativa de tal fato. 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.**

Por fim, agradece-se a todas as fontes que colaboraram com o levantamento de dados, contribuição indispensável para este trabalho.