



Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul – SR-16/MS
Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamento

Relatório de Análise de Mercado de Terras

Mato Grosso do Sul

Referência 2019/2020

APRESENTAÇÃO

A Planilha de Preços Referenciais (PPR) de Terras produzida pelo Incra/MS, tradicional documento de base para o valor da terra em Mato Grosso do Sul, mais uma vez está sendo disponibilizada.

Nesta versão, ano referência 2019/2020, bem como na versão anterior, foram introduzidas as inovações metodológicas trazidas pela NE 112/2014, que busca padronizar, institucionalmente, a elaboração dessas Planilhas em âmbito nacional.

Dentre as principais inovações, destacou-se o conceito de Tipologia de Uso, onde os imóveis pesquisados são agrupados conforme sua destinação, facilitando a utilização dos valores de referência pelos usuários, público este bastante variado e, muitas vezes, de formação não agrária.

Para a Equipe Técnica encarregada da elaboração deste documento, sempre é motivo de satisfação trazer à sociedade um **produto de alto valor público como as nossas Planilhas de Preços de Terras**.

Mas sua elaboração só é possível porque contamos outros tantos profissionais, espalhados por todo o Mato Grosso do Sul, os quais, **cientes da importância social das suas profissões**, repassam-nos as informações para que possamos sistematizá-las, divulgá-las e, mais importante, armazená-las para uso futuro. **Tratam-se dos Corretores de Imóveis e demais informantes de preços de terras, aos quais tornamos público nossos sinceros agradecimentos.**

Campo Grande/MS, outubro de 2020

Equipe de Vistoria e Avaliação
Incra/MS

1. INTRODUÇÃO

A Planilha de Preços Referenciais (PPR) foi instituída no Incra após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001).

De forma sintética a PPR, na forma como foi idealizada e como é elaborada até hoje, procura relacionar atributos dos imóveis ao preço da terra praticado em determinado mercado de terras considerado homogêneo. Assim, a PPR é entendida como um instrumento de diagnóstico, estudo e análise, configurando como uma importante ferramenta para o entendimento do comportamento dos mercados de terras.

Institucionalmente, suas principais funções são: nortear os processos de obtenção de imóveis rurais determinados por esta autarquia e calcular os valores dos títulos de propriedade a serem pagos por assentados e nos processos de regularização fundiária. Contudo, a cada ano, dados pesquisados e condensados pelo Incra/MS têm sido cada vez mais demandados, tanto por entes públicos, quanto privados. Justamente por estar consolidada como uma fonte de pesquisa consistente para os interessados no mercado de terras regional é que o Incra/MS vem tornar pública mais esta versão da sua já tradicional Planilha de Preços Referenciais.

Neste documento adota-se como pressuposto que uma PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique; ela é resultado de uma ação ampla e deve fazer parte de um documento de análise, não devendo ser entendida como uma mera planilha. Por esse motivo, este documento trata da elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT), o qual deve conter uma análise dos diferentes fatores que compõem o preço de um imóvel, apresentando ao final, como produto dessa análise, a PPR.

2. PRINCIPAIS ATIVIDADES EM MATO GROSSO DO SUL

Limítrofe a grandes centros produtores e consumidores do Brasil, Mato Grosso do Sul dispõe de localização estratégica. Além de fazer fronteira com Paraguai e Bolívia, o Estado se comunica ainda com a Argentina, por meio da Bacia do Rio da Prata, e com grande potencial de se

interligar ao Oceano Pacífico através do Corredor Rodoviário Bioceânico, cujo projeto visa conectá-lo ao Oceano Atlântico.

Destarte, essa privilegiada condição geográfica favorece a logística necessária à produção agropecuária, fomentando o desenvolvimento econômico do Estado e de suas cidades.

Além de sua logística favorável, Mato Grosso do Sul, possui solos de boa qualidade, sobretudo no planalto da Bacia do Rio Paraná, bem como topografia, e índices pluviométricos satisfatórios à condução das atividades agrícolas.

Naturalmente, com todas essas características, a agropecuária se tornou um elemento de fundamental importância para a economia estadual, impulsionando o setor industrial e de serviços.

A agricultura se baseia principalmente nos cultivos de milho, mandioca, cana-de-açúcar e, notadamente, soja, produto do qual o estado é um dos maiores produtores do Brasil. Na pecuária, Mato Grosso do Sul detém um dos maiores rebanhos bovinos do país, sendo, ainda, um dos grandes exportadores de carne bovina do Brasil.

Além da agropecuária, o Estado ainda tem ganhado, ano a ano, muito destaque na silvicultura, figurando como um grande produtor madeiras reflorestadas (eucalipto, em sua quase totalidade), destinadas à extração de celulose.

2.1. Soja

Um dos pilares da economia de Mato Grosso do Sul, a soja teve sua expansão a partir da década de 80. A introdução de cultivares adaptadas às condições climáticas da região Centro-Oeste, o plantio direto e a correção da acidez dos solos foram os principais agentes que impulsionaram a expansão da cultura no Estado.

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

Segundo o Sistema de Informação Geográfica do Agronegócio (Siga-MS), da Associação dos Produtores da Oleaginosa (Aprosoja/MS) um grupo de dez municípios das regiões

sul, norte e central concentra mais da metade do total produzido pelo Estado. Maracaju se destaca como sendo o município com maior produção de soja do Mato Grosso do Sul, com uma área plantada superior a 270.000 mil hectares.

Além de Maracaju, compõem o ranking da produção de soja sul-mato-grossense Sidrolândia, Ponta Porã, Dourados, São Gabriel do Oeste, Aral Moreira, Rio Brilhante, Naviraí, Laguna Carapã e Chapadão do Sul.

Nestas cidades, assim como nas outras não citadas, há o predomínio dos Latossolos Vermelhos, concentrando sua maior porção nas regiões Centro Sul e Sul do Estado. Tradicionalmente, estas regiões detém os maiores valores de Terras do Estado se destacando os municípios de Chapadão do Sul, Rio Brilhante, Dourados e os municípios ao seu entorno.

Segundo o Siga-MS, na safra de 2019/2020 houve um aumento de área plantada em aproximadamente 6,18%, passando de 2,979 milhões para 3,163 milhões de hectares, se comparada à safra anterior. É esperado um aumento de 12,57% em relação à expectativa do volume de produção de grãos (de 8,800 milhões de toneladas na safra 2018/2019 para 9,906 milhões de toneladas na safra 2019/2020), cuja produtividade média para a próxima safra está estimada em 52,19 sacas por hectare.

O histórico de produtividade média do estado de Mato Grosso do Sul pode ser observado na Figura 1, abaixo.



Fonte: SIGA/MS **Elaboração:** Sistema Famasul/APROSOJA-MS

Figura 1. Histórico de produtividade média de soja em MS (sc/ha).
(Fonte: Boletim Semanal da Casa Rural Agricultura - Famasul)

2.2. Milho

Em Mato Grosso do Sul o milho é cultivado extemporaneamente de janeiro a abril, semeado principalmente imediatamente após a colheita da soja precoce.

O desenvolvimento de tecnologias de produção agrícola, somado às condições de ambiente favoráveis possibilita a realização de dois ciclos produtivos, que com certa estabilidade produtiva tem ocorrido crescimento de área cultivada.

Naturalmente, como o plantio do milho é realizado nas mesmas áreas do plantio de soja, as maiores produções se concentram nas regiões onde há o predomínio dos Latossolos Vermelhos, se destacando os municípios de Maracaju e Rio Brilhante.

Segundo o Boletim Semanal Rural da Famasul, houve um aumento da área plantada de milho da safra de 2017/2018 para a de 2018/2019 na ordem de 5,73%, alcançando 2.173.294 hectares. Ainda, de acordo com o Boletim, esse plantio resultou em uma colheita superior a 12 milhões de toneladas, com uma produtividade média de cerca de 93 sacas por hectare.

Entre a safra 2013/2014 e a safra 2018/2019 a produção cresceu 41,61%, a área plantada aumentou 30,12% e a produtividade teve um aumento 8,81%, conforme pode ser visualizado a seguir (Figura 2).

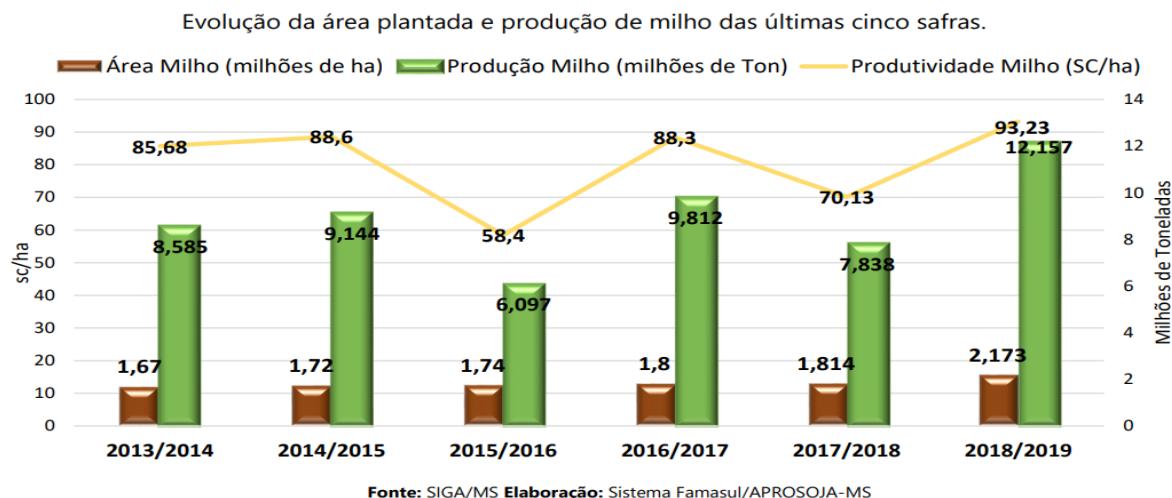


Figura 2. Histórico de produtividade média de milho em MS (sc/ha).
 (Fonte: Boletim Semanal da Casa Rural Agricultura - Famasul)

Para a safra de 2019/2020 estima-se, segundo o Siga-MS, uma redução da área plantada em aproximadamente 9,02%, passando de 2,173 milhões para 1,977 milhão de hectares.

2.3. Mandioca

A cultura da mandioca é conhecida pela importância social que desempenha no setor agrícola familiar, sobretudo nos assentamentos rurais, sendo uma importante fonte de receitas para as comunidades produtoras. Contudo, em Mato Grosso do Sul, esse perfil vem sendo alterado com a implantação de lavouras com maiores extensões e tecnificadas atingindo níveis profissionais.

Graças à implantação de técnicas adequadas na produção, a implantação de indústrias processadoras, particularmente de fécula, e ao alto consumo do produto na mesa, Mato Grosso do Sul se tornou um dos maiores produtores de mandioca no Brasil. As maiores produções do Estado se concentram nos municípios pertencentes ao Vale do Rio Ivinhema e no município de Sidrolândia, onde é cultivada sobretudo por pequenos agricultores.

Mato Grosso do Sul é um dos grandes produtores brasileiros de farinha de mandioca (ou fécula) e um dos principais fornecedores para indústrias de outras regiões. São aproximadamente 8 mil famílias atuando na atividade, mil apenas no município de Ivinhema. Dados da Embrapa indicam, para o ano de 2020, uma produção de 690 mil toneladas da raiz em uma área plantada de 31.805 hectares.

2.4. Cana-de-Açúcar

A cana-de-açúcar é atualmente é uma das culturas agrícolas mais importantes do Brasil, cujo plantio é concentrado nas regiões Nordeste, Sudeste e Centro-Oeste.

Em Mato Grosso do Sul, segundo a Associação de Produtores de Bioenergia de Mato Grosso do Sul (BioSul), a indústria sucroenergética é formada por 19 usinas em operação. Destas, todas produzem etanol hidratado, 11 produzem etanol anidro, 10 produzem açúcar, todas geram bioeletricidade e 12 exportam o excedente dessa energia. Ainda, existem 02 unidades em fase de projetos, uma no município de Eldorado e outra em Paranaíba.

Na medida que, para a manutenção desta atividade é necessária uma área considerável de terras com alto potencial agrícola, os imóveis rurais que guardam certa proximidade com essas unidades de produção possuem valores bastante elevados, por vezes, representando o teto dos preços de terras em torno das usinas sucroalcooleiras.

Conforme a BioSul-MS, a produção acumulada da safra de 2018/2019, encerrada no dia 31 de março/2019, atingiu 49,5 milhões de toneladas processadas em Mato Grosso do Sul. O volume é 5,4% maior comparado à safra anterior e mantém o Estado na quarta posição do ranking de produção da matéria-prima no País.



Figura 3. Mapa da bioenergia em MS
 (Fonte: BioSul- MS)

2.5. Silvicultura

Mato Grosso do Sul possui umas das maiores áreas cultivadas com eucalipto entre os estados brasileiros. Segundo o IBGE, a área plantada em 2017 superou 1 milhão de hectares.

A indústria de extração da celulose de fibra curta, a que é utilizada para a produção de papel para a impressão, para escrita e com fins sanitários (higiênico, toalhas de papel e

guardanapos) alterou consideravelmente a matriz econômica da região leste de Mato Grosso do Sul.

A expansão da cultura nesta região se deu em razão da instalação de 2 grandes empresas extratoras de celulose no município de Três Lagoas, que demandou áreas de cultivo para instalação da cultura do eucalipto, principal insumo na fabricação de papel. Rapidamente, fazendas que eram destinadas à exploração de bovinocultura de corte, com a instalação destas indústrias, passaram a ser grandes fornecedoras de eucalipto para as indústrias. Mudanças que forçaram a migração da pecuária de corte para outras regiões do Estado bem como resultou na elevação dos preços das terras agrícolas na região conhecida como Bolsão de MS.

A Secretaria de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Produção e Agricultura Familiar – SEMAGRO, afirma que a produção de eucalipto em Mato Grosso do Sul tem grande destaque no cenário Nacional, tendo 5 municípios entre os 10 maiores produtores desta matéria prima: Três Lagoas (1º), Ribas do Rio Pardo (2º), Água Clara (4º), Brasilândia (5º) e Selvíria (8º).

A pesquisa da Produção da Extração Vegetal (PEVS 2018), estimou que em 2018, Mato Grosso do Sul produziu 17,5 milhões de metros cúbicos de toras destinadas à produção de papel e celulose, o que representou 18,9% da produção nacional.

Essa condição, permitiu que o Estado alcançasse o status de segundo maior produtor de florestas plantadas do Brasil, e um dos maiores exportadores de produtos advindos da silvicultura.

2.6. Bovinocultura

O desenvolvimento da pecuária bovina em Mato Grosso do Sul, está estreitamente ligado à natureza de sua vegetação nativa. Inicialmente a pecuária se prosperou nas áreas de campos limpos e no pantanal, favorecendo o surgimento do método extensivo de criação de bovinos, dado o baixo custo de exploração da pastagem nativa.

Posteriormente, as florestas cujos os solos eram de boa fertilidade, foi sendo derrubadas para a implantação de pastagem cultivada. As técnicas de correção, a melhoria da genética do gado bovino, a fertilização dos solos de cerrado e o surgimento do capim braquiária alavancaram a entrada e expansão da pecuária de corte no Estado. Contudo, nas regiões

pantaneiras a pecuária se caracteriza pelo predomínio de pastagens nativas em áreas sujeitas à inundação, o que implica em baixa produtividade dos rebanhos.

De acordo com o IBGE Mato Grosso do Sul é o quarto maior produtor de bovinos do Brasil, com números que superam 20 milhões de cabeças e o segundo de abates, com cerca de 3,2 milhões de cabeças ao ano. Ainda segundo o Instituto, o município de Corumbá se destaca como sendo o segundo maior produtor do país, seguido por Ribas do Rio Pardo. No âmbito estadual destacam-se ainda os municípios de Santa Rita do Pardo, Aquidauana, Porto Murtinho, Campo Grande e Três Lagoas.

Em que pese a posição significativa da produção bovina de Mato Grosso do Sul, tem-se observado, no entanto, uma pequena redução no efetivo bovino no Estado. Considerando somente o período produtivo entre os anos de 2014 e 2018, o Estado teve seu pico de bovinos em 2016, alcançando 21.800.900 cabeças.

A partir do ano de 2016, houve uma redução no número de animais produzidos, onde para o ano seguinte houve uma redução de 1,5 %, e deste para o ano de 2018 o rebanho bovino do Estado reduziu em 2,7% (Figura 4).

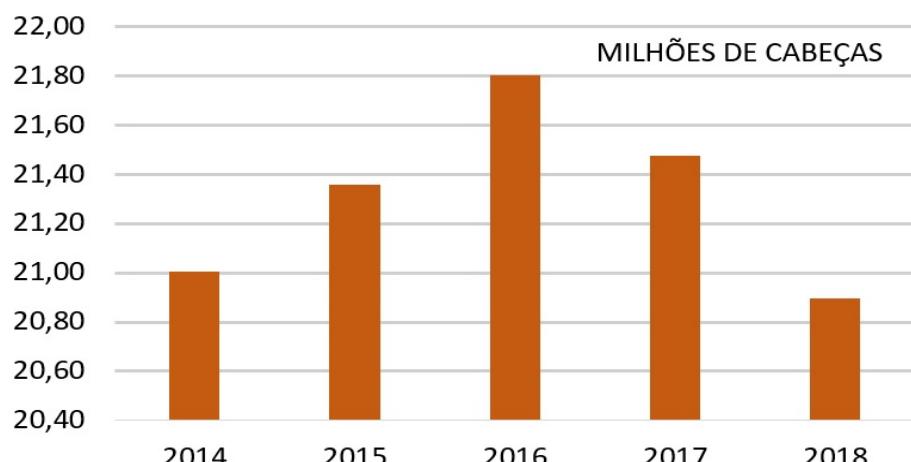


Figura 4. Efetivo de bovinos em MS
(Fonte: IBGE)

A redução do efetivo bovino pode ser explicada, em parte, devido ao descarte de matrizes, resultando na dificuldade de reposição e ao deslocamento da atividade para regiões do

Estado cujos os solos possuem menor capacidade de suporte, como ocorreu com a migração da bovinocultura de corte das regiões Sul e Leste para a região Oeste do Estado.

2.7. Suinocultura

Levantamento da Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária (EMBRAPA) apontou que em 2018, o Brasil ocupava o quarto lugar no ranking mundial de produção de carne suína, atrás somente da China, União Europeia e Estados Unidos. Segundo a empresa a produção nacional neste ano foi de 3.763 mil toneladas.

Ainda, para a Empresa, no ano de 2019, a produção nacional de suínos obteve um crescimento de cerca de 3,0 %, alcançando produção superior a 3.850 mil toneladas. Considerando o âmbito nacional, ainda de acordo com a EMBRAPA, Mato Grosso do Sul, em 2018, produziu 179 mil toneladas de carne, o que lhe garantiu a sétima posição no ranking brasileiro.

Para 2019, a Associação Sul-mato-grossense de Suinocultores de Mato Grosso do Sul (Asumas), estimou que houve um aumento da produção da proteína no Estado na ordem de 10%, com números que se aproxima a 200 mil toneladas.

Em relação ao número de cabeças, o efetivo pecuário de suínos esteve praticamente estável entre os anos de 2017 e 2018, com um número de animais muito próximo a 130.000, como poder verificado a seguir (Figura 5).

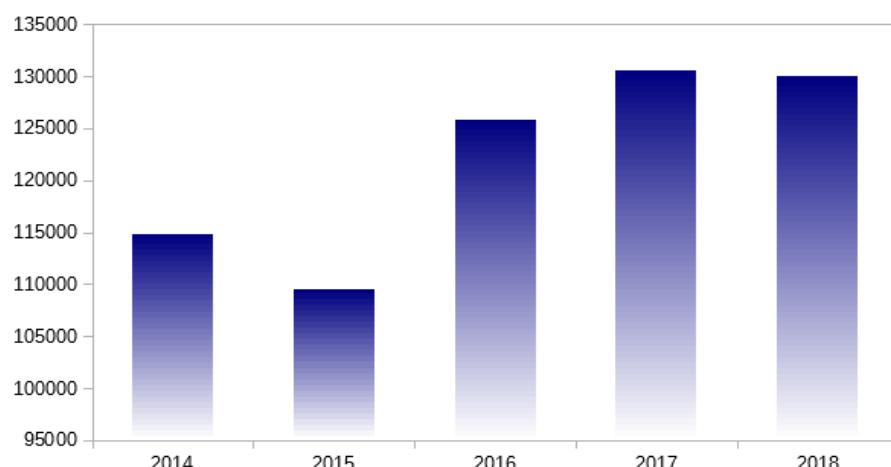


Figura 5. Efetivo de suínos em MS (cabeças).
(Fonte: IBGE)

Segundo a Semagro, São Gabriel do Oeste é o município com maior rebanho suíno do Estado, se destacando com números próximos a 240 mil cabeças, posição que lhe garante a alcunha de Capital Sul-mato-grossense da suinocultura.

2.8. Avicultura

Considerada uma das atividades do setor agropecuário que mais cresce no Estado, a avicultura sul-mato-grossense, de acordo com a Semagro, entre os anos de 2007 e 2017, teve um acréscimo do número de abates de aves em 56%.

Dados consolidados da EMBRAPA apontam que, no ano de 2018, Mato Grosso do Sul ocupava a oitava posição no ranking nacional de produção de frangos de corte. Ainda, de acordo com a Empresa, a produção do Estado neste ano foi de 523 mil toneladas, o que representou 3,4% da produção brasileira.

Atualmente o Estado tem frigoríficos de aves em cinco municípios, Caarapó, Itaquiraí, Aparecida do Taboado, Dourados e, a maior planta, em Sidrolândia.

3. ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

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

3.1. Unidades de Conservação

Unidades de Conservação (Figura 6) é como são denominadas as áreas de interesse ambiental protegidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC). Instituído pela 9.985 de 18 de julho de 2000, o SNUC é o conjunto de unidades de conservação federais, estaduais e municipais, que tem como objetivos principais a preservação da fauna e flora local e estabelecer diretrizes para o uso sustentável dos recursos naturais das unidades de conservação e de seu entorno.

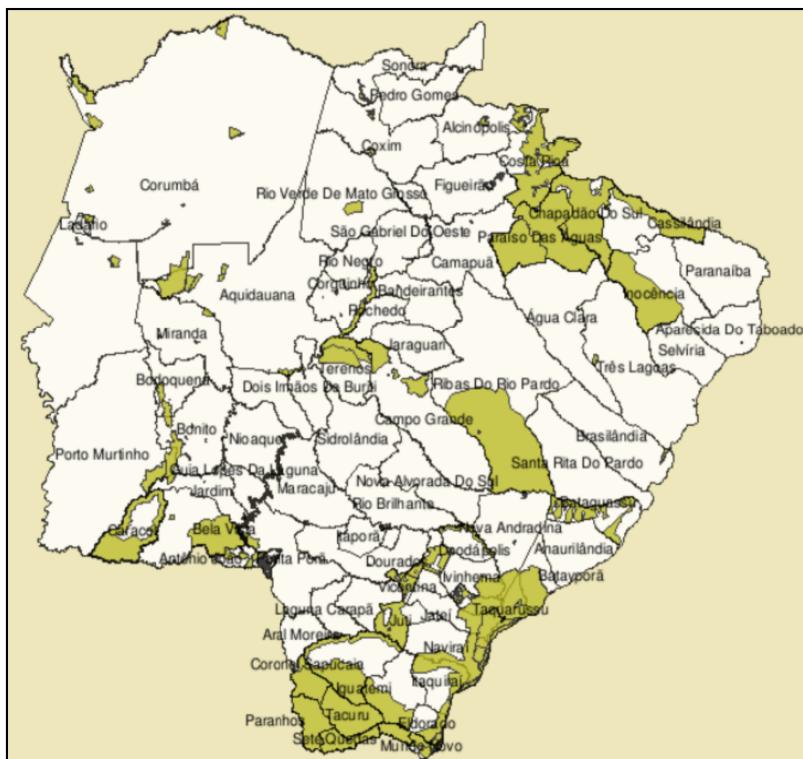


Figura 6. Unidades de Conservação de Mato Grosso do Sul.
(Fonte: Sisla Imasul)

Em Mato Grosso do Sul existem unidades de conservação federal, estadual e municipal, sendo que no âmbito federal destacam-se o Parque Nacional da Serra da Bodoquena e Área de Proteção Ambiental Ilha e Várzeas do Rio Paraná; os Parques do Pantanal do Rio Negro e das Várzeas do Rio Ivinhema possuem grande relevância, bem como possuem grande importância a Área de Proteção Ambiental da Microrregião Anhanduí/Pardo e a Área de Proteção Ambiental Intermunicipal da Bacia do Rio Iguatemi.

Atualmente com o mecanismo previsto no Novo Código Florestal que permite que propriedades rurais com excesso de Reserva Legal emitam cotas que podem ser negociadas com proprietários rurais com deficit de vegetação nativa para fins de regularização ambiental impulsionou o mercado de terras em algumas áreas das unidades de conservação, sobretudo nos Parques da Bodoquena e Ilhas e Várzeas do Rio Paraná.

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

aumentar a procura por imóveis localizados nas unidades de conservação elevando substancialmente os preços, destas propriedades.

3.2. Terras Indígenas

De acordo com o IBGE Mato Grosso do Sul tem a segunda maior população indígena do Brasil. Estimada em 63 mil pessoas, tendo destaque as etnias Kaiowá e Guarani, os Terena, os Kadiwéu e os Guató, sendo que os Kaiowá e Guarani e os Terena apresentam-se com o maior contingente populacional. Grande parte das aldeias estão localizadas Sidrolândia, Miranda, Aquidauana, Porto Murtinho e em muitas cidades do sul do Estado com destaque para Amambá, Caarapó e Dourados (Figura 7).

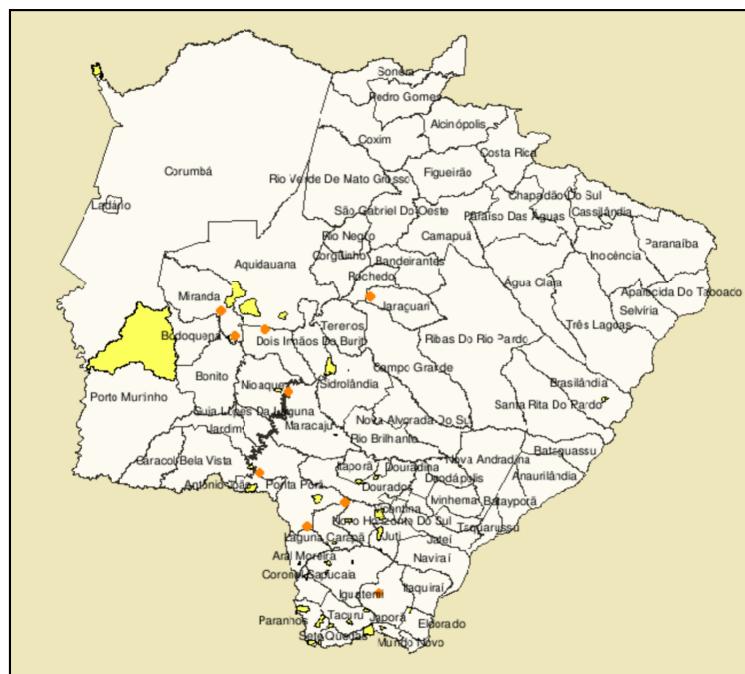


Figura 7. Terras indígenas de Mato Grosso do Sul.
Fonte: Sisla Imasul

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

3.3. Assentamentos da Reforma Agrária

Existem atualmente em Mato Grosso do Sul 180 assentamentos de trabalhadores rurais, os quais abrigam cerca de 29.750 famílias em uma área superior a 700 mil ha, distribuídos em todas as regiões do Estado, sendo que Sidrolândia, Ponta Porã, Itaquiraí, Nova Andradina e Terenos são os que detém os maiores números de famílias assentadas, conforme demonstra a Figura 8.

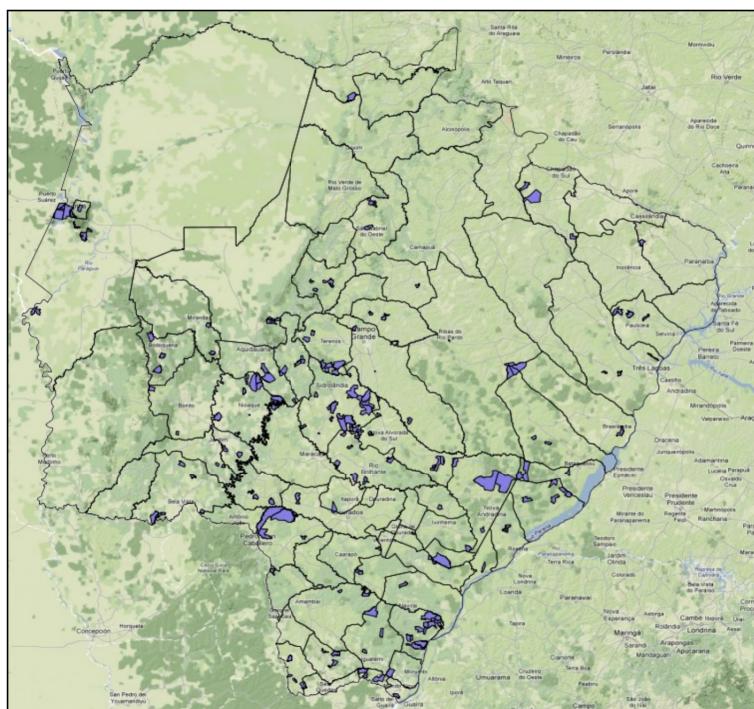


Figura 8 Distribuição espacial dos assentamentos rurais em MS.
(Fonte: Incra)

4. BIOMAS

O estado de Mato Grosso do Sul é composto por Três biomas diferentes, o cerrado, mata atlântica e pantanal, cada qual caracterizada pela sua biodiversidade e estações climáticas bem definidas (Figura 9).

4.1. Cerrado

O cerrado sul-mato-grossense é marcado por apresentar árvores de pequeno porte com galhos tortuosos e sistema radicular profundo e estações climáticas bem definidas. Seus solos, em sua maioria, são profundos, bem drenados na maior parte do ano, apresenta acidez, toxidez de alumínio e são pobres em nutrientes essências.

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

Os principais municípios inseridos neste bioma são Campo Grande, Chapadão do Sul, Três Lagoas e São Gabriel do Oeste.

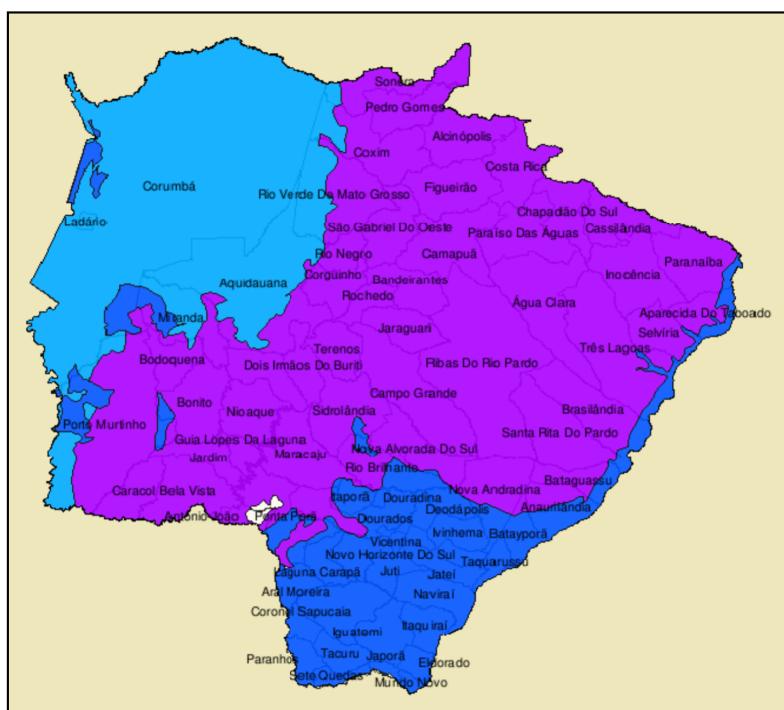


Figura 9: Biomas sul-mato-grossenses. (Fonte: Imasul)

4.2. Mata Atlântica

Originalmente a mata atlântica ocupava toda a porção Sul do Estado e as margens do Rio Paraná, atualmente os remanescentes da Mata Atlântica no Mato Grosso do Sul estão concentrados na Serra da Bodoquena, planície do Rio Paraná, próximo da divisa dos Estados de São Paulo e Paraná e fragmentos isolados no interior das diversas áreas situadas no sudoeste do Estado.

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

4.3. Pantanal

Estendendo pelos territórios do Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Paraguai e Bolívia, o Pantanal, um dos ecossistemas mais ricos do planeta, é formado por uma extensa planície alagada alimentada pelas águas dos rios que compõe a Bacia Hidrográfica do Alto Paraguai.

Concentrado na porção Noroeste de Mato Grosso do Sul, ocupa uma área superior a 20% da área do território sul-mato-grossense, tem na pecuária extensiva sua principal atividade econômica. Nas regiões de planícies cobertas por formação vegetal de gramíneas nativas, base da alimentação do gado bovino local, estão estabelecidas diversas fazendas, que garantem inclusive a Corumbá, principal município pantaneiro, ter um dos maiores rebanhos bovinos do Brasil.

5. METODOLOGIA

5.1. Descrição e delimitação geográfica dos Mercados Regionais de Terras – MRT

Considera-se a premissa de que em um Mercado Regional de Terras os imóveis transacionados ou em oferta podem ser classificados por segmentos de tipos de uso (ou Tipologia de Uso). Para os trabalhos de diagnóstico, estudo e análise, adota-se o conceito de Mercado Regional de Terras 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. Assim, o MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea – ZH de características e atributos sócio geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra.

Através dos resultados do Censo Agropecuário de 2006 (IBGE, 2009), foram levantados os dados relativos às áreas de todos os municípios de MS e, dentro de cada um deles, as áreas ocupadas por Lavoura Temporária, Lavoura Permanente e Pecuária (Pastagem).

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

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

Para o agrupamento definitivo dos Mercados regionais de Terras, partiu-se das microrregiões geográficas do IBGE, estabelecendo, para cada município, o índice de homogeneização determinado conforme equação acima.

O expurgo dos municípios foi efetuado da seguinte maneira: calculou-se a média dos índices (dentro das microrregiões do IBGE) e seu desvio padrão (s). Os municípios cujos índices estavam acima de $IH_{médio} + s$ e abaixo de $IH_{médio} - s$ foram realocados em outra microrregião, recalculando-se os parâmetros e dando origem, assim, às Mercados Regionais de Terras, cujos resultados estão sumarizados na Figura 5 e na Tabela 2.

Uma grande vantagem da aplicação deste método é a característica dinâmica dos IH, permitindo alterar os Mercados de acordo com a evolução das áreas de Lavoura e Pastagem identificadas a cada censo agropecuário. Pela aplicação deste método verificaram-se duas exceções, que são, os municípios de São Gabriel do Oeste e Sonora deveriam ficar isolados dos demais municípios vizinhos, uma vez que possuem grande parte de sua área ocupada por lavouras, enquanto nos demais prevalece a pecuária.

O primeiro tem grande concentração de áreas destinadas ao plantio de culturas anuais. Contudo, seu isolamento acarretaria na criação de um Mercado com um único município e em uma

possível quantidade de imóveis insuficiente para uma amostragem confiável. Assim, arbitrou-se em agrupá-lo na MRT – 3 - Campo Grande (C).

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

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

Município	Área			IH
	Total	Lav. Temp.	Agropecuária	
Água Clara	11.031	27.214	486.621	0,002
Alcinópolis	4.400	6.572	221.157	0,000
Amambai	4.202	42.449	238.986	0,002
Anastácio	2.949	6.951	174.032	0,000
Anaurilândia	3.396	4.926	160.062	0,000
Angélica	1.273	70.555	165.158	0,002
Antônio João	1.144	11.304	67.958	0,001
Aparecida do Taboado	2.750	15.896	161.139	0,001
Aquidauana	16.959	9.492	960.092	0,000
Aral Moreira	1.656	67.625	102.199	0,003
Bandeirantes	3.116	22.111	160.782	0,001
Bataguassu	2.417	8.952	133.640	0,000
Batayporã	1.828	8.859	109.589	0,000
Bela Vista	4.896	22.767	314.702	0,001
Bodoquena	2.507	2.411	141.987	0,000
Bonito	4.934	22.870	304.578	0,001
Brasilândia	5.807	1.693	302.034	0,000
Caarapó	2.090	54.641	128.934	0,002
Camapuã + Figueirão	10.758	9.524	317.208	0,001
Campo Grande	8.096	24.795	494.542	0,001
Caracol	2.939	41.442	179.597	0,002
Cassilândia	3.650	3.623	207.826	0,000
Chapadão do Sul	3.851	76.178	318.264	0,003
Corguinho	2.641	8.257	195.423	0,000
Coronel Sapucaia	1.029	16.177	58.159	0,001
Corumbá	64.961	3.503	3.184.225	0,000
Costa Rica	5.723	81.292	296.519	0,004
Coxim	6.412	17.959	416.402	0,001
Deodápolis	831	9.177	55.458	0,000
Dois Irmãos do Buriti	2.345	3.773	144.440	0,000
Douradina	281	10.777	17.984	0,000
Dourados	4.086	120.371	239.973	0,006
Eldorado	1.018	9.257	73.401	0,000
Fátima do Sul	315	12.337	22.252	0,000

Município	Área			IH
	Total	Lav. Temp.	Agropecuária	
Glória de Dourados	492	3.323	42.589	0,000
Guia Lopes Laguna	1.210	9.103	82.783	0,000
Iguatemi	2.947	20.049	202.132	0,001
Inocência	5.776	11.792	230.673	0,001
Itaporã	1.322	52.807	80.760	0,002
Itaquirai	2.064	24.137	128.280	0,001
Ivinhema	2.010	15.168	241.454	0,000
Japorã	420	3.747	31.443	0,000
Jaraguari	2.913	3.711	169.341	0,000
Jardim	2.202	2.786	147.199	0,000
Jateí	1.928	10.081	84.806	0,001
Juti	1.585	18.660	102.380	0,001
Ladário	343	246	10.801	0,000
Laguna Carapã	1.734	72.534	141.053	0,002
Maracaju	5.299	254.985	411.093	0,009
Miranda	5.479	4.451	273.644	0,000
Mundo Novo	479	4.207	21.125	0,000
Naviraí	3.194	29.124	143.623	0,002
Nioaque	3.924	3.139	254.894	0,000
Nova Alvorada do Sul	4.019	34.129	265.260	0,001
Nova Andradina	4.776	18.032	982.780	0,000
Novo Horizonte do Sul	849	3.965	55.976	0,000
Paranaíba	5.403	6.830	326.815	0,000
Paranhos	1.302	5.067	87.688	0,000
Pedro Gomes	3.651	5.160	170.640	0,000
Ponta Porã	5.329	123.041	355.220	0,005
Porto Murtinho	17.735	26.745	958.314	0,001
Ribas do Rio Pardo	17.309	14.369	808.272	0,001
Rio Brilhante	3.988	131.608	253.683	0,006
Rio Negro	1.808	3.018	114.822	0,000
Rio Verde de MT	8.152	10.320	477.020	0,000
Rochedo	1.561	503	82.682	0,000
Santa Rita do Pardo	6.142	10.186	366.683	0,000
São Gabriel do Oeste	3.865	82.478	223.001	0,004
Selvíria	3.259	1.252	165.438	0,000
Sete Quedas	826	7.967	82.243	0,000
Sidrolândia	5.286	59.236	285.162	0,003
Sonora	4.075	59.556	207.355	0,003
Tacuru	1.785	22.756	136.912	0,001
Taquarussu	1.041	14.905	55.590	0,001
Terenos	2.841	5.482	184.208	0,000
Três Lagoas	10.206	18.944	447.288	0,001
Vicentina	310	5.847	22.576	0,000
Mato Grosso do Sul	357.130			

Fonte: Áreas compiladas de IBGE (2009)

Quanto ao recém-criado município de Paraíso das Águas, arbitrou-se em agrupá-lo junto a Chapadão do Sul e Costa Rica, devido, dentre outros fatores, ao fato de que a sede municipal de Paraíso das Águas ter pertencido a Costa Rica.

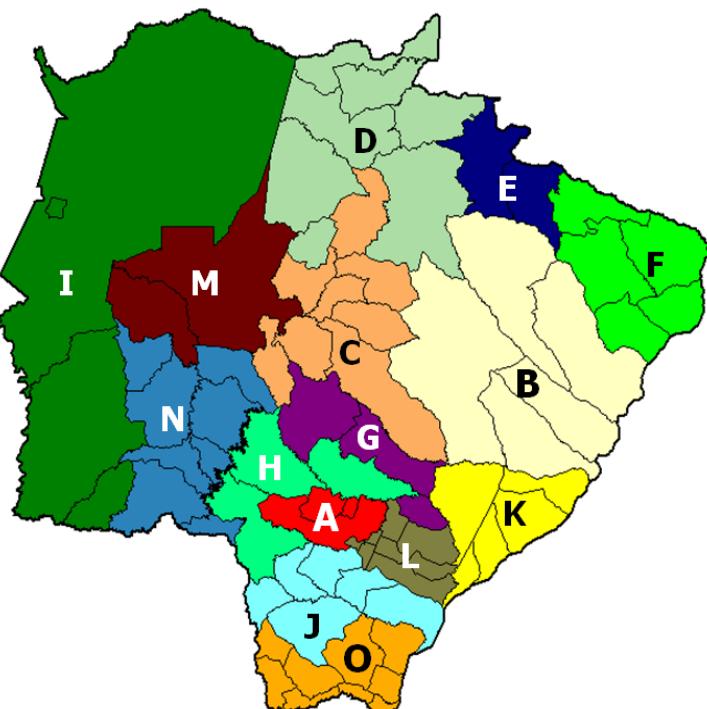


Figura 10. Distribuição dos Mercados Regionais de Terras de Mato Grosso do Sul.

Tabela 2. Distribuição dos 79 municípios de Mato Grosso do Sul nos 15 Mercados Regionais de Terras estabelecidos pelo Incra/MS.

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

5.2. Pesquisas nos Mercados Regionais de Terras

Foram pesquisados imóveis rurais efetivamente negociados, ofertados (à venda), opiniões de imóveis paradigmas. Tal amostragem foi realizada junto aos agentes do mercado imobiliário (preferencialmente corretores) encontrados nos municípios e nos meios de divulgação em massa, levantando-se todas as informações capazes de influenciar no valor do imóvel. Essa pesquisa foi efetuada no período de dezembro de 2019 a março de 2020, através de técnicos habilitados, especialmente designados para esse fim. De modo geral, imóveis negociados há cerca de 12 meses anteriores à pesquisa foram considerados contemporâneos.

5.3. Taxa de juro e fator de oferta (elasticidade)

Necessariamente, todos os resultados dos valores da PPR precisam ser ajustados para valor à vista, neste procedimento o preço daqueles imóveis nos quais o pagamento não foi efetivado em uma única parcela são corrigidos em razão do prazo para pagamento e da taxa de

juro. Para os imóveis amostrados a taxa adotada foi de 4,5% ao ano, fator que representa a taxa de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa Selic) no dia que ocorreu a primeira amostragem de preços.

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

Tal fator (de multiplicação) nos Negócios Realizados e em opiniões de imóveis paradigmáticos é sempre igual a 1,0 e, via de regra, menor que este para os imóveis ofertados. Para o presente trabalho este fator foi estipulado em 0,9, valor este em consonância com o citado por Lima (2005).

5.4. Indexadores do Preço da Terra

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

No caso do presente levantamento, segundo o indicador da Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz (ESALQ), a arroba de boi gordo variou de R\$ 126,00 a R\$ 192,00 no período de julho de 2017 a janeiro de 2020. Ainda, de acordo com a ESALQ, o preço da soja, neste mesmo período, esteve entre R\$ 69,00 a R\$ 83,00.

Observa-se, portanto que, no período compreendido entre as duas publicações do RAMT, o preço do boi gordo aumentou cerca de 52% e valor da saca teve um acréscimo de 20% (valores não deflacionados).

5.5. Definição do Valor de Benfeitorias

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

Para os elementos amostrados, o VB foi informado no ato da pesquisa, na forma de percentual do VTI.

5.6. Determinação dos Níveis Categóricos e das Tipologias de Uso

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

1º Nível Categórico: Engloba o uso do solo predominante nos imóveis em qualquer das suas denominações regionais;

2º Nível Categórico: Características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas;

3º Nível Categórico: Determinado pela localização dentro do MRT, podendo ser município ou região.

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

Tabela 3. Níveis Categóricos de cada Tipologia de Uso para diferentes Mercados Regionais de Terras (MRT) de Mato Grosso do Sul.

MRT	1º Nível	2º Nível	3º Nível
1 - Dourados	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
2 - Três Lagoas	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
	Silvicultura		
3 - Campo Grande	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	Lavoura de Alta Produtividade em São Gabriel do Oeste
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	Pecuária de Médio Suporte próxima a Campo Grande
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
4 - Coxim	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	

MRT	1º Nível	2º Nível	3º Nível
5 - Chapadão do Sul	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	Lavoura de Alta Produtividade no município de Chapadão do Sul
		Lavoura de Média Produtividade	
	Pecuária		
6 - Paranaíba	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
7 - Sidrolândia	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
		Pecuária de Alto Suporte	
8 - Maracaju	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
		Lavoura de Média Produtividade	
9 - Corumbá	Pecuária	Pecuária no Pantanal	Pecuária no Pantanal - Longos Ciclos de Cheia
		Pecuária de Baixo Suporte	
10 - Naviraí	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
11 - Nova Andradina	Lavoura	Lavoura de Média Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	Pecuária de Alto Suporte em Anaurilândia, Bataguassu, Nova Andradina
		Pecuária de Médio Suporte	Pecuária de Médio Suporte em Anaurilândia, Bataguassu, Nova Andradina
		Pecuária de Baixo Suporte	Pecuária de Baixo Suporte em Anaurilândia, Bataguassu, Nova Andradina
12 - Ivinhema	Lavoura	Lavoura de Média Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
13 - Aquidauana	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
		Pecuária no Pantanal	
14 - Jardim	Lavoura		
	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
15 - Iguatemi	Lavoura		
	Pecuária	Pecuária de Baixo suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
	Exploração Mista		

5.7. Mercado Definido

A partir da lista com todas as tipologias encontradas no MRT foi realizado saneamento para caracterizar se as tipologias representam mercados definidos ou não. A Planilha de Preços Referenciais – PPR de cada MRT é composta pelas tipologias com mercado definido, suas médias e campos de arbítrio, bem como a média e o campo de arbítrio gerais do MRT.

No cálculo da média geral e do campo de arbítrio do MRT serão utilizados os valores de todas as tipologias. As tipologias sem mercado definido irão compor o RAMT, integrarão o cálculo da média geral, porém não serão listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio específico.

Uma determinada tipologia caracterizou-se com um “mercado definido” quando apresentaram pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento) ($n \geq 3$) no primeiro nível categórico. Os níveis categóricos subsequentes, quando existiram, também foram estabelecidos nas situações onde as amostras apresentaram pelo menos três elementos válidos ($n \geq 3$) em cada um deles.

5.8. Cálculo do Valor Médio e do Campo de Arbítrio

Para cada MRT foi calculado o valor médio à vista (VTI/ha). Quando os tipos de uso apresentaram número suficiente para caracterizar mercado definido ($n \geq 3$), foram também calculados valor mediano e seus respectivos campos de arbítrio. O valor mediano geral do MRT e dos tipos com mercado definido em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento da amostra pelo desvio padrão. O saneamento se dá pelo método da média \pm o desvio padrão. Os elementos amostrais com valores acima do limite superior (média mais o desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos o desvio padrão) foram expurgados da composição amostral. Novos saneamentos foram realizados, tantos quanto foram necessários, até que o coeficiente de variação (CV) fosse $\leq 30\%$.

$$CV\% = 100 \times \text{desvio padrão} / \text{média}$$

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

5.9. Custo por Família

Os atuais normativos do Incra (Instrução Normativa 83/2015) rezam que a PPR deve estabelecer um custo médio para família a ser assentada (R\$/Lote). Com isso, até que a forma de atendimento dessa exigência seja regulamentada através de metodologia específica, ainda não criada, decidiu-se que, neste trabalho, será utilizada a área média de todas as parcelas já criadas pelo Incra/MS (no caso, 22,4 ha), multiplicada pelo valor mediano calculado para cada MRT.

6. RESULTADOS DA PESQUISA

A pesquisa foi realizada em todos os municípios de Mato Grosso do Sul durante os meses de dezembro de 2019 a março de 2020, totalizando 554 elementos, dos quais 181 foram Negócios Realizados (NR), 369 Ofertas (OF) e 04 opiniões (OP), distribuídos conforme as Tabelas 4 e 5, a seguir.

Em todos os 15 MRT foram encontrados elementos amostrais do tipo NR, o que dá segurança no estabelecimento de valores de referência a que este documento se propõe. Os MRT com maior quantidade de NR foram Iguatemi, Três Lagoas e Campo Grande.

Tabela 04. Resultados gerais.⁽¹⁾

MRT	Área Amost. (ha)	Qtd. / Tipo			Área (ha) / Tipo		
		NR	OF	OP	NR	OF	OP
Dourados	8.920,00	09	08		4.253,00	4.667,00	
Três Lagoas	59.422,14	22	38	01	16.444,75	42.009,39	968,00
Campo Grande	58.366,26	20	65		17.989,26	40.377,00	
Coxim	73.742,00	17	24		30.199,00	43.543,00	
Chapadão do Sul	23.602,00	04	12	02	3.764,00	18.988,00	850,00
Paranaíba	31.827,76	15	20		11.409,76	20.418,00	
Sidrolândia	12.419,79	05	16		3.747,29	8.672,50	
Maracaju	36.216,00	11	14	01	6.068,00	29.148,00	1.000,00
Corumbá	229.084,00	06	32		4.138,00	224.946,00	
Naviraí	10.553,32	10	16		5.380,38	5.172,94	
Nova Andradina	51.274,77	17	31		12.723,10	38.551,67	
Ivinhema	3.544,95	03	14		1.210,00	2.334,95	
Aquidauana	58.476,00	05	22		5.470,00	53.006,00	
Jardim	63.868,20	15	36		9.949,20	53.919,00	
Iguatemi	15.287,09	22	21		3.665,99	11.621,10	
Total	736.604,28	181	369	04	136.411,73	597.374,55	2.818,00

⁽¹⁾ Pesquisa de mercado realizada entre dezembro/2019 (majoritariamente) e março/2020, em todos os Mercados Regionais de Terras.

Nesta versão, a área total amostrada foi equivalente a praticamente 2% da superfície estadual, num total de 736.604,28 ha (Tabela 04), representando um acréscimo de 54% em relação ao RAMT/2017 (477.924,96 ha).

Os MRT de Campo Grande, Três Lagoas e Jardim, corresponderam, respectivamente, por 15,3%, 11,6% e 9,2% do total de elementos amostrados, ao passo que os MRT de Chapadão do Sul, Ivinhema e Dourados contribuíram com cerca de 3% cada.

De todos os 554 elementos amostrados, observou-se um aumento no número absoluto de Negócios Realizados (NR): 181, contra 158 na versão anterior. Relativizando-se estes números, o percentual de NR está em 33% do total de elementos, ao passo que anteriormente foi de 38%.

Tabela 05. Preços Referenciais de Terras para o Mato Grosso do Sul em geral (Uso Indefinido).

MRT	NA ⁽¹⁾	Valor (R\$/ha) ⁽²⁾		Custo/Fam. (R\$) ⁽³⁾
		Total (VTI)	Terra Nua (VTN)	
Dourados	0,6845	45.961,00	44.265,00	1.029.526,40
Três Lagoas	0,4310	10.752,00	9.377,00	240.844,80
Campo Grande	0,4920	12.482,00	11.236,00	279.596,80
Coxim	0,4540	10.041,00	9.012,00	224.918,40
Chapadão do Sul	0,5090	17.641,00	16.271,00	395.158,40
Paranaíba	0,4810	11.041,00	9.980,00	247.318,40
Sidrolândia	0,5568	22.913,00	21.881,00	513.251,20
Maracaju	0,6560	32.007,00	30.335,00	716.956,80
Corumbá	0,1842	1.838,00	1.725,00	41.171,20
Naviraí	0,4994	18.673,00	16.395,00	418.275,20
Nova Andradina	0,5080	18.698,00	16.459,00	418.835,20
Ivinhema	0,5970	23.064,00	19.770,00	516.633,60
Aquidauana	0,2818	3.658,00	3.373,00	81.939,20
Jardim	0,4983	12.390,00	10.992,00	277.536,00
Iguatemi	0,5181	21.434,00	19.938,00	480.121,60
Média	0,4901	17.506,20	16.067,27	392.138,88

⁽¹⁾ NA = Nota Agronômica: função direta da qualidade da terra e localização/acesso do imóvel (relaciona-se principalmente ao VTN);

⁽²⁾ Valores calculados para preço à vista, em Reais (R\$);

⁽³⁾ Considera a dimensão média de todos os lotes de Reforma Agrária criados pelo Incra em todo o Mato Grosso do Sul (no caso, 22,4 ha), multiplicada pelo Valor Total para cada MRT. **Tratam-se de valores meramente teóricos, utilizados unicamente para definição de ações administrativas internas da autarquia, não significando, EM HIPÓTESE ALGUMA, que os lotes de reforma agrária criados pelo Incra/MS custem efetivamente tais cifras.**

Pela Tabela 5, percebe-se que o valor médio do hectare em Mato Grosso do Sul está em R\$ 17.506,20. Esse valor era, em 2017 igual a R\$ 13.910,13/ha, o que significa, uma valorização nominal de 25,9% para as terras sul-mato-grossenses.

Conforme mostrado no subitem 5.4 - Indexadores do Preço da Terra, a valorização da arroba do boi foi de 52%, ao passo que a da saca de soja foi de 20%, o que nos permite inferir que o preço da terra como um todo foi limitado pela valorização da oleaginosa e, por consequência, das áreas destinadas ao seu cultivo (Lavoura).

6.1 Valores da Terra em cada Mercado Regional (MRT)

As áreas de Lavoura (1º Nível Categórico) não estão presentes em todos os Mercados Regionais, mas naqueles onde foram verificadas, com exceção do MRT de Chapadão do Sul, houve elevação nos valores médios amostrados nas terras caracterizadas nesta tipologia de uso: Campo Grande 179%, Dourados 73%, Sidrolândia 46%, Iguatemi 40%, Nova Andradina 33%, Maracaju 26%, Naviraí 12% e Ivinhema 2%.

O MRT de Jardim, nesta versão, apresentou mercado definido para a tipologia Lavoura, o que pode ser um indicativo do aumento da área plantada de soja e/ou milho naquela microrregião. Para este mercado, o valor médio calculado do hectare foi de R\$ 20.437,00.

Pondera-se que o decréscimo do valor das terras agrícolas na MRT de Chapadão do Sul e o aumento significativo na MRT de Campo Grande, não significa necessariamente que os valores, ora praticados no mercado formal das terras, sofreram as respectivas variações com tamanha discrepância. Explica-se: para o MRT de Chapadão do Sul, o decréscimo relativo para as áreas de Lavoura está relacionado simplesmente a uma maior quantidade de elementos amostrais da tipologia Lavoura de Média Produtividade (por exemplo: cana-de-açúcar em Costa Rica e soja/milho em Paraíso das Águas) na composição do valor de R\$ 22.314,00/ha. Prova disto é que, quando se analisa exclusivamente o terceiro nível categórico, dentro desse MRT, observa-se valores do hectare que ultrapassa R\$ 63.000,00 para Lavoura de Alta Produtividade em Chapadão do Sul, ou seja, praticamente o dobro do valor encontrado no RAMT/2017. Os preços praticados para áreas de Lavoura de Alta Produtividade no MRT de Chapadão do Sul revelam o alto valor das terras agrícolas naquele município, que, atualmente, detém as áreas com maiores preços de Mato Grosso do Sul.

Com o MRT de Campo Grande, o grande aumento no valor da terra pode ser atribuído à presença de áreas destinadas à agricultura, as quais, ou tiveram sua negociação detectada na atual amostragem ou, mais provavelmente, a uma transformação nas atividades produtivas dentro desse MRT, com nova e mais valorizada destinação de áreas outrora dedicadas à pecuária.

Dentre os MRTs que apresentaram no segundo nível categórico Lavoura de Alta Produtividade, destaca-se com os maiores valores, novamente o mercado de Chapadão do Sul, seguido por Dourados, Campo Grande, Sidrolândia, Maracaju e Naviraí.

Em relação ao segundo nível categórico Lavoura de Médio Suporte, o MRT de Maracaju alcançou o maior valor médio, R\$ 24.036,00/ha. Em seguida, aparecem, Nova Andradina (R\$ 23.039,00/ha), Ivinhema, (R\$ 22.289,00/ha); e Chapadão do Sul, mesmo tendo as áreas de terras mais caras de Mato Grosso do Sul, possui Lavouras de Média Produtividade com valores relativamente menores: R\$ 20.986,00/ha.

Em área, a pecuária é a principal atividade rural desenvolvida em Mato Grosso do Sul, o que faz com que imóveis ofertados ou negociados onde se pratica esta atividade fossem encontrados em quase todos os MRT; à exceção dos MRT de Dourados e Maracaju, onde, assim como no RAMT/2017, os elementos amostrados só permitiram agrupamento de valores para áreas de Lavoura.

Dentre as áreas de Pecuária, no 1º Nível Categórico, as mais valorizadas estão nos MRT de Ivinhema (R\$ 23.506,00/ha), Iguatemi (R\$ 17.882,00/ha) Sidrolândia (R\$ 17.180,00/ha), Nova Andradina (R\$ 16.747,00/ha) e Naviraí (R\$ 15.893,00/ha). Por outro lado, as áreas menos valorizadas estão localizadas nos MRTs que possuem áreas de Pantanal na composição do valor médio, ou seja, MRT de Corumbá (R\$ 1.838,00/ha) e de Aquidauana (R\$ 4.257,00/ha).

No 2º Nível Categórico, as áreas de Pecuária de Alto Suporte destacam-se as MRT de Nova Andradina (R\$ 21.791,00/ha), Campo Grande (R\$ 18.653,00/ha), Três Lagoas (R\$ 16.156,00/ha) e Paranaíba (R\$ 12.947,00/ha). Já para as de Médio Suporte, os MRT de Iguatemi (R\$ 20.060,00/ha) e Naviraí, (R\$ 18.479,00/ha), alcançaram os maiores valores. As áreas de Pecuária de Baixo Suporte menos valorizadas são os seguintes MRT: Corumbá (R\$ 6.675,00/ha), Aquidauana (R\$ 7.154,00/ha), e Coxim (R\$ 7.420,00/ha).

Exploração Mista (Lavoura e Pecuária), como mercado metodologicamente definido, só foi encontrada no 1º Nível Categórico, no MRT de Iguatemi (R\$ 16.501,00/ha).

Pela primeira vez, desde que o Incra monitora o preço da terra em Mato Grosso do Sul, foi detectado o valor da tipologia Silvicultura, naturalmente dentro do MRT de Três Lagoas, cuja cifra foi de R\$ 10.416,00/ha. Na versão de 2017, embora essa tipologia de uso já estivesse prevista, não foram encontrados elementos suficientes para se ter um mercado consolidado. Naquela oportunidade, os elementos encontrados nesse sentido eram de Negócios Realizados de

áreas que seriam transformadas em florestas plantadas, mas a tipologia do imóvel objeto de transação ainda era outra: Pecuária, via de regra.

Tabela 06. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Dourados (MRT-1)

PPR/SR (16)MS/2019-2020/MRT-1 (Dourados, Douradina e Itaporã)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	39.066,00	45.961,00	52.855,00	37.625,00	44.265,00	50.904,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade	42.652,00	50.179,00	57.705,00	41.423,00	48.733,00	56.042,00

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

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

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 07. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Três Lagoas (MRT-02)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-02 (Três Lagoas, Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo e Santa Rita do Pardo)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Pecuária	9.185,00	10.807,00	12.428,05	7.986,00	9.396,00	10.805,00
Silvicultura	8.853,00	10.416,00	11.978,00	7.870,00	9.259,00	10.647,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária de Alto Suporte	13.732,00	16.156,00	18.579,00	11.926,00	14.031,00	16.135,00
Pecuária de Médio Suporte	11.627,00	13.679,00	15.730,00	9.727,00	11.444,00	13.160,00
Pecuária de Baixo Suporte	7.693,00	9.051,00	10.408,00	7.126,00	8.384,00	9.641,00

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

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

(3) Valores calculados para preço à vista.

Tabela 08. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras Campo Grande (MRT-03)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-03						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	37.513,00	44.134,00	50.754,00	34.964,00	41.135,00	47.305,00
Pecuária	10.685,00	12.571,00	14.456,00	12.906,00	11.223,00	12.906,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade	37.513,00	44.134,00	50.754,00	34.965,00	41.136,00	47.306,00
Pecuária de Alto Suporte	15.855,00	18.653,00	21.450,00	13.912,00	16.368,00	18.823,00
Pecuária de Médio Suporte	10.888,00	12.810,00	14.731,00	9.721,00	11.437,00	13.152,00
Pecuária de Baixo Suporte	6.615,00	7.783,00	8.950,00	6.026,00	7.090,00	8.153,00
Terceiro Nível Categórico						
Pecuária de Médio Suporte próximo a Campo Grande	24.072,00	28.320,00	32.568,00	21.438,00	25.222,00	29.005,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

Tabela 09. Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Coxim (MRT-04)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-04						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Pecuária	9.257,00	10.891,00	12.524,00	8.323,00	9.792,00	11.260,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária de Médio Suporte	9.864,00	11.605,00	13.345,00	8.904,00	10.476,00	12.047,00
Pecuária de Baixo Suporte	6.307,00	7.420,00	8.533,00	5.632,00	6.627,00	7.621,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-05 (Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	18.967,00	22.314,00	25.661,00	17.754,00	20.887,00	24.020,00
Pecuária	7.216,00	8.490,00	9.763,00	6.495,00	7.641,00	8.787,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade	52.972,00	62.320,00	71.668,00	48.842,00	57.461,00	66.080,00
Lavoura de Média Produtividade	17.838,00	20.986,00	24.134,00	16.485,00	19.394,00	22.303,00
Terceiro Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade no município de Chapadão Sul	52.972,00	62.320,00	71.668,00	48.842,00	57.461,00	66.080,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-06 (Paranaíba, Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência e Selvíria)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Pecuária	9.504,00	11.181,00	12.858,00	8.573,10	10.086,00	11.599,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária de Alto Suporte	11.005,00	12.947,00	14.889,000	9.770,00	11.494,00	13.218,00
Pecuária de Médio Suporte	8.909,00	10.481,00	12.053,00	8.372,00	9.849,00	11.326,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

Tipo de Uso / Nível	PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-07 (Sidrolândia, Angélica e Nova Alvorada do Sul)					
	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾		
Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	28.224,00	33.205,00	38.186,00	26.388,00	31.044,00	35.700,00
Pecuária	14.603,00	17.180,00	19.757,00	12.694,00	14.934,00	17.174,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade	31.605,00	37.183,00	42.760,00	29.095,00	34.230,00	39.364,00
Pecuária de Médio Suporte	13.255,00	15.594,00	17.933,00	11.812,00	13.897,00	15.981,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

Tipo de Uso / Nível	PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-08 (Maracaju, Ponta Porã e Rio Brilhante)					
	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾		
Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	27.206,00	32.007,00	36.808,00	25.784,00	30.335,00	34.885,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade	30.711,00	36.131,00	41.551,00	29.572,00	34.791,00	40.009,00
Lavoura de Média Produtividade	20.431,00	24.036,00	27.641,00	19.869,00	23.375,00	26.881,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-09 (Corumbá, Caracol, Ladário e Porto Murtinho)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Pecuária	1.562,00	1.838,00	2.113,00	1.466,00	1.725,00	1.984,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária no Pantanal	1.494,00	1.758,00	2.022,00	1.399,00	1.646,00	1.893,00
Pecuária de Baixo Suporte	5.674,00	6.675,00	7.676,00	5.109,00	6.011,00	6.913,00
Terceiro Nível Categórico						
Pecuária no Pantanal - Longos ciclos de cheia	1.153,00	1.357,00	1.560,00	1.054,00	1.241,00	1.427,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-10 (Naviraí, Amambai, Aral Moreira, Caarapó, Juti e Laguna Carapã)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	26.672,00	31.379,00	36.086,00	25.803,00	30.357,00	34.910,00
Pecuária	13.509,00	15.893,00	18.277,00	11.668,00	13.727,00	15.786,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Alta Produtividade	27.339,00	32.164,00	36.989,00	26.636,00	31.337,00	36.037,00
Pecuária de Médio Suporte	15.707,00	18.479,00	21.251,00	13.444,00	15.817,00	18.189,00
Pecuária de Baixo Suporte	9.339,00	10.987,00	12.635,00	8.074,00	9.499,00	10.924,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-11 (Nova Andradina, Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu e Taquarussu)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	21.835,00	25.688,00	29.541,00	19.738,00	23.221,00	26.704,00
Pecuária	14.235,00	16.747,00	19.259,00	12.368,00	14.551,00	16.734,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Média Produtividade	19.583,00	23.039,00	26.495,00	17.970,00	21.141,00	24.312,00
Pecuária de Alto Suporte	18.522,00	21.791,00	25.060,00	16.143,00	18.992,00	21.841,00
Pecuária de Médio Suporte	13.541,00	15.931,00	18.321,00	11.760,00	13.835,00	15.910,00
Pecuária de Baixo Suporte	10.160,00	11.953,00	13.746,00	9.214,00	10.840,00	12.466,00
Terceiro Nível Categórico						
Pecuária Alto Suporte - Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina	18.441,00	21.695,00	24.949,00	15.896,00	18.701,00	21.506,00
Pecuária Médio Suporte - Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina	13.541,00	15.931,00	18.321,00	11.760,00	13.835,00	15.910,00
Pecuária Baixo Suporte - Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina	10.525,00	12.383,00	14.240,00	9.572,00	11.261,00	12.950,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-12 (Ivinhema, Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha)⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha)⁽³⁾		
	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾	Mínimo⁽¹⁾	Mediano	Máximo⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	20.335,00	23.923,00	27.511,00	17.870,00	21.024,00	24.178,00
Pecuária	19.980,00	23.506,00	27.032,00	17.445,00	20.524,00	23.603,00
Segundo Nível Categórico						
Lavoura de Média Produtividade	18.946,00	22.289,00	25.632,00	16.734,00	19.687,00	22.640,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-13 (Aquidauana e Miranda)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾		
	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Pecuária	3.618,00	4.257,00	4.896,00	3.153,00	3.710,00	4.266,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária de Médio Suporte	9.937,00	11.691,00	13.445,00	8.852,00	10.414,00	11.976,00
Pecuária de Baixo Suporte	6.081,00	7.154,00	8.227,00	4.870,00	5.730,00	6.589,00
Pecuária no Pantanal	3.051,00	3.589,00	4.127,00	2.761,00	3.248,00	3.735,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-14 (Jardim, Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna e Nioaque)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾		
	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	17.371,00	20.437,00	23.503,00	16.974,00	19.969,00	22.964,00
Pecuária	10.442,00	12.285,00	14.128,00	9.239,00	10.869,00	12.499,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária de Médio Suporte	11.022,00	12.967,00	14.912,00	9.747,00	11.467,00	13.187,00
Pecuária de Baixo Suporte	6.827,00	8.032,00	9.234,00	6.109,00	7.187,00	8.265,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

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

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-15 (Iguatemi, Coronel Sapucaia, Eldorado, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) ⁽³⁾			Valor de Terra Nua (R\$/ha) ⁽³⁾		
	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾	Mínimo ⁽¹⁾	Mediano	Máximo ⁽²⁾
Primeiro Nível Categórico						
Lavoura	22.568,00	26.551,00	30.533,00	22.179,00	26.093,00	30.007,00
Pecuária	15.200,00	17.882,00	20.564,00	13.495,00	15.877,00	18.259,00
Exploração Mista (Lavoura e Pecuária)	14.026,00	16.501,00	18.976,00	12.906,00	15.184,00	17.462,00
Segundo Nível Categórico						
Pecuária de Médio Suporte	17.051,00	20.060,00	23.069,00	15.071,00	17.731,00	20.391,00
Pecuária de Baixo Suporte	13.799,00	16.234,00	18.669,00	11.869,00	13.964,00	16.059,00

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

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

⁽³⁾ Valores calculados para preço à vista.

6.3. Mercados de Terras Não Definidos

Seguindo a metodologia preconizada, os Mercados Regionais e seus respectivos Níveis Categóricos que tiveram quantidade suficiente de elementos amostrais ($n > 3$), após satisfeitas as demais condições de agrupamento, para se ter um valor médio calculado, foram considerados Mercados Definidos. Por consequência, os Tipo de Uso conhecido, mas que não foram encontrados sequer na condição de Oferta (caso dos imóveis classificados como Lavoura de Alta Produtividade em Bandeirantes e Dois Irmãos do Buriti) ou os elementos em quantidade insuficiente foram, aqui chamados, de Mercados Não Definidos e estão sumarizados abaixo:

Tabela 21. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Dourados (MRT-1)

PPR/SR (16)MS/2019-2020/MRT-1 (Dourados, Douradina e Itaporã)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Pecuária	01
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Média Produtividade	02
Pecuária de Alto Suporte	01

Tabela 22. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Campo Grande (MRT-03)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-03	
(Campo Grande, Bandeirantes, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Terra Bruta	02
Exploração Mista	02
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Média Produtividade	01
Exploração Mista de Média Produtividade	02
Terceiro Nível Categórico	
Exploração Mista de Média Produtividade em São Gabriel do Oeste	02
Lavoura de Alta Produtividade em Bandeirantes e Dois Irmãos do Buriti	01

Tabela 23. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Coxim (MRT-04)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-04	
(Coxim, Alcinópolis, Camapuã, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Exploração Mista	01
Segundo Nível Categórico	
Pecuária de Alto Suporte	02

Tabela 24. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MRT-05)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-05	
(Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Terra Bruta	02
Segundo Nível Categórico	
Terra Bruta Gradeada Pronta Para Semear	01
Pecuária de Médio Suporte	01
Pecuária de Baixo Suporte	02

Tabela 25. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Paranaíba (MRT-06)

PPPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-06 (Paranaíba, Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência e Selvíria)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Lavoura	02
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Alta Produtividade	02
Pecuária de Baixo Suporte	01

Tabela 26. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Sidrolândia (MRT-07)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-07 (Sidrolândia, Angélica e Nova Alvorada do Sul)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Exploração Mista	02
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Média Produtividade	02
Pecuária de Alto Suporte	02
Terceiro Nível Categórico	
Lavoura de Alta Produtividade em Angélica	02

Tabela 27. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Corumbá (MRT-09)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-09 (Corumbá, Caracol, Ladário e Porto Murtinho)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Terra Bruta	02
Segundo Nível Categórico	
Pecuária de Médio Suporte	02

Tabela 28. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Naviraí (MRT-10)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-10 (Naviraí, Amambaí, Aral Moreira, Caarapó, Juti e Laguna Carapã)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Cota de Reserva Legal	01
Exploração Mista	02
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Média Produtividade	02
Pecuária de Alto Suporte	01

Tabela 29. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Nova Andradina (MRT-11)

PR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-11 (Nova Andradina, Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu e Taquarussu)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Exploração Mista	02
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Alta Produtividade	02

Tabela 31. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Ivinhema (MRT-12)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-12 (Ivinhema, Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Alta Produtividade	02
Pecuária de Médio Suporte	02

Tabela 32. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Aquidauana (MRT-13)

PPR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-13 (Aquidauana e Miranda)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Terra Bruta	02

Tabela 33. Mercado não Consolidado para o Mercado Regional de Terras de Jardim (MRT-14)

PR/SR(16)MS/2019-2020/MRT-11 (Nova Andradina, Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu e Taquarussu)	
Tipo de Uso / Nível	Número de elementos
Primeiro Nível Categórico	
Terra Bruta	01
Segundo Nível Categórico	
Lavoura de Alta Produtividade	01
Lavoura de Média Produtividade	02
Pecuária de Médio Suporte Próxima às Estradas Asfaltadas	02

7. LITERATURA CITADA

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

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2009. **Censo Agropecuário 2006**: resultados preliminares. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acessado em abril/2009.

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

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Instrução Normativa nº 83**: Estabelece as diretrizes básicas para as ações de obtenção de imóveis rurais para fins de assentamento de trabalhadores rurais e dá outras providências. Incra: Brasília, 2015.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Norma de Execução Incra nº 112**: Aprova o Módulo V do Manual de Obtenção de Terras. Incra: Brasília, 2014.

Funar, Famasul e Semar/MS. **Infoagro**: balanço anual do agronegócio sul-mato-grossense 2010/2011. Campo Grande, 2012. 428p.

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



Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul – SR-16/MS
Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamento

8. PROCESSO ADMINISTRATIVO

SEI 54000.178344/2019-71 (parte integrante)

9. EQUIPE TÉCNICA ENCARREGADA DA PESQUISA (Peritos Federais Agrários)

André Vieira Azambuja

Cristiano Correia dos Reis

Antônio Claret de Oliveira Júnior

Ismael Sandoval Abrahão

Augusto Pinedo Zottos

Luiz Augusto Vila Labigalini