



**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO ESPÍRITO SANTO  
INCRA – SR20/ES  
DIVISÃO DE OBTENÇÃO DE TERRAS**

# **Relatório de Análise de Mercados de Terras do Estado do Espírito Santo 2018**

Aprovado pela Câmara Técnica em 01 de novembro de 2018.

Aprovado pelo Comitê de Decisão Regional em \_\_\_\_ de novembro de 2018.

Vila Velha – ES  
Outubro de 2018



**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO ESPÍRITO SANTO  
INCRA – SR20/ES  
DIVISÃO DE OBTENÇÃO DE TERRAS**

# **Relatório de Análise de Mercados de Terras do Estado do Espírito Santo 2018**

## **Colaboradores:**

Allan Pires Lisboa (Engenheiro Agrônomo)  
Alexson de Mello Cunha (Engenheiro Agrônomo)  
Carlos Possidônio Bayerl (Técnico em Contabilidade)  
Paulo Cesar Dias (Engenheiro Agrônomo)  
Wallace Rudeck Sthel Cock (Engenheiro Agrônomo)  
Wellington Subtil do Nascimento (Engenheiro Agrônomo)

## **Elaboração:**

Paulo Cesar Dias (Engenheiro Agrônomo)

## **Revisão:**

Allan Pires Lisboa (Engenheiro Agrônomo)  
Alexson de Mello Cunha (Engenheiro Agrônomo)

Vila Velha – ES  
Outubro de 2018

## LISTA DE ABREVIATURAS

- **1º Nível Categórico** – o uso do solo predominante nos imóveis em qualquer das suas denominações regionais (Ex: Agricultura, Pecuária, Exploração Mista)
- **2º Nível Categórico** – características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas. Ex: Agricultura (Café Conilon);
- **3º nível Categórico** – localização dentro do MRT, podendo ser município ou região;
- **CDR** – Comitê de Decisão Regional do Inra na SR;
- **DT** – Diretoria de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento;
- **Média AASR** – média geral de preços de terra da área de abrangência da SR20/ES;
- **Mercado Consolidado** – Tipologia de uso em dado MRT que se mantiver como “mercado definido” por, no mínimo, três análises consecutivas;
- **Mercado Definido** – Tipologia de uso que apresentar pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento) ( $n \geq 3$ ) no primeiro nível categórico;
- **MRT** – Mercados Regionais de Terras;
- **PEDEAG** – Plano Estratégico da Agricultura Capixaba
- **PPR** – Planilha de Preços Referenciais de Terras;
- **RAMT** – Relatório de Análise de Mercados de Terras;
- **SR** – Superintendência Regional do Inra;
- **SR20** – Superintendência Regional do Inra no Estado do Espírito Santo;
- **Tipologia de Uso** – Uso do Solo no Imóvel Rural;
- **VTI** – Valor Total do Imóvel;
- **VTN** – Valor da Terra Nua;

## SUMÁRIO

Conteúdo	Página
1 – Introdução	05
2 – Delimitação dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Espírito Santo	07
3 – Estrutura Fundiária do Estado do Espírito Santo	12
4 – Áreas Legalmente Protegidas no Estado do Espírito Santo	15
5 – Aspectos Gerais dos Mercados Regionais de Terra	17
5.1 – Histórico De Ocupação	17
5.2 – Atividades Agropecuárias	19
5.3 – Recursos Naturais	20
5.4 – Infraestrurura	21
6 – Análise dos Mercados Regionais de Terra	23
6.1 – Mercado Regional de Terra Norte – MRT I	24
6.2 – Mercado Regional de Terra Nordeste – MRT II	27
6.3 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte I – MRT III	30
6.4 – Mercado Regional de Terra Noroeste – MRT IV	33
6.5 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte II – MRT V	37
6.6 – Mercado Regional de Terra Centro-Leste – MRT VI	40
6.7 – Mercado Regional de Terra Centro-Oeste – MRT VII	44
6.8 – Mercado Regional de Terra Serrano – MRT VIII	47
6.9 – Mercado Regional de Terra Vitória e Entorno – MRT IX	52
6.10 – Mercado Regional de Terra Sudoeste I – MRT X	54
6.11 – Mercado Regional de Terra Sudoeste II – MRT XI	57
6.12 – Mercado Regional de Terra Litoral Sul – MRT XII	61
6.13 – Mercado Regional de Terra Sul – MRT XIII	64
7 – Considerações Finais	67
8 – Bibliografia Citada e/ou Consultada	69

## **Relatório a Análise de Mercados de Terras do Estado do Espírito Santo 2018**

### **1 – INTRODUÇÃO**

A elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT, conforme definido pelo módulo V do Manual de Obtenção de Terras, compreende várias etapas: **etapa I:** delimitação dos Mercados Regionais de Terras (MRT) por meio de análise de agrupamento (*cluster analysis*) com o objetivo de dividir as áreas de abrangência de cada SR em Zonas Homogêneas que correspondem aos MRT's; **etapa II:** Levantamento de dados e informações disponíveis na SR sobre cada MRT. Pesquisa bibliográfica sobre os MRT's. Elaboração, pela Câmara Técnica, de lista preliminar de tipologias de uso conhecidas em cada MRT, as quais confirmadas após as pesquisas de mercado; **etapa III:** pesquisas de mercado nos MRT's; **etapa IV:** definição das tipologias de uso de imóveis para cada MRT e das tipologias de mercado definido e de mercado consolidado; **etapa V:** cálculo do valor médio e do campo de arbítrio para a amostra geral de elementos do MRT e para as tipologias de uso com mercado definido e com mercado consolidado; **etapa VI:** análise dos indicadores do comportamento de mercado; **etapa VII:** elaboração do RAMT e da PPR. Abertura e instrução do processo administrativo contendo as fichas de pesquisa, as planilhas de tratamento de dados, todos os documentos utilizados e o RAMT; **etapa VIII:** análise pela Câmara Técnica e encaminhamento para o Comitê de Decisão Regional (CDR) para deliberação e; **etapa IX:** encaminhamento do processo à Diretoria de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento (DT) para registro.

Após concluída todas as etapas, a Planilha de Preço Referenciais de Terra – PPR, produto final do RAMT, estará apta para ser utilizada como parâmetro de VTI e VTN nos processos de obtenção de terras do INCRA que poderão vir a ser incorporadas ao Programa Nacional de Reforma Agrária, podendo ser ainda fonte de informação para outras entidades públicas e privadas. Destaca-se, contudo, que a PPR é apenas uma referência, sendo que em casos específicos de avaliações administrativas realizadas pelos peritos federais agrários do INCRA poderá ocorrer situações em que o VTI e o VTN fiquem fora dos limites mínimos e

máximos de referência contidos na PPR. Nesses casos, o perito responsável pela avaliação deverá justificar tal fato e a decisão sobre a aquisição ou não do imóvel será tomada de acordo com as alçadas decisórias do INCRA, estabelecidas em norma específica. Valores de VTN e VTI abaixo e acima do campo de arbítrio estipulado podem ocorrer justamente em virtude da metodologia utilizada (conforme será visto à frente) que elimina valores extremos da média saneada, esta composta por elementos amostrais com menor variação entre si (Coeficiente de Variação de até 30%).

No cálculo da média geral e do campo de arbítrio dos mercados regionais foram utilizados os valores das amostras de todas as tipologias. As tipologias sem mercado definido compõem o RAMT integrando o cálculo da média geral, porém não estão listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio específico.

O valor médio geral do MRT e das tipologias com mercado definido em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento das amostras pelo desvio padrão (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 expurgados da composição amostral. Quando necessário, novos saneamentos foram realizados até que o coeficiente de variação (CV) ficasse  $\leq 30\%$ . O campo de arbítrio, que define os limites inferior e superior de um referido mercado, tem uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT e de cada tipologia de mercado. Tal limite é o que deverá ser utilizado como limite de alçada de decisão pelo Conselho Diretor – CD ou Comitê de Decisão Regional – CDR, de acordo com a Instrução Normativa específica.

A PPR de cada MRT especifica o Valor Total do Imóvel (VTI), o Valor de Terra Nua (VTN) e o Custo por Família segundo as tipologias de uso da terra e é composta pelas tipologias com mercado definido, suas médias e campos de arbítrio, bem como a média e o campo de arbítrio geral do MRT (todas as tipologias). O custo por família, foi calculado a partir da área média (ha) da Zona Típica de Módulo – ZTM para lavoura permanente dos municípios que compõem cada um dos MRT's, metodologia esta já aprovada pela Câmara Técnica (páginas 7-23 do documento Sei N°1843225, processo Sei N°54340.000743/2015-42). Destaca-se, contudo, que para os casos de imóveis em que é recomendado no Laudo de Agrônomo de Fiscalização, ou no Laudo de Vistoria e Avaliação ou no ECGR individualizado, a exploração da pecuária leiteira como principal atividade agropecuária, uma vez que esta atividade necessita de uma maior área para exploração, o custo por família assentada deverá ser obtido a partir da área equivalente a 50% do valor médio (ha) da ZTM (Instrução Especial Incra N°50/1997) para pecuária dos municípios que compõem

cada MRT, e não o valor apresentado na PPR, conforme descrito às páginas 7-23 do documento Sei N°1843225, processo Sei N°54340.000743/2015-42.

Foi considerado que uma determinada tipologia caracteriza um “mercado definido” quando apresentou pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento;  $n \geq 3$ ), conforme definido no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras. O 3º nível categórico (localização dentro do MRT) para uma tipologia de uso só foi inserido quando os valores médios calculados para a tipologia numa determinada localização (município ou região dentro do MRT) superavam a amplitude de 30% em torno da média da respectiva tipologia (média  $\pm 15\%$ ), limites estes que definem os valores mínimos e máximos para a tipologia no MRT específico.

Os elementos amostrais foram obtidos em pesquisa realizada nos meses de setembro e outubro de 2018, compondo-se de negócios realizados e ofertas obtidas em todo Estado do Espírito Santo. Tal pesquisa foi realizada junto a entidades vinculadas ao meio rural, tais como sindicatos ligados à área rural, profissionais autônomos que prestam assistência técnica e Instituição de Assistência Técnica – INCAPER, secretarias de agricultura, além de contato direto com proprietários de imóveis (ou seus representantes) em oferta ou transacionados e corretores de imóveis. Além disso, foram realizadas pesquisas em sites de imobiliárias ou específicos para anúncios na internet. Ao final do trabalho de pesquisa foram contabilizados 558 elementos (negócios realizados e ofertas), distribuídos em todos os MRT's, todos eles com suas respectivas fichas de pesquisa preenchidas. Tais elementos não foram visitados, tendo sido os valores das benfeitorias estimados com base nas informações prestadas pelos representantes das entidades supracitadas. Dos preços pesquisados foram subtraídos os valores das benfeitorias, obtendo-se como resultado os respectivos valores de terra nua dos imóveis pesquisados.

## **2 – DELIMITAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

A elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT, conforme definido pelo módulo V do Manual de Obtenção de Terras, compreende várias etapas, sendo que a primeira delas é a Delimitação dos Mercados Regionais de Terras – MRT. Ao se subdividir a área de abrangência de cada Superintendência Regional (SR) em mercados específicos de terras, cada um destes deverão apresentar características e dinâmica próprias nas transações de imóveis rurais.

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. Importante considerar que a análise do preço da terra e demais indicadores relacionados ao mercado deve ocorrer em um espaço homogêneo, definido a partir de variáveis específicas que possibilitem sua delimitação. Assim, utilizando-se variáveis econômicas, agrônômicas, ambientais, espaciais e sociais em nível de município, a definição dos MRT pode ser realizada a partir de municípios com atributos similares importantes na determinação dos preços de terras regionais.

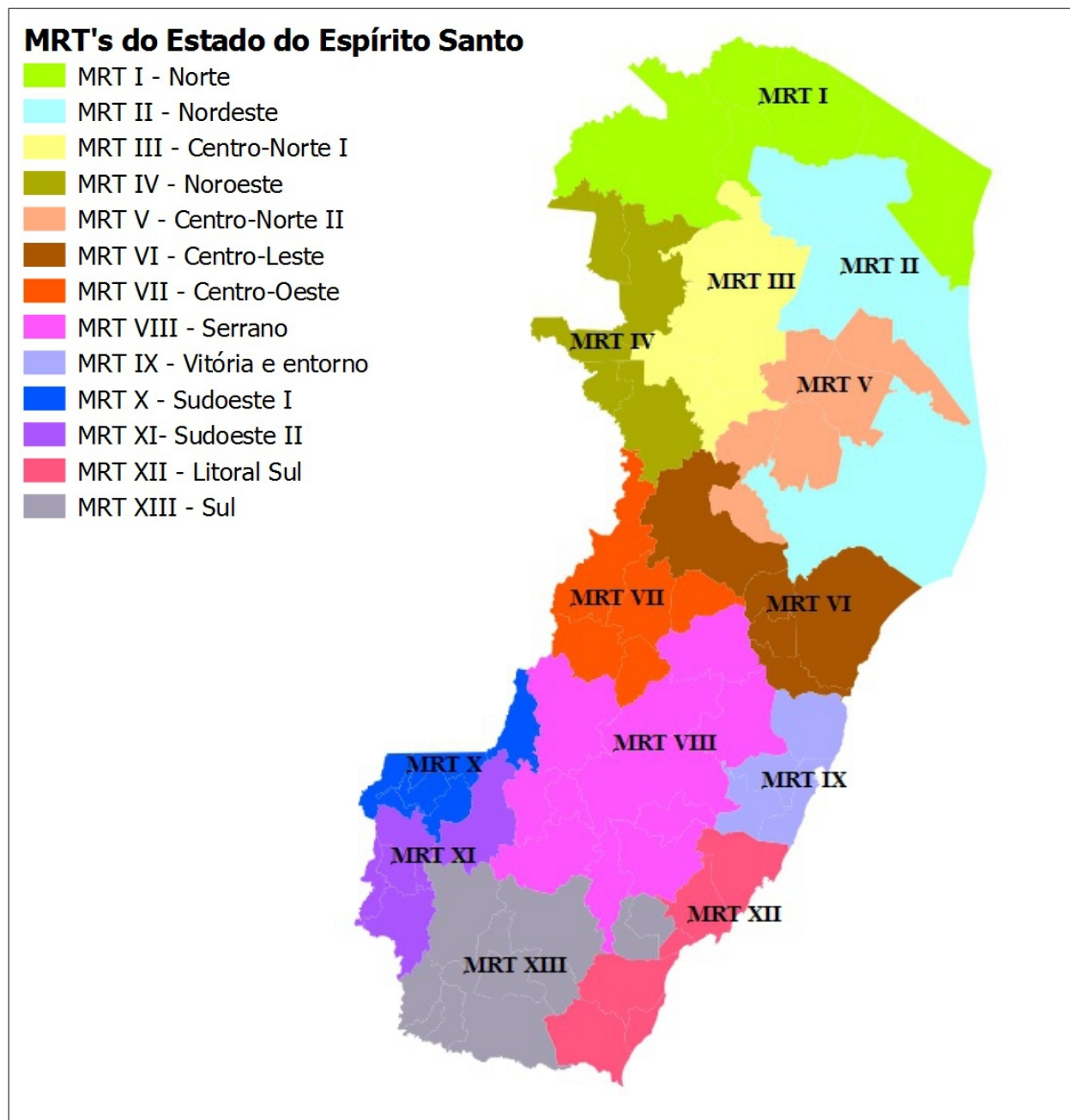
A ferramenta preferencial na delimitação dos MRT, é a análise de agrupamento (*cluster analysis*). A análise de cluster, também é conhecida como análise de agrupamentos, é uma ferramenta de caráter exploratório, cujo objetivo é agrupar elementos de um conjunto em subgrupos homogêneos, considerando-se que a similaridade entre os elementos de um mesmo agrupamento deve ser maior do que a similaridade destes com os elementos de outros agrupamentos (Plata et al., 2005).

O trabalho de Delimitação dos MRT's, devido à sua importância, foi realizado previamente pela Superintendência Regional do Espírito Santo nos anos de 2015 e 2016, resultando no relatório presente às fls. 12-28 do processo Incra Nº54340.000743/2015-42, sendo tal estudo já aprovado pela Câmara Técnica Regional. Entende-se que tal estudo, que culminou com a delimitação de 13 Mercados Regionais de Terra no Estado do Espírito Santo, como também em outras unidades federativas, deve ser mantido por um período indefinido, consolidando assim os mercados regionais no estado. Neste sentido, alterações na configuração dos 13 mercados somente deverão ocorrer se forem constatadas mudanças em razão da dinâmica dos mesmos ao longo do tempo. Assim, alterações frequentes devem ser evitadas. Na citada delimitação, onde se utilizou a análise dos agrupamentos para identificação e delimitação dos mercados regionais, foram utilizadas variáveis relacionadas à produção agrícola municipal (IBGE, 2012), e na ausência de informações de algum setor agrícola naquele ano, as informações foram extraídas do último Censo Agropecuário (IBGE, 2006). Foram utilizadas ainda informações relacionadas à distância de cidades polos, estrutura fundiária (Incra, 2013), relevo municipal, balanço hídrico (mm no centroide municipal), IDHM municipal, população rural, renda per capita e PIB municipal (os quatro últimos com dados de 2010). As análises foram realizadas utilizando o programa Microsoft Office Excel 2010®, com o suplemento Action®. Os agrupamentos de municípios foram obtidos por meio de algoritmo hierárquico aglomerante, para determinar o possível número de agrupamentos ou clusters. A medida de similaridade ou distância entre dois municípios, com base nas variáveis listadas, foi a distância euclideana. A forma de agrupar os municípios foi feita pelo método Ward's, que usa a análise de variância para avaliar as distâncias entre os clusters e tenta minimizar a soma de quadrados de qualquer par (hipotético) de clusters que podem ser formados a cada passo (Plata et al, 2005). As variáveis utilizadas na análise de agrupamentos para identificação e delimitação dos mercados regionais no estudo prévio foram:



- Distância da Capital (Centro)
- Distância do polo de Cachoeiro de Itapemirim (Sul)
- Distância do polo de Nova Venécia (Norte)
- Porcentagem da área municipal ocupada com matas e florestas naturais (2006)
- Área total do município ocupada por exploração extensiva (Eucalipto; 2006 + Pastagens; 2006 + Cana-de-açúcar; 2012)
- Porcentagem da área municipal ocupada com lavouras extensivas
- Área explorada com café arábica (2012)
- Área explorada com café conilon (2012)
- Porcentagem da área municipal explorada com café arábica
- Porcentagem da área municipal explorada com café conilon
- Valor da produção de café arábica
- Valor da produção de café conilon
- Área explorada com fruticultura (2012)
- Porcentagem do número de imóveis rurais do município com mais de 500ha
- Porcentagem da área do município com relevo plano
- Porcentagem da área do município com relevo forte ondulado
- Excedente hídrico no ponto centroide do município
- Índice de desenvolvimento Humano Municipal (IDHM 2010)
- Porcentagem da população rural do Município
- Renda per capita municipal (2010)
- Participação da agropecuária no PIB
- PIB da agropecuária por quilômetro quadrado

Realizada as análises de agrupamento, conforme bem detalhado no relatório presente às fls. 12-28 do processo Incra N°54340.000743/2015-42, os 78 municípios do Estado ficaram divididos em 13 Mercados Regionais de Terra (Figura 1).



**Figura 1** – Regiões homogêneas que formam os mercados regionais de terra do estado de Espírito Santo

Os mercados Regionais de terra do estado do Espírito Santo, com seus respectivos municípios que os compõem são apresentados no Quadro 1:

**Quadro 1 – Mercados regionais de terra do estado do Espírito Santo**

<b>MRT</b>	<b>Municípios</b>	<b>Características Principais</b>
<b>I Norte</b>	Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucurici, Pedro Canário e Ponto Belo	- exploração extensiva ocupa em média 56,1% da área; - baixa presença da fruticultura - baixa renda per capita; - baixo PIB da agropecuária por área municipal.
<b>II Nordeste</b>	Boa Esperança, Linhares, Pinheiros e São Mateus	- destaque na exploração extensivamente do solo e fruticultura; - renda per capita bem superior aos municípios da MRT I; - PIB da agropecuária por área municipal duas vezes maior que os municípios da MRT I
<b>III Centro-Norte I</b>	Água Branca, Nova Venécia, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha e Vila Pavão	cultivo do café conilon, que ocupa 18,5% da área, e a exploração de extensivas (40% da área) tem importância equilibrada, que o diferencia do MRT V
<b>IV Noroeste</b>	Água Doce do Norte, Alto Rio Novo, Barra de São Francisco, Mantenedópolis e Pancas	- exploração de culturas extensivas aliada à exploração de café, cujas áreas exploradas com o café arábica e o café conilon são similares (menos de 5% da área do município ocupada por cada um tipo de café). - baixo valor do PIB da agropecuária por área municipal; - baixa participação da agropecuária no PIB
<b>V Centro-Norte II</b>	Jaguaré, Governador Lindenberg, Marilândia, Rio Bananal, Sooretama e Vila Valério	- grande importância da cultura do café conilon, com 26% das terras ocupadas pela cultura; - elevado PIB da agropecuária por área municipal
<b>VI Centro-Leste</b>	Aracruz, Colatina, Fundão, Ibirapu e João Neiva	- apesar de baixa, a participação da agropecuária no PIB é de 7,81% em média; - boa importância da exploração extensiva e do cultivo de café conilon
<b>VII Centro-Oeste</b>	Baixo Guandu, Itaguaçu, Itarana, Laranja da Terra e São Roque do Canaã	- alta participação da agricultura no PIB municipal (cerca de 32%); - alta proporção da população rural; - participação relativa da exploração extensiva e do café conilon.
<b>VIII Serrano</b>	Afonso Cláudio, Alfredo Chaves, Castelo, Conceição do Castelo, Domingos Martins, Marechal Floriano, Santa Leopoldina, Santa Maria de Jetibá, Santa Teresa, Vargem Alta, Venda Nova do Imigrante	- alta percentagem da área municipal ocupada por matas; - baixa presença de explorações extensivas
<b>IX Vitória e entorno</b>	Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória	- população rural de apenas 2,54%; - participação da agricultura no PIB de 0,48%; - PIB da agropecuária por área municipal baixíssimo; - grande importância dos setores da indústria e serviços para sua economia
<b>X Sudoeste I</b>	Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Iúna	- destaque no cultivo do café arábica, que ocupa em média 42,21% da área dos municípios, resultando num alto valor do PIB da agropecuária por área municipal quando comparado ao MRT XI; - exploração extensiva do solo tem pouca importância (13,53%).
<b>XI Sudoeste II</b>	Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuí, Ibitirama e Muniz Freire	- alta importância da exploração extensiva do solo (40,91%); - boa presença da cultura do café arábica; - PIB da agropecuária por área municipal menor em relação ao MRT X
<b>XII Litoral Sul</b>	Anchieta, Guarapari, Itapemirim, Marataízes, Piúma e Presidente Kennedy	- baixa participação da agropecuária no PIB (1,64%), mas boa área ocupada por exploração extensiva (38,56%); - alta importância do turismo e/ou da exploração petrolífera na economia.
<b>XIII Sul</b>	Alegre, Apiacá, Atilio Vivacqua, Bom Jesus do Norte, Cachoeiro de Itapemirim, Iconha, Jerônimo Monteiro, Mimoso do Sul, Muqui, Rio Novo do Sul e São José do Calçado	- área média ocupada pela exploração de culturas extensivas de 44,38%; - cultivo dos dois tipos de café (arábica e conilon) de forma equilibrada (em torno de 5%); - participação da agropecuária no PIB entre 15 e 20% na maioria dos municípios.

### **3 – ESTRUTURA FUNDIÁRIA DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

De acordo com Franklin (2012), o estado do Espírito Santo vem se destacando em termos de crescimento econômico na história recente do Brasil. Os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontam o estado como o quinto que mais cresceu em termos per capita no período que se estende de 1990 a 2007, chegando ao final como o quarto maior PIB per capita do país, atrás apenas do Distrito Federal, São Paulo e Rio de Janeiro. Esse crescimento econômico tem sido acompanhado por uma melhoria dos indicadores sociais. Os índices de pobreza e de extrema pobreza apresentaram uma forte tendência decrescente nesse mesmo período: o nível de pobreza declinou de 45,5% para 15,2% da população, e a extrema pobreza de 21,2% para 4,2%. Houve um declínio também do grau de desigualdade na distribuição de renda, com uma redução de aproximadamente 20% no coeficiente de Gini, que alcançou seu menor valor histórico em 2008 (0,516). Não obstante o patente processo de desenvolvimento pelo qual o estado tem passado, as desigualdades regionais apresentadas dentro do Espírito Santo são enormes e vêm aumentando na última década, a exemplo a concentração da propriedade da terra.

A concentração de terra parece estar fortemente relacionada ao seu uso. Bernardo Neto (2009) descreve que é praticamente impossível para aqueles que têm contato com o campo no Espírito Santo não atentar para os grandes contrastes quando às formas de utilização das terras agrícolas entre as diversas partes do Estado. Segundo o autor, para qualquer viajante que atravessasse seu território essas disparidades são visíveis: os vazios demográficos construídos pelas imensas pastagens em municípios como Mucurici e Ecoporanga e pelos imensuráveis monocultivos de eucalipto em Aracruz, por exemplo, contrastam com as numerosas casas no grande mosaico constituído de pequenos imóveis em municípios como Itarana e Santa Teresa. Da mesma forma, a paisagem formada pelos grandes canaviais em Itapemirim pouco se assemelha com os “mares” de cafezais das pequenas propriedades da porção capixaba da Serra do Caparaó ou às pastagens de Mimoso do Sul. Se para um leigo esses contrastes são fáceis de perceber, para aqueles que estudam e/ou trabalham com a realidade do campo eles o são ainda mais. E, para esses que têm contato com as estatísticas sobre o campo brasileiro, ficam evidentes também as disparidades entre o quadro geral do país, marcado pela concentração da propriedade da terra, e a realidade capixaba, onde a estrutura fundiária se mostra muito mais fragmentada, demonstrando que de alguma forma as pequenas propriedades rurais encontraram no Espírito Santo meios de se disseminar de forma mais intensa que na maior parte do território brasileiro (Bernardo Neto, 2009).

Em comparação ao território brasileiro como um todo, a estrutura fundiária do território capixaba apresenta um grau de concentração fundiária bem menor que a média do território nacional, como pode ser constatado no Quadro 2. Isso não significa, entretanto, que a concentração da propriedade da terra seja irrelevante no Espírito Santo, pois se em termos relativos, comparativamente ao Brasil como um todo, o quadro capixaba não é tão grave, em termos absolutos ele não pode ser

negligenciado, uma vez que menos de 0,5% dos imóveis representam mais de 17% da área agropecuária total do Estado (Quadro 3).

**Quadro 2** – Percentual da área agropecuária ocupada pelos imóveis conforme grupos de extensão – 2006.

TAMANHOS DOS IMÓVEIS	BRASIL	ESPÍRITO SANTO
Menos de 100 ha	21,43%	46,72%
De 100 a menos de 1000 ha	34,16%	35,33%
Mais de 1000 ha	44,42%	17,95%

Fonte: IBGE. Censo Agropecuário 2006

**Quadro 3** – Imóveis rurais do Espírito Santo conforme grupos de tamanho

TAMANHOS DOS IMÓVEIS	PARTICIPAÇÃO NO TOTAL DE IMÓVEIS (EM NÚMERO)	ÁREA OCUPADA
Menos de 100 ha	94,5%	46,72%
De 100 a menos de 1000 ha	5,1%	35,33%
Mais de 1000 ha	0,4%	17,95%

Fonte: IBGE. Censo Agropecuário 2006

Em comparação ao Censo Agropecuário de 1996, os dados do censo de 2006 indicam o que seria de esperar pela lógica de mercado. Houve no Espírito Santo ao longo desse interstício uma gradativa diminuição das propriedades de média extensão gerando a intensificação do binômio pequenas propriedades/latifúndio.

Devido às especificidades do processo de formação histórica do Espírito Santo, o estado foi marcado pela presença da pequena propriedade rural de caráter essencialmente familiar, figurando entre os estados com a melhor distribuição da propriedade da terra. Não obstante, o desenvolvimento de algumas atividades econômicas, como a silvicultura, a canavieira e principalmente a pecuária – esta última presente em todos os municípios do estado e ocupante de grande parte da área agrícola estadual – tem gerado uma tendência progressiva de concentração fundiária. Conforme os dados do Censo Agropecuário elaborado pelo IBGE, o índice de GINI de concentração fundiária no estado aumentou em 40% entre 1960 a 2006 (Franklin, 2012). Este índice passou de 0,604 em 1970 para 0,730 em 2006, comprovando um processo acelerado de concentração de terras no Estado do Espírito Santo. Esse processo teve início no final da década de 1960 e início na de 1970, com a implementação dos programas públicos de erradicação dos cafezais, incentivo a pecuária, reflorestamento e cana-de-açúcar, privilegiando as grandes propriedades.

Franklin (2012) concluiu que no geral existe uma relação inversa entre concentração da propriedade da terra e o potencial de desenvolvimento dos municípios, observando ainda que os municípios que se afastam de uma dinâmica de desenvolvimento dependente parecem sofrer uma menor influência com relação ao índice de Gini e possuem mecanismos mais eficientes de propagação do desenvolvimento.

Na Figura 2 visualiza-se a estrutura fundiária do Espírito Santo (Bernardo Neto,

2009). A escala varia de mais concentrado na cor vermelha a muito fragmentado em verde-escuro. Quando comparamos a Figura 2 com a Figura 3, nota-se que as regiões do estado exploradas pela agropecuária extensiva (pecuária, silvicultura e cana-de-açúcar) são aquelas com maior concentração de terra, ou seja, onde existe um maior percentual de imóveis de maior dimensão.

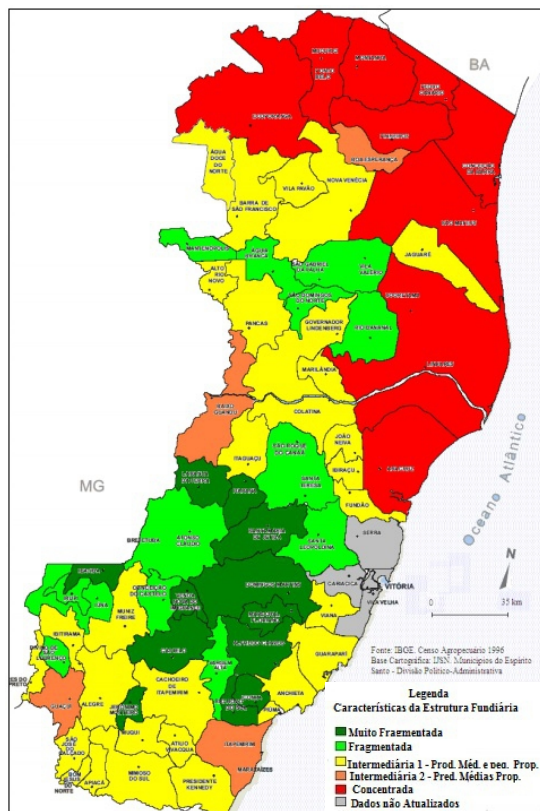


Figura 2 – Estrutura fundiária do Espírito Santo – 1996 (Bernardo Neto, 2009)

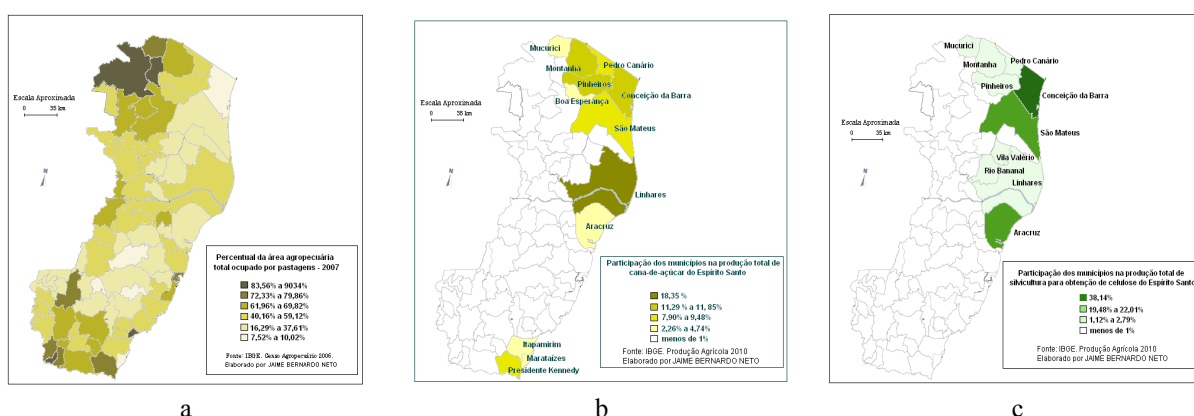


Figura 3 – Área ocupada por pastagens (a), participação dos municípios na produção de cana-de-açúcar (b) e participação dos municípios na produção total de silvicultura para obtenção de celulose no Espírito Santo – 2010 (Cores escuras indicam concentração) (Mapas produzidos por Bernardo Neto, 2010)

Apesar dessa disparidade em relação à realidade geral brasileira, o território capixaba também apresenta profundos contrastes internos, possuindo áreas onde há o predomínio quase absoluto dos pequenos imóveis rurais, (em verde na Figura 2), e outras nas quais os imóveis de maior extensão estão mais amplamente presentes, como ocorre no extremo norte e praticamente todo o litoral norte (Vermelho na Figura 2). Tais características estão estreitamente relacionadas ao papel que cada porção de seu território veio a assumir na Divisão Territorial do Trabalho da produção agropecuária. As áreas onde as pequenas propriedades estão mais presentes são aquelas que atuam no abastecimento direto dos centros urbanos (sobretudo por intermédio do Ceasa), seguida daquelas que se especializaram na cafeicultura, tanto na região da Serra do Caparaó, onde o plantio do café arábica é a atividade predominante, quanto no centro-norte, altamente especializado na produção do café conilon.

#### **4 – ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

Atitudes preservacionistas ou de conservação do Estado do Espírito Santo somente começaram a ser tomadas a partir da década de 40, com a criação da Reserva Florestal Biológica de Barra Seca, em setembro de 1941, e a Reserva Biológica Sooretama, em Setembro de 1943 (Mendonça Filho, 1996). A partir desta data, foram criadas várias Unidades de Conservação à nível Federal, Estadual e Municipal, que totalizavam, no ano de 1996, 37 unidades, com aproximadamente 90.200 hectares preservados (Mendonça Filho, 1996).

Unidades de Conservação são espaços territoriais com características naturais relevantes, legalmente instituídos pelo Poder Público, com objetivos de conservação e com limites definidos, sob regime especial de administração, às quais se aplicam garantias adequadas de proteção. O Instituto Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos (Iema) é responsável pela administração das Unidades de Conservação de administração estadual, enquanto o ICMBio (Instituto Chico Mendes de conservação da Biodiversidade) administra as Unidades de Conservação Federais.

Nos Quadros 4 e 5 estão presentes as Unidades de Conservação existentes no estado do Espírito Santo de administração Estadual e Federal, com os respectivos MRT's que abrangem.

**Quadro 4** – Unidades de Conservação de administração estadual no estado do Espírito Santo

<b>Unidade de Conservação</b>	<b>Municípios de abrangência</b>	<b>MRT de abrangência</b>
APA de Conceição da Barra	São Mateus e Conceição da Barra	MRT I (Norte) MRT II (Nordeste)
APA de Goiapaba-Açu	Fundão e Santa Teresa	MRT VI (Centro-Leste) MRT VIII (Serrana)
APA de Guanandy	Piúma, Itapemirim e Marataizes	MRT XII (Litoral Sul)
APA da Pedra do Elefante	Nova Venécia	MRT III (Centro-Norte I)
APA de Praia Mole	Serra	MRT IX (Vitória e entorno)
APA de Setiba	Guarapari e Vila Velha	MRT IX (Vitória e entorno) MRT XII (Litoral Sul)
ARIE Morro da Vargem	Ibiraçu	MRT VI (Centro-Leste)
Monumento Natural o Frade e a Freira	Cachoeiro de Itapemirim, Itapemirim e Vargem Alta	MRT VIII (Serrana) MRT XII (Litoral Sul) MRT XIII (Sul)
Monumento Natural Serra das Torres	Atilio Vivácqua, Mimoso do Sul e Muqui	MRT XIII (Sul)
Parque Estadual da Cachoeira da Fumaça	Alegre e Ibitirama	MRT XIII (Sul) MRT XI (Sudoeste II)
Parque Estadual de Forno Grande	Castelo	MRT VIII (Serrana)
Parque Estadual de Itaúnas	Conceição da Barra	MRT I (Norte)
Parque Estadual Mata das Flores	Castelo	MRT VIII (Serrana)
Parque Estadual de Pedra Azul	Domingos Martins	MRT VIII (Serrana)
Parque Estadual Paulo Cesar Vinha	Guarapari	MRT XII (Litoral Sul)
RDS de Concha D'Ostra	Guarapari	MRT XII (Litoral Sul)
Reserva Biológica de Duas Bocas	Cariacica	MRT IX (Vitória e entorno)

Obs.: APA – Área de Proteção Ambiental; ARIE – Área de Relevante Interesse Ecológico; RDS – Reserva de Desenvolvimento Sustentável

**Quadro 5** – Unidades de Conservação de administração Federal no estado do Espírito Santo

<b>Unidade de Conservação</b>	<b>Municípios de abrangência</b>	<b>MRT de abrangência</b>
Parque Nacional do Caparaó	Iúna, Ibitirama, Irupi, Dolores do Rio Preto, Divino de São Lourenço, Guaçuí e Alegre	MRT X (Sudoeste I) MRT XI (Sudoeste II) MRT XIII (Sul)
Refúgio de Vida Silvestre Santa Cruz	Serra, Fundão e Aracruz	MRT IX (Vitória e entorno) MRT VI (Centro-Leste)
Área de Proteção Ambiental Costa das Algas	Serra, Fundão e Aracruz	MRT IX (Vitória e entorno) MRT VI (Centro-Leste)
Reserva Biológica Augusto Ruschi	Santa Teresa	MRT VIII (Serrana)
Reserva Biológica Comboios	Aracruz e Linhares	MRT VI (Centro-Leste) MRT II (Nordeste)
Floresta Nacional de Goytacazes	Linhares	MRT II (Nordeste)
Monumento Natural dos Pontões Capixabas	Pancas e Águia Branca	MRT III (Centro-Norte I) MRT IV (Nordeste)
Reserva Biológica de Sooretama	Sooretama e Linhares	MRT V (Centro-Norte II) MRT II (Nordeste)
Floresta Nacional Rio Preto	Conceição da Barra	MRT I (Norte)
Reserva Biológica Córrego Grande	Conceição da Barra	MRT I (Norte)
Reserva Biológica Córrego do Veado	Pinheiros	MRT II (Nordeste)
Floresta Nacional de Pacotuba	Cachoeiro de Itapemirim	MRT XIII (Sul)



## **5 – ASPECTOS GERAIS DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRA**

### **5.1 – Histórico De Ocupação**

Só 30 anos após o descobrimento, Portugal começou a se preocupar com a colonização do Brasil, pressionado pelos ataques piratas que vinham em busca do pau-brasil. Em 1531, Martim Afonso de Sousa, comandando uma poderosa esquadra, chegou a Pernambuco, com a missão de combater os piratas e estabelecer núcleos de povoamento. Não tendo recursos suficientes para bancar a colonização, o então Rei de Portugal D. João III aceitou a sugestão de dividir o Brasil em capitanias que seriam distribuídas a quem tivesse interesse e condições para colonizá-las. Dando início ao processo de colonização do Brasil, o Rei de Portugal dividiu a colônia em faixas de terra entregues aos donatários: eram as capitanias hereditárias. Uma delas era a do Espírito Santo, entregue a Vasco Fernandes Coutinho. Vasco Fernandes chegou em maio de 1535, trazendo 60 pessoas em sua caravela Glória. Desembarcou numa praia, junto ao morro do Moreno, no lugar que ficaria conhecido como Vila do Espírito Santo. Mais tarde, quando a capital passou para Vila Nova de N. Sra. da Vitória, a primeira vila tornou-se "Vila Velha". Logo que chegou, foram montados engenhos de açúcar, iniciando-se a colonização do Espírito Santo. A cana-de-açúcar foi o principal produto da economia por três séculos, até 1850, quando foi substituído pelo café. Surgem, também, os primeiros confrontos com os índios, que incomodados com os invasores, tentam expulsá-los de suas terras. Desde 1549 até 1750, quando foram expulsos do Brasil, os jesuítas foram a mais importante força religiosa existente na Colônia. Pacificaram muitos grupos indígenas considerados agressivos e começaram uma política dos aldeamentos ou reduções, onde eram concentrados centenas de índios que passavam a receber ensinamentos religiosos e a aprender agricultura e diversos ofícios. Nessas Missões ou Reduções, os nativos pegavam doenças trazidas pelos brancos. Entre os séculos XVII e XVIII, na capitania do ES, os jesuítas também exerciam o papel de produtores agrícolas, administrando ao mesmo tempo fazendas, onde plantavam cana, criavam gado etc. Esses empreendimentos eram tocados sobretudo por índios. Na pequena faixa do território capixaba ocupada pelos colonizadores, grande parte da população era, até o século XVIII, composta por indígenas integrados aos colonizadores por meio dos missionários jesuítas e grande parte da terra era cultivada pelos nativos indígenas nas missões, as quais possivelmente desempenhavam um papel significativo na economia do Espírito Santo.

Depois de Vasco Fernandes Coutinho, o povoamento do Espírito Santo foi sendo feito aos poucos e pelo litoral, durante aproximadamente 300 anos, restringindo-se à região ao sul do Rio Doce. Nesse período, o principal produto da economia era a cana-de-açúcar. A ocupação do interior aconteceu do Sul para o Norte, com mineiros e fluminenses que vinham atraídos pelo café, que começou a ser cultivado depois de 1840. No interior norte, o povoamento começou por Colatina e daí para os outros municípios, com a construção da Ponte Florentino Avidos, em 1928.

Em síntese, no início do século XIX, havia no Espírito Santo, no que tange à dinâmica territorial e à integração com as demais províncias, duas regiões distintas: uma ao norte, polarizada

em São Mateus, com significativa integração na economia colonial, na qual atuava como exportadora de gêneros de subsistência, sobretudo farinha de mandioca; e outra composta pelos demais povoados entre Santa Cruz e Itapemirim, onde predominava a produção de gêneros de subsistência aparentemente mais variada para abastecimento do mercado interno da província, que não só supria as necessidades locais como era produto de exportação (embora em menor escala que o verificado no caso da farinha de mandioca, em São Mateus) (Bernardo Neto, 2009).

O café é introduzido no território brasileiro ainda em fins do século XVIII, mas é nas primeiras décadas do século XIX que ele vai se consolidando como principal produto de exportação em detrimento da produção açucareira e da mineração (Bernardo Neto, 2009). A região Sul da Província do Espírito Santo foi a pioneira na produção de café, no século XIX, especialmente em torno do vale do Rio Itapemirim e do Rio Itabapoana. Particularmente depois de 1850, a medida que os cafeicultores cariocas do Vale do Rio Paraíba passaram a enfrentar problemas como erosão do solo e baixa produtividade dos cafezais, procuraram as terras virgens, férteis e desocupadas no sul da província capixaba. O sul do Espírito Santo passou a ser uma " fronteira agrícola" natural para a expansão da lavoura cafeeira fluminense. É interessante lembrar que a primeira província do Império brasileiro que plantou café em escala comercial foi o Rio de Janeiro, especialmente ao longo do vale e das encostas do Rio Paraíba do Sul. É a partir dessa região que a cafeicultura se expandiu para São Paulo, Minas Gerais e Espírito Santo. O café expande-se rapidamente pelo Espírito Santo, ao sul com maior intensidade, mas também nas demais áreas.

A cafeicultura transformou significativamente o território capixaba até esse momento, sobretudo o sul da província, nas proximidades com a Zona da Mata Mineira e o norte do Rio de Janeiro, onde houve uma significativa disseminação dos latifúndios escravistas. Paralelamente, houve uma expressiva produção de gêneros alimentícios voltados ao mercado interno, provavelmente praticada por pequenos agricultores (na provável condição de posseiros). Todavia, a maior parte do atual território capixaba ainda preservava suas matas e um significativo contingente populacional dos indígenas que ali viviam. Essa grande extensão de terras consideradas devolutas pela administração da província foi um forte fator de atração que trouxe muitos imigrantes nacionais ao Espírito Santo, sobretudo dos vizinhos Minas Gerais e Rio de Janeiro. Esses, acompanhado dos imigrantes estrangeiros, vão ser os pivôs do processo de apropriação de terras na forma de pequenos imóveis que se inicia a partir de então, propiciada por circunstâncias político-econômicas bem peculiares.

Na década de 1960, a cafeicultura foi penalizada com a erradicação dos cafezais improdutivos, medida que acelerou o êxodo rural especialmente em direção a Vitória e facilitou o processo de industrialização, mas também provocou a substituição de muitas áreas de cafezais por áreas de pastagens. A modernização da economia capixaba começou efetivamente em 1966, quando a Vale do Rio Doce inaugurou o Porto de Tubarão. A partir daí, a Vale implantou suas usinas de pelotização, influenciou na localização da Aracruz Celulose e participou da fundação da

estatal Companhia Siderúrgica de Tubarão (CST).

## 5.2 – Atividades Agropecuárias

Conforme já descrito, apesar de diferir em relação à realidade geral brasileira, o território capixaba também apresenta profundos contrastes internos, possuindo áreas onde há o predomínio quase absoluto dos pequenos imóveis rurais e outras nas quais os imóveis de maior extensão estão mais amplamente presentes. Tais características estão estreitamente relacionadas ao papel que cada porção de seu território veio a assumir na Divisão Territorial do Trabalho da produção agropecuária. Conforme consta na Figura 2, as áreas onde as pequenas propriedades estão mais presentes são, primeiramente, aquelas que atuam no abastecimento direto dos centros urbanos (sobretudo por intermédio da Ceasa), seguida daquelas que se especializaram na cafeicultura, tanto na região da Serra do Caparaó, onde o plantio do café arábica é a atividade predominante, quanto no centro-norte, altamente especializado na produção do café conilon. As áreas onde predominam os grandes imóveis também apresentam diferenças no papel produtivo. Os extremos sul e norte do Estado têm a pecuária como carro chefe da economia agropecuária, apresentando os maiores percentuais da área agropecuária ocupados por pastagens (Figura 3 a). Todavia, no sul há o predomínio da pecuária voltada à obtenção de leite enquanto no norte, por mais que a produção de leite tenha aumentado nas últimas décadas, a criação de bovinos exclusivamente para corte ainda é muito expressiva e predominante. Os municípios ao longo da costa, tanto no sul como no norte, têm apresentado grande inserção nas atividades típicas do que se convencionou chamar de agronegócio, levadas à cabo nos moldes da Revolução Verde, com ampla utilização de maquinário para automação da produção, sendo os cultivos mais recorrentes a produção de cana-de-açúcar para obtenção de etanol (tanto no litoral sul como no norte – ver Figura 3 b), a silvicultura voltada à obtenção de celulose (essa mais amplamente presente no norte – ver Figura 3 c), e, em menor intensidade, alguns segmentos da fruticultura, tais como a produção de abacaxi no litoral sul e a de mamão no norte.

Tem se verificado nos últimos anos uma contínua expansão das áreas especializadas naqueles cultivos a partir do litoral norte em direção à porção continental do extremo norte capixaba, em substituição a áreas de pastagens, o que pode explicar o por quê das áreas entre os municípios de Montanha e Ecoporanga terem sido aquelas que apresentaram grande aumento de preço médio do hectare de terra nua (INFORMA ECONOMIC, 2012). Trata-se de áreas de predomínio da formação geomorfológica de tabuleiros costeiros, que por apresentar um relevo de declividades suaves, com muitas áreas planas, se mostra propício à produção nos moldes da revolução verde, com ampla utilização de maquinário de grande porte. Essas diferentes especializações produtivas regionais que se configuraram ao longo das últimas décadas têm tido efeitos bastante discrepantes no que tange à dinâmica populacional do meio rural capixaba, sendo notável o esvaziamento demográfico do campo

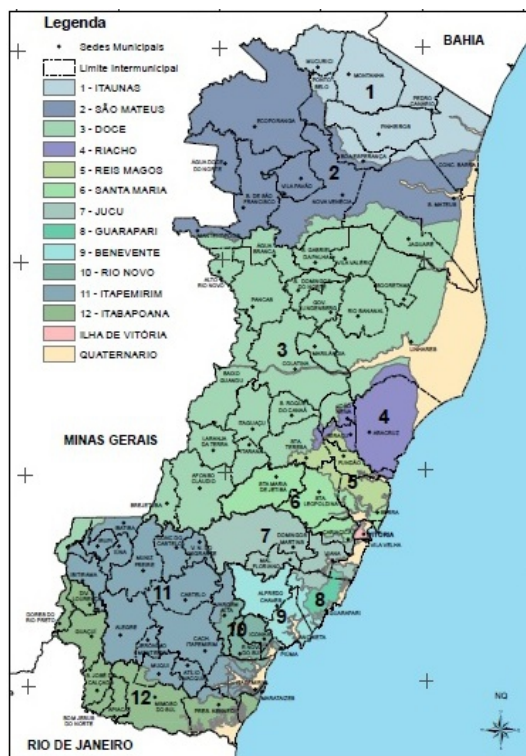
nas áreas onde predominam os grandes imóveis rurais, sobretudo onde a atividade predominante é a pecuária, sendo particularmente mais grave na porção noroeste do Estado, onde a criação é muito voltada para o corte, que além propiciar baixos rendimentos por unidade de área também demandam ainda menos mão de obra. Já nas áreas de predomínio dos pequenos imóveis tem-se verificado maior permanência da população do meio rural. Nas áreas de predomínio da cafeicultura, esse esvaziamento demográfico foi bem menor que o verificado nas áreas onde os latifúndios são proeminentes, e na região centro-serrana, especializada em suprir o abastecimento alimentício dos centros urbanos, tem-se verificado até mesmo o aumento das densidades demográficas na zona rural em alguns municípios.

### **5.3 – Recursos Naturais**

De acordo com a classificação de Köppen, o Espírito Santo enquadra-se dentro dos grupos ou zonas climáticas identificados pelas letras "A" e "C", sendo "A" equivalente a quente úmido e "C" a tropical de altitude. São encontrados também os tipos Aw, Am, Cf, Cw com as variações Cfa, Cfb, Cwa e Cwb. O tipo climático Aw é corresponde ao tropical úmido, com estação chuvosa no verão e seca no inverno. Esse tipo de clima é o que abrange a maior área do Estado, ocupando aproximadamente 70% da área. O número de meses com menos de 60 mm de precipitação é de 6 meses ou mais. A precipitação que cai nos meses de primavera e verão compreende mais que 80% da precipitação total (Panoso et al, 1978). O Clima Am, clima tropical úmido sem estação seca pronunciada, ocorre principalmente desde Conceição da Barra até a divisa com a Bahia e nas proximidades de Vitória. Os climas mesotérmicos (Cfa, Cfb, Cwa, e Cwb) ocorrem principalmente nas regiões noroeste, serrana (sul) e sudoeste capixaba, caracterizando-se por temperaturas baixas no inverno (média do mês mais frio abaixo de 18°C).

O bioma mata atlântica abrange todo o estado do Espírito Santo. Entre as fitofisionomias florestais destacam-se a floresta ombrófila densa, que ocupava quase 70% do estado, e a floresta estacional semidecidual. A floresta ombrófila aberta, mais rara, é encontrada no sudeste e noroeste. Do ponto de vista geológico, o Espírito Santo é dividido em zona de tabuleiros, zona serrana e planície costeira, com extrema influência na vegetação encontrada nessas zonas. As florestas úmidas da zona de tabuleiros (abaixo de 300 m de altitude) do norte do Espírito Santo e sul da Bahia frequentemente são chamadas de "mata de tabuleiro", apresentando pouca vegetação rasteira, muitas epífitas e lianas. As árvores podem ter até 30 m de altura e a primeira vista, essa floresta apresenta semelhanças com a Floresta Amazônica. Hoje em dia, a mata de tabuleiro só é encontrada em bom estado de conservação na Reserva Biológica de Sooretama e na Reserva Natural Vale. No litoral, também observa-se a presença de restingas e mangues, principalmente ao norte do rio Doce. Muitas vezes, as restingas limitam-se apenas às praias, mas podem avançar para o interior, unindo-se com as matas de tabuleiros. A zona serrana,

localizada em terras altas e vales do interior ao sul do rio Doce principalmente, possui desde florestas com muita vegetação rasteira (entre 300 e 2000 m de altitude), até campos de altitude, acima dos 2000 m. Principalmente na Serra do Caparaó, encontra-se uma vegetação aberta denominada campo rupestre, ainda muito pouco estudada pela ciência e que vem se mostrando ser um ecossistema único.



**Figura 4** – Bacias Hidrográficas no Estado do Espírito Santo (Fonte: Idaf)

De acordo com o Idaf (Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal), o Espírito Santo possui 12 bacias hidrográficas. Dessas, cinco são bacias de domínio da União, ou seja, pertencem a mais de um estado, sendo as demais estaduais. As Bacias hidrográficas são apresentadas na Figura 4 acima.

A existência de aproximadamente 600.000 hectares de áreas degradadas pode ser considerado como um forte limitador da expansão da agropecuária existente no estado e mesmo para a diversificação. A escassez hídrica em algumas regiões impõe limitações sérias ao bom desempenho de atividades consideradas importantes, como a cafeeira, a pecuária, a fruticultura e a cana-de-açúcar.

#### 5.4 – Infraestrutura

De acordo com o Pedeg (2015), a logística é o processo de planejar, implementar e controlar eficientemente e eficazmente o fluxo e a armazenagem de bens e serviços e assim como as informações a eles relacionadas, desde o ponto de origem até o ponto de consumo, tendo o propósito de atender às necessidades dos clientes e otimizar custos. A qualidade da

infraestrutura é fundamental nesse processo, formando o capital logístico de uma região.

O Espírito Santo, devido a sua localização e características, possui um grande potencial de crescimento para o capital logístico, que é fundamental para o desenvolvimento, pois é através dele que é implementada a competitividade sistêmica do Estado e dos arranjos produtivos específicos. Esse capital logístico apresenta-se, principalmente, nas formas de qualidade da infraestrutura em geral; disponibilidade de água, energia e sistema de telecomunicação; qualidade da infraestrutura rodoviária, ferroviária e aeroviária; qualidade do setor de transporte; disponibilidade de armazéns/câmaras frias; qualidade da infraestrutura portuária; etc.

A posição geográfica privilegiada do estado capixaba, limitando-se com os estados da Bahia, Minas Gerais e Rio de Janeiro, permite alcançar rapidamente os principais mercados do país. Em um raio de 1.000 km de Vitória encontra-se cerca de 71% do PIB do País. Além disso, o complexo portuário capixaba, agrupa seis portos que são especializados em carga e descarga de graneis, grãos, celulose, automóveis, aço, entre outros, sendo considerado como um dos mais eficientes do País (Pedeag, 2015).

O estado do Espírito Santo ainda está interligado por uma eficiente malha ferroviária. A malha estadual é constituída por trechos pertencentes à Estrada de Ferro Vitória - Minas (EFVM) e também à Ferrovia Centro - Atlântica (FCA), que liga o estado ao sul do País através da linha tronco Rio de Janeiro - Vitória, ambas da CVRD. A EFVM conecta o Espírito Santo à região centro-oeste e integra o corredor de transporte centro-leste, considerada uma das mais eficientes ferrovias do mundo. Um dos graves problemas infraestruturais do Espírito Santo encontra-se na energia. O Estado situa-se na ponta de linha do sistema integrado centro-oeste/sul/sudeste, gerando no seu território menos de 20% de suas necessidades (Pedeag, 2015).

Existem hoje no Espírito Santos 2.961 empresas voltadas para o transporte e suas atividades auxiliares. Deste total, cerca de 70% são empresas de transporte terrestre, confirmando a larga utilização deste tipo de transporte não só no estado, mas como em todo Brasil.

Em decorrência da qualidade de seu parque logístico, o Espírito Santo transformou-se num dos mais importantes centros logísticos do país, possibilitando aos usuários menores custos em suas operações comerciais. Apesar disso, o estado se defronta com o problema de utilizar o sistema portuário e ferroviário para o escoamento e principalmente exportação de produtos agrícolas classificados como não-commodities, ou seja, mercadorias produzidas em pequenos lotes. Um dos exemplos mais contundentes desse viés infraestrutural e logístico está na fruticultura, que ainda não consegue utilizar tais vantagens para exportar os seus produtos, como o mamão, o abacate, a goiaba e outros produtos industrializados (Pedeag, 2015).

A malha rodoviária do Espírito Santo é composta por 760 quilômetros de rodovias federais, com destaque para a BR-101, que liga o Estado ao Rio de Janeiro e à Bahia, e a BR-262, que liga o estado a Minas Gerais. Além disso, todos os 78 municípios são interligados por vias asfaltadas e grande parte das rodovias estaduais foi recentemente recuperada pelo governo do Espírito Santo (Pedeag, 2015), o que permite o fácil trânsito de produtos, bens e pessoas localmente e entre os diversos municípios e regiões do estado, e conseqüentemente entre os 13 Mercados Regionais de Terra identificados.

As ferrovias do Estado já tiveram uma posição privilegiada porque integravam uma boa parte do território estadual, com quase toda a região sudeste do Brasil. Porém, com uma política voltada a privilegiar o sistema rodoviário, hoje o estado possui somente a Ferrovia Vitória - Minas da CVRD, em pleno funcionamento, que transporta prioritariamente minério de ferro de Minas Gerais. Conta também com a ferrovia Centro - Atlântica S/A, que liga Vitória ao Rio de Janeiro. O principal aeroporto capixaba é o Eurico Aguiar Salles, em Vitória, localizado num sítio aeroportuário com pouco mais de 5,4 milhões de metros quadrados. Instalado em 1946, apresenta atualmente um grande crescimento, tanto no transporte de passageiros, quanto de carga. Em 2018 foi concluída a ampliação da capacidade operacional do aeroporto em 2,5 vezes. Vitória é um dos 35 aeroportos da rede Infraero que conta com um terminal de cargas internacional.

## **6 – ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRA**

Informações relacionadas ao histórico de ocupação, as áreas legalmente protegidas e infraestrutura dos mercados regionais de terra do estado do Espírito Santo podem ser acessadas nos itens 4 (Áreas Legalmente Protegidas no Estado do Espírito Santo), 5.1 (Histórico de Ocupação) e 5.4 (infraestrutura). Os dados de uso apresentados a seguir para cada MRT (principais atividades agropecuárias) se referem a dados do IBGE (2012) ou do censo agropecuário (2006) para cana-de-açúcar, pastagens e silvicultura.

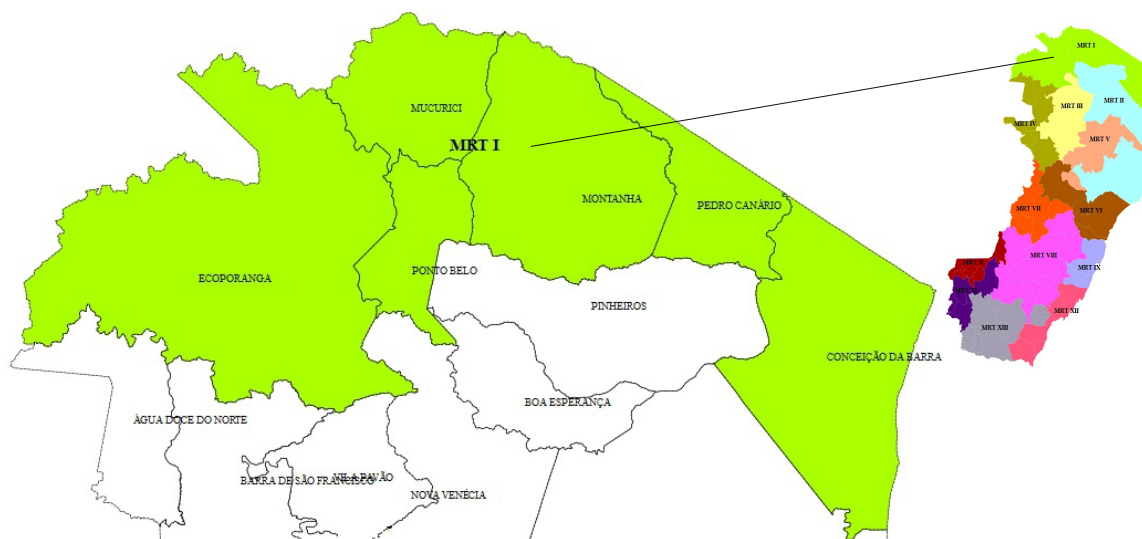
Vale lembrar que este trabalho de análise de mercado de terras (RAMT) é o segundo elaborado na Superintendência Regional do Incra do Espírito Santo de acordo com a metodologia proposta pelo módulo V do manual de obtenção de terras, sendo que até o ano de 2016, referências sobre o valor de terras no estado de autoria do Incra estão contidas nas planilhas de preço de terras da SR-20/ES dos anos de 2013 e anteriores, que apresentavam dados de VTI e VTN com preços diferenciados por município, o que difere da atual PPR, na qual os preços são classificados por tipologia de uso e por mercados regionais. Nos MRT's, pelo observado, de modo geral as transações de imóveis rurais parecem se concentrar entre os moradores locais, apesar de ocorrer transações entre pessoas residentes em mercados distintos, especialmente entre os de maior proximidade.

## 6.1 – Mercado Regional de Terra Norte – MRT I

### 6.1.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Norte (MRT I) abrange os municípios de Conceição da Barra, Ecoporanga, Montanha, Mucurici, Pedro Canário e Ponto Belo, localizado a norte do estado do Espírito Santo. Caracteriza-se pela exploração de suas terras com a agropecuária extensiva (pecuária, silvicultura e cana-de-açúcar).

Neste MRT se inserem partes das bacias hidrográficas dos rios São Mateus e Itaúnas. O tipo climático Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) é o que abrange a maior área deste mercado, seguido pelo tipo climático Am (clima tropical úmido sem estação seca pronunciada) na porção litorânea e Cwa (Clima mesotérmico) na porção oeste. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Norte (MRT I) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 5** – Mercado Regional de Terras Norte – MRT I

### 6.1.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Norte (MRT I)

O extremo norte do estado tem a pecuária como carro chefe da economia agropecuária, apresentando os maiores percentuais da área agropecuária do MRT ocupados por pastagens. Os municípios ao longo da costa norte, têm apresentado grande inserção nas atividades típicas do que se convencionou chamar de agronegócio, levadas à cabo nos moldes da revolução verde, com ampla utilização de maquinário para automação da produção, sendo os cultivos mais recorrentes a produção de cana-de-açúcar para obtenção de etanol (principalmente em conceição da Barra, Montanha e Pedro Canário), a silvicultura voltada à obtenção de celulose (principalmente em Conceição da Barra). Tem se verificado nos últimos anos uma contínua expansão das áreas especializadas nesses cultivos a partir do litoral norte em direção à porção continental do extremo norte capixaba, em substituição a áreas de pastagens. Trata-se de áreas de predomínio da formação



geomorfológica de tabuleiros costeiros, que por apresentar um relevo de declividades suaves, com muitas áreas planas, se mostra propício à produção nos moldes da revolução verde, com ampla utilização de maquinário de grande porte. Em menor intensidade, aparecem a fruticultura, o café conilon e o cultivo de mandioca.

**Quadro 6** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Norte (MRT I)

Município	Área (ha)						Rebanho
	Eucalipto	Pastagens	Caca-de-açúcar	Mandioca	Fruticultura	Café Conilon	Bovino
Conceição da Barra	41.051,00	9.691,00	8.559,00	450,00	524,00	360,00	16.181
Ecoporanga	209,00	124.236,00	100,00	90,00	69,00	1.200,00	237.604
Montanha	3.046,00	49.883,00	10.317,00	380,00	664,00	5.420,00	106.327
Mucurici	705,00	26.368,00	2.603,00	35,00	25,00	38,00	84.056
Pedro Canário	1.057,00	16.358,00	10.098,00	300,00	521,00	170,00	28.126
Ponto Belo	0,00	20.363,00	0,00	280,00	12,00	400,00	48.477
<b>Total</b>	<b>46.068,00</b>	<b>246.899,00</b>	<b>31.677,00</b>	<b>1.535,00</b>	<b>1.815,00</b>	<b>7.588,00</b>	<b>520.771</b>

Fonte: IBGE

### 6.1.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Norte (MRT

D)

No Quadro 7 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Norte, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 63 elementos para o tratamento estatístico. Do total de 83 elementos, 55 elementos se referiam a imóveis com exploração pecuária, dos quais identificou-se 18 elementos encontrados na região noroeste desse mercado, e os outros 37 elementos distribuídos nas demais áreas do Mercado Regional Norte.

A partir de dados resumidos no Quadro 7, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 8, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 7** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Norte (MRT I)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	24	43,6
	OF	31	56,4
Exploração Mista	NR	2	40,0
	OF	3	60,0
Agricultura	NR	1	100,0
	OF	-	-
Silvicultura	NR	-	-
	OF	1	100,0

Sem Uso	NR	1	100,0
	OF	-	-
<b>3º Nível Categórico</b>			
Pecuária (Noroeste do MRT I)	NR	10	55,5
	OF	8	45,5
Pecuária (Exceto Noroeste do MRT I)	NR	14	37,8
	OF	23	62,2
<b>Total do Mercado</b>			
	NR	28	44,4
	OF	35	55,6

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: - *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura (pecuária e cana-de-açúcar, pecuária e eucalipto) ou mesmo a exploração mista de diferentes culturas (Ex: café conilon e Eucalipto); - *Silvicultura*: imóvel rural explorado com sicultura (ex: eucalipto); - *Sem Uso*: imóvel rural sem uso agropecuário; *Pecuária (Noroeste do MRT I)* - imóvel rural com exploração pecuária da região de relevo bastante movimentado que compreende o noroeste do mercado regional norte, abrangendo em Ecoporanga, os distritos de novo horizonte (Prata dos Baianos), porção norte e central da sede (Santa Rita, Ribeirãozinho), Cotaxé (Cotaxé, Muritiba), Imburana, porção oeste de Santa Luzia do Norte, e em Mucurici, a parte oeste da Sede e de Itabaiana a partir das proximidades do Córrego Jaboti em direção a oeste (sentido norte de Ecoporanga); - *Pecuária (Exceto Noroeste do MRT I)*: imóvel rural com exploração pecuária da região de relevo menos movimentado quanto ao relevo e de melhor acesso quando comparados à região noroeste do mercado, abrangendo os municípios de Pedro Canário, Conceição da Barra, Montanha, Ponto Belo e as porções dos municípios de Mucurici e Ecoporanga não englobadas na tipologia de uso “Pecuária (Noroeste do MRT I)”;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

A média Geral de Preço do MRT I foi de R\$10.357,73/ha para VTI e de R\$9.036,20/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior VTI foi o de imóveis da tipologia de uso “Pecuária (exceto Noroeste do MRT I)”, com preço médio de R\$11.991,56/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com da tipologia “pecuária (noroeste do MRT I)” (Quadro 8). A tipologia de uso mais presente no mercado é a pecuária (Quadro 7), que apresentou VTI de 10.346,34/ha. A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado norte ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras reduziram cerca de 4%, mas tal redução está dentro do limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$11.835,00/ha, fazendo crescer assim a desvalorização das terras para cerca de 14%.

Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$5.786,77/ha (pecuária - noroeste do MRT I) a R\$10.247,59/ha (pecuária – exceto noroeste do MRT I). Conforme observado no Quadro 7, cerca de 44% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT I “Norte” são de negócios realizados, contra 63% em 2016. Os limites (inferior e superior) presentes nas tipologias de 3º nível categórico (Quadro 8) sempre abrangeram as médias de pecuária quando calculadas por município, existindo, contudo, a tendência de valores mais próximos ao limite superior nos municípios de Pedro Canário e Montanha, enquanto no município de Ecoporanga e Ponto Belo,

existe a tendência dos valores estarem abaixo do valor médio.

**Quadro 8** – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Norte (MRT I)

**PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT I – NORTE**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	39	10.357,73	18,41%	8.804,07	11.911,39	14,33	148.426,26	126.162,32	170.690,19
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	34	10.346,34	19,15%	8.794,39	11.898,29	14,33	148.263,03	126.023,58	170.502,49
Exploração Mista	4	11.666,40	16,70%	9.916,44	13.416,36		167.179,54	142.102,61	192.256,47
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Noroeste do MRT I)	13	6.925,55	17,27%	5.886,72	7.964,38	14,33	99.243,16	84.356,68	114.129,63
Pecuária (Exceto Noroeste do MRT I)	36	11.991,56	21,91%	10.192,83	13.790,29		171.839,04	146.063,19	197.614,90
<b>VALOR DA TERRA NUA – VTN</b>						<b>Custo por Família (R\$)</b>			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	42	9.036,20	21,45%	7.680,77	10.391,63	14,33	129.488,73	110.065,42	148.912,04
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	34	8.722,26	21,41%	7.413,92	10.030,60	14,33	124.989,99	106.241,49	143.738,49
Exploração Mista	4	9.638,09	18,04%	8.192,37	11.083,80		138.113,77	117.396,70	158.830,83
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Noroeste do MRT I)	14	5.786,77	18,95%	4.918,75	6.654,78	14,33	82.924,38	70.485,73	95.363,04
Pecuária (Exceto Noroeste do MRT I)	36	10.247,59	23,69%	8.710,45	11.784,73		146.848,00	124.820,80	168.875,20

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

## 6.2 – Mercado Regional de Terra Nordeste – MRT II

### 6.2.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

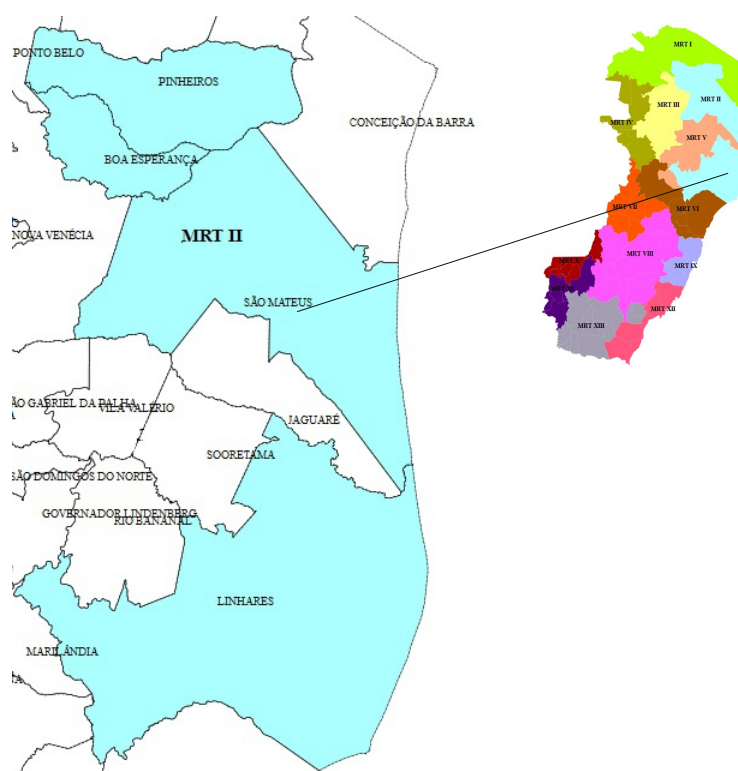
O Mercado Regional de Terra Nordeste (MRT II) abrange os municípios de Boa Esperança, Linhares, Pinheiros e São Mateus, localizando-se a nordeste do estado do Espírito Santo, conforme Figura 6.

Neste MRT se inserem partes das bacias hidrográficas dos rios São Mateus, Itaúnas, Doce e Riacho. O tipo climático Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) é o que abrange a quase totalidade da área deste mercado. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Nordeste (MRT II) podem ser observados no item 5.3.

### 6.2.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Nordeste (MRT II)

De forma semelhante ao que ocorre no MRT Norte, no MRT nordeste é marcante a presença da pecuária (em especial em Linhares), da cana-de-açúcar e da mandioca (a exceção de Boa Esperança), e também do cultivo do Eucalipto (em especial no município de São Mateus) (Quadro 9). Contudo, diferente do MRT Norte, o MRT Nordeste apresenta uma grande área com

exploração do café conilon e da fruticultura, culturas essas de grande valor. Os municípios desses mercados, localizados na costa nordeste do estado, têm apresentado grande inserção nas atividades típicas do agronegócio. Trata-se de áreas de predomínio da formação geomorfológica de tabuleiros costeiros, que por apresentar um relevo de declividades suaves, com muitas áreas planas, se mostra propício à produção nos moldes da revolução verde, com ampla utilização de maquinário de grande porte. A utilização da irrigação proporcionou o bom desenvolvimento e rentabilidade da fruticultura e da cultura do café conilon. As principais atividades agropecuárias do MRT Nordeste podem ser observadas no Quadro 9.



**Figura 6** – Mercado Regional de Terras Nordeste – MRT II

**Quadro 9** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Nordeste (MRT II)

Município	Área (ha)						Rebanho Bovino
	Eucalipto	Pastagens	Caca-de-açúcar	Mandioca	Fruticultura	Café Conilon	
Boa Esperança	393,00	8.519,00	2.107,00	15,00	269,00	8.190,00	25.334
Linhares	4.200,00	109.620,00	9.200,00	1.000,00	5.785,00	13.800,00	161.044
Pinheiros	333,00	31.496,00	8.747,00	1.350,00	2.044,00	10.500,00	59.779
São Mateus	36.743,00	45.494,00	5.219,00	550,00	3.684,00	12.550,00	86.332
<b>Total</b>	<b>41.669,00</b>	<b>195.129,00</b>	<b>25.273,00</b>	<b>2.915,00</b>	<b>11.782,00</b>	<b>45.040,00</b>	<b>332.489</b>

Fonte: IBGE

### 6.2.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Nordeste (MRT II)

No Quadro 10 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Nordeste, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 38 elementos para o tratamento estatístico. Do total de 30 elementos, 26 elementos se referiam a imóveis com exploração pecuária.

A partir de dados resumidos no Quadro 10, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 11, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 10** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Nordeste (MRT II)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	12	46,2
	OF	14	53,8
Exploração Mista	NR	-	-
	OF	5	100,0
Fruticultura	NR	-	-
	OF	2	100,0
Agricultura	NR	2	40,0
	OF	3	60,0
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Café Conilon)	NR	2	66,7
	OF	1	33,3
Total do Mercado	NR	13	34,2
	OF	25	65,8

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura (pecuária e cacau; pecuária e café; pecuária, café e seringa; pecuária, eucalipto e fruticultura) ou mesmo a exploração mista de diferentes culturas (seringa e pimenta do reino; seringa, pimenta do reino e café); - *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.;- *Fruticultura*: imóvel rural explorado com fruticultura; - *Café Conilon*: imóvel rural explorado com Café Conilon;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

De acordo com o observado no Quadro 11, a média Geral de Preço do MRT II foi de R\$15.836,50/ha para VTI e de R\$14.609,03/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior VTI foi a de imóveis da tipologia de uso “Agricultura (Café Conilon)”, com preço médio de R\$43.099,44/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$15.271,76/ha; Quadro 11). A tipologia de uso mais presente no mercado é a pecuária (Quadro 10),

que apresentou VTI de 15.271,76/ha. A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado nordeste ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras reduziram cerca de 15%, mas tal redução está no limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$20.423,39/ha, fazendo crescer assim a desvalorização das terras para cerca de 34%. Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$12.505,49/ha (Pecuária) a R\$23.124,83/ha (Agricultura). Conforme observado no Quadro 10, cerca de 34% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Nordeste são de negócios realizados. Os limites (inferior e superior) presentes para “pecuária” (Quadro 11) sempre abrangeram as médias de pecuária quando calculadas por município individualizado.

**Quadro 11 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Nordeste (MRT II)**  
**PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT II – NORDESTE**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº de Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	18	15.836,50	14,89%	13.461,03	18.211,98	14	221.711,02	188.454,36	254.967,67
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	18	15.271,76	18,51%	12.981,00	17.562,52	14	213.804,63	181.733,94	245.875,33
Agricultura	3	42.793,19	3,10%	36.374,21	49.212,17		599.104,68	509.238,98	688.970,39
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Conilon)	3	43.099,44	20,49%	36.634,53	49.564,36	14	603.392,21	512.883,38	693.901,05
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº de Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	22	14.609,03	22,30%	12.417,68	16.800,39	14	204.526,48	173.847,51	235.205,45
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	18	12.505,49	18,08%	10.629,66	14.381,31	14	175.076,82	148.815,30	201.338,34
Agricultura	3	23.124,83	2,23%	19.656,11	26.593,56		323.747,64	275.185,49	372.309,78
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Conilon)	3	23.124,83	2,23%	19.656,11	26.593,56	14	323.747,64	275.185,49	372.309,78

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

### 6.3 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte I – MRT III

#### 6.3.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Centro-Norte I (MRT III) abrange os municípios de Águia Branca, Nova Venécia, São Domingos do Norte, São Gabriel da Palha e Vila Pavão, localizando-se no centro-norte do estado do Espírito Santo, conforme Figura 7.

Neste MRT se inserem partes das bacias hidrográficas dos rios São Mateus e Doce. O

tipo climático Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) é o que abrange a quase totalidade da área deste mercado. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Centro-Norte I (MRT III) podem ser observados no item 5.3.

### 6.3.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Centro-Norte I (MRT III)

As principais atividades agropecuárias do MRT Centro-Norte I (MRT III) podem ser visualizadas no Quadro 12. Nesse mercado há um relativo equilíbrio na importância econômica entre o cultivo do café conilon e a exploração pecuária, tendo o setor agropecuário basicamente resumido nestas duas atividades. Também está presente nesse mercado, com relativa importância, a fruticultura. Contudo, diversas outras culturas são exploradas no MRT Centro-Norte I, a exemplo a pimenta-do-reino, do feijão, do milho, da mandioca, entre outras.

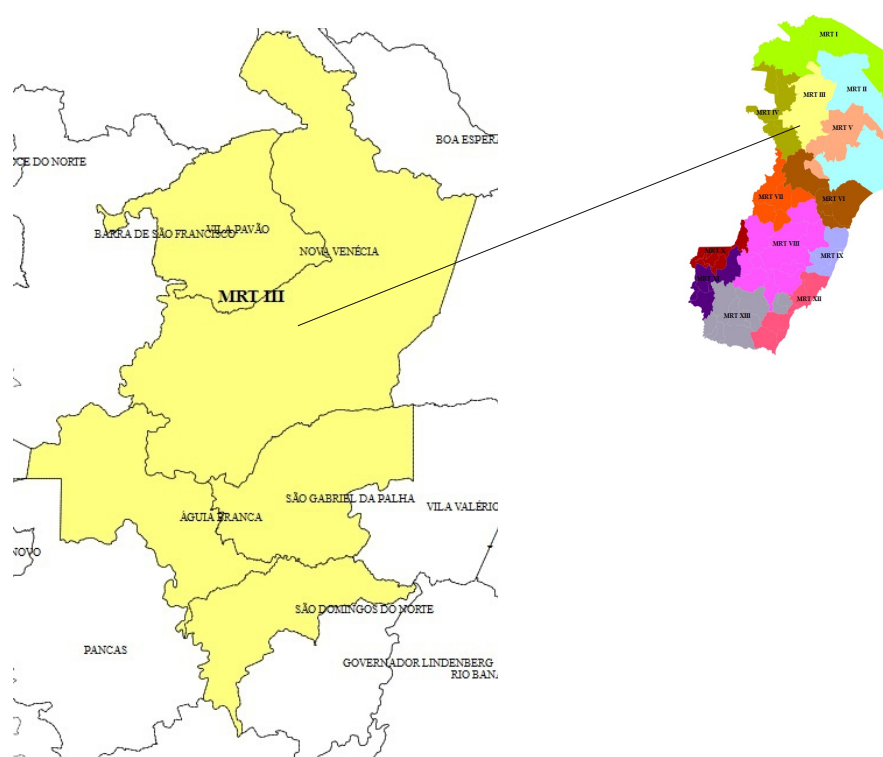


Figura 7 – Mercado Regional de Terras Centro-Norte I – MRT III

Quadro 12 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Norte I (MRT III)

Município	Área (ha)			Rebanho Bovino
	Pastagens	Fruticultura	Café Conilon	
Águia Branca	17239,00	253,00	7500,00	20849,00
Nova Venécia	58412,00	315,00	16720,00	103964,00
São Domingos do Norte	11612,00	301,00	4908,00	17701,00
São Gabriel da Palha	16049,00	710,00	11500,00	21594,00
Vila Pavão	24604,00	99,00	9070,00	24075,00
<b>Total</b>	<b>127.916,00</b>	<b>1.678,00</b>	<b>49.698,00</b>	<b>188.183</b>

Fonte: IBGE

### 6.3.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Centro-Norte I (MRT III)

No Quadro 13 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Nordeste, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 40 elementos para o tratamento estatístico. Desse total, 24 elementos se referiam a imóveis com exploração pecuária, 10 elementos com exploração mista e 04 elementos com agricultura.

A partir de dados resumidos no Quadro 13, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 14, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 13** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Centro-Norte I (MRT III)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	14	58,3
	OF	10	41,7
Exploração Mista	NR	3	30,0
	OF	7	70,0
Agricultura	NR	1	25,0
	OF	3	75,0
Mata	NR	-	-
	OF	1	100
Sem Uso	NR	-	-
	OF	1	100
<b>2º Nível Categórico</b>			
Exploração Mista (Pecuária e Café Conilon)	NR	1	16,7
	OF	5	83,3
Total do Mercado	NR	18	45,0
	OF	22	55,0

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura (pecuária e café; pecuária, café e Eucalipto; pecuária e eucalipto) ou mesmo a exploração mista de diferentes culturas (café, eucalipto e pimenta); - *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Mata*: imóvel rural ocupado por mata; - Sem Uso: imóvel rural sem uso agropecuário;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

De acordo com o observado no Quadro 14, a média Geral de Preço do MRT III foi de R\$14.005,67/ha para VTI e de R\$11.544,87/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior VTI foi a de imóveis com agricultura, com preço médio de R\$29.685,08/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária (R\$12.520,35/ha; Quadro 14).



A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Centro-Norte I ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras reduziram cerca de 7%, mas tal redução está no limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$16.443,53/ha, fazendo crescer assim a desvalorização das terras para cerca de 15%. Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$10.473,52/ha (Pecuária) a R\$18.258,39/ha (Agricultura). Conforme observado no Quadro 13, cerca de 45% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Centro-Norte I são de negócios realizados. Os limites (inferior e superior) presentes para “pecuária” (Quadro 14) sempre abrangeram as médias de pecuária quando calculadas por município individualizado.

**Quadro 14 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Centro-Norte I (MRT III)**  
**PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT III – CENTRO-NORTE I**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	33	14.005,67	26,16%	11.904,82	16.106,52	14,60	204.482,73	173.810,32	235.155,14
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	18	12.520,35	14,70%	10.642,30	14.398,40		182.797,11	155.377,55	210.216,68
Agricultura	3	29.685,08	13,44%	25.232,32	34.137,85	14,60	433.402,17	368.391,88	498.412,55
Exploração Mista	6	19.876,50	10,30%	16.895,03	22.857,98		290.196,90	246.667,41	333.726,50
<b>2º Nível Categórico</b>									
Exploração Mista (Pecuária e Café Conilon)	3	21.454,49	4,83%	18.236,32	24.672,67	14,60	313.235,59	266.250,25	360.220,93

VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	29	11.544,87	19,97%	9.813,14	13.276,60	14,60	168.555,15	143.271,87	193.838,42
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	17	10.473,52	10,03%	8.902,49	12.044,55		152.913,40	129.976,39	175.850,41
Agricultura	3	18.258,39	6,14%	15.519,63	20.997,15	14,60	266.572,49	226.586,61	306.558,36
Exploração Mista	7	14.239,84	16,54%	12.103,86	16.375,81		207.901,63	176.716,38	239.086,87
<b>2º Nível Categórico</b>									
Exploração Mista (Pecuária e Café Conilon)	3	15.376,27	11,45%	13.069,83	17.682,71	14,60	224.493,56	190.819,53	258.167,60

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

## 6.4 – Mercado Regional de Terra Noroeste – MRT IV

### 6.4.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

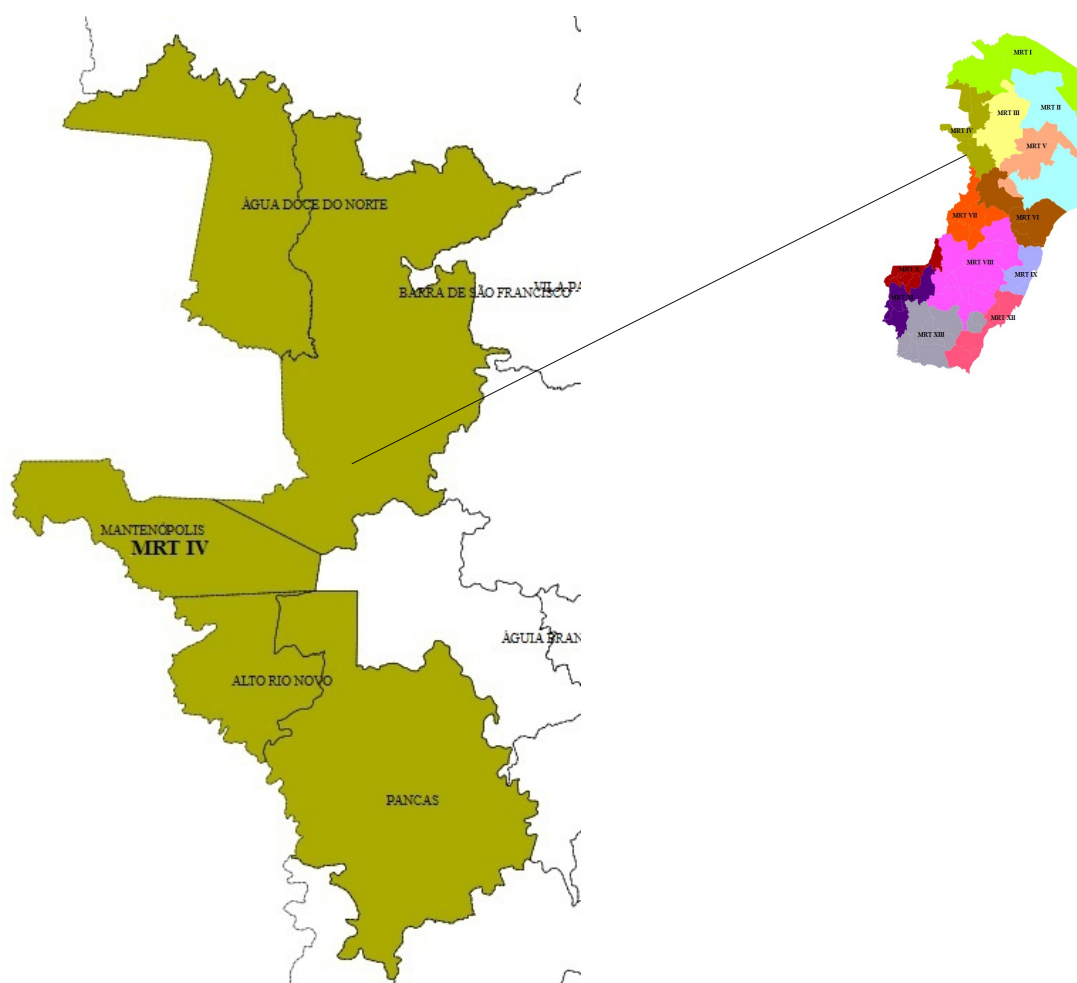
O Mercado Regional de Terra Noroeste (MRT IV) abrange os municípios de Água Doce do Norte, Alto Rio Novo, Barra de São Francisco, Mantenópolis e Pancas, localizando-se a

noroeste do estado do Espírito Santo.

Neste MRT se inserem partes das bacias hidrográficas dos rios São Mateus e Doce. O tipo climático Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) e o Cwa (Clima mesotérmico) são os que se fazem presente nesse mercado. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Noroeste (MRT IV) podem ser observados no item 5.3.

#### 6.4.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Noroeste (MRT IV)

As principais atividades agropecuárias do MRT Noroeste (MRT IV) podem ser visualizadas no Quadro 15. Neste mercado, além da pecuária, que ocupava em 2006 quase 90 mil hectares, e o café conilon, o café arábica também é uma importante atividade agrícola, ocupando 7.850,0ha (IBGE, 2012). Também está presente nesse mercado, com relativa importância, a fruticultura. Contudo, diversas outras culturas são exploradas, a exemplo do feijão, do milho, da mandioca, entre outras.



**Figura 8** – Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT IV

**Quadro 15** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Noroeste (MRT IV)

Município	Área (ha)			Rebanho Bovino
	Pastagens	Café Arábica	Café Conilon	
Água Doce do Norte	18729,00	850,00	2100,00	28771
Alto Rio Novo	3907,00	2800,00	600,00	9442
Barra de São Francisco	41582,00	0,00	6000,00	85644
Mantenedópolis	8185,00	4000,00	300,00	13183
Pancas	16892,00	200,00	8250,00	31604
<b>Total</b>	<b>89.295,00</b>	<b>7.850,00</b>	<b>17.250,00</b>	<b>168644</b>

Fonte: IBGE

### 6.4.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Noroeste (MRT IV)

No Quadro 16 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Noroeste, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 45 elementos para o tratamento estatístico, dentre os quais, 22 se referiam a imóveis com exploração pecuária, 9 elementos da tipologia de uso agricultura, além de outros 10 com exploração mista.

A partir de dados resumidos no Quadro 16, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 17, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 16** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Noroeste (MRT IV)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	4	18,2
	OF	18	81,8
Agricultura	NR	5	55,6
	OF	4	44,4
Exploração Mista	NR	4	40,0
	OF	6	60,0
Sem Uso	NR	3	100,0
	OF	-	-
Silvicultura	NR	1	100,0
	OF	-	-
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Café Arábica e Conilon)	NR	5	71,4
	OF	2	28,6

Total do Mercado	NR	18	39,1
	OF	28	60,9

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária;- *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura; - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agrícola; -*Silvicultura*: imóvel rural explorado com Silvicultura (ex: eucalipto, teca); - *Agricultura (Café Arábica e Conilon)*: imóvel rural explorado com a cultura do café, seja ele da variedade arábica ou da variedade conilon;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

### Quadro 17 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Noroeste (MRT IV)

#### PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT IV – NOROESTE

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº de Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	34	12.630,74	24,39%	10.736,13	14.525,35	14,20	179.356,48	152.453,01	206.259,96
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	16	10.763,20	15,35%	9.148,72	12.377,68		152.837,39	129.911,79	175.763,00
Agricultura	7	20.179,84	15,78%	17.152,86	23.206,81	14,20	286.553,68	243.570,63	329.536,73
Exploração Mista	7	10.665,83	30,52%	9.065,95	12.265,70		151.454,73	128.736,52	174.172,94
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura – (Café Arábica e Conilon)	5	20.875,74	17,08%	17.744,38	24.007,10	14,20	296.435,48	251.970,16	340.900,80
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº de Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	33	9.890,60	16,31%	8.407,01	11.374,19	14,20	140.446,49	119.379,52	161.513,47
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	17	9.106,18	15,42%	7.740,26	10.472,11		129.307,82	109.911,65	148.703,99
Agricultura	7	12.824,72	12,56%	10.901,01	14.748,43	14,20	182.110,99	154.794,34	209.427,64
Exploração Mista	7	9.027,44	26,75%	7.673,32	10.381,55		128.189,59	108.961,15	147.418,03
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura – (Café Arábica e Conilon)	5	13.528,98	9,31%	11.499,64	15.558,33	14,20	192.111,58	163.294,84	220.928,32

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

De acordo com o observado no Quadro 17, a média Geral de Preço do MRT IV foi de R\$12.630,74/ha para VTI e de R\$9.890,60/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com a cultura do café (independente de arábica ou conilon), com preço médio de R\$20.875,74/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com exploração mista (R\$10.665,83/ha; Quadro 17).

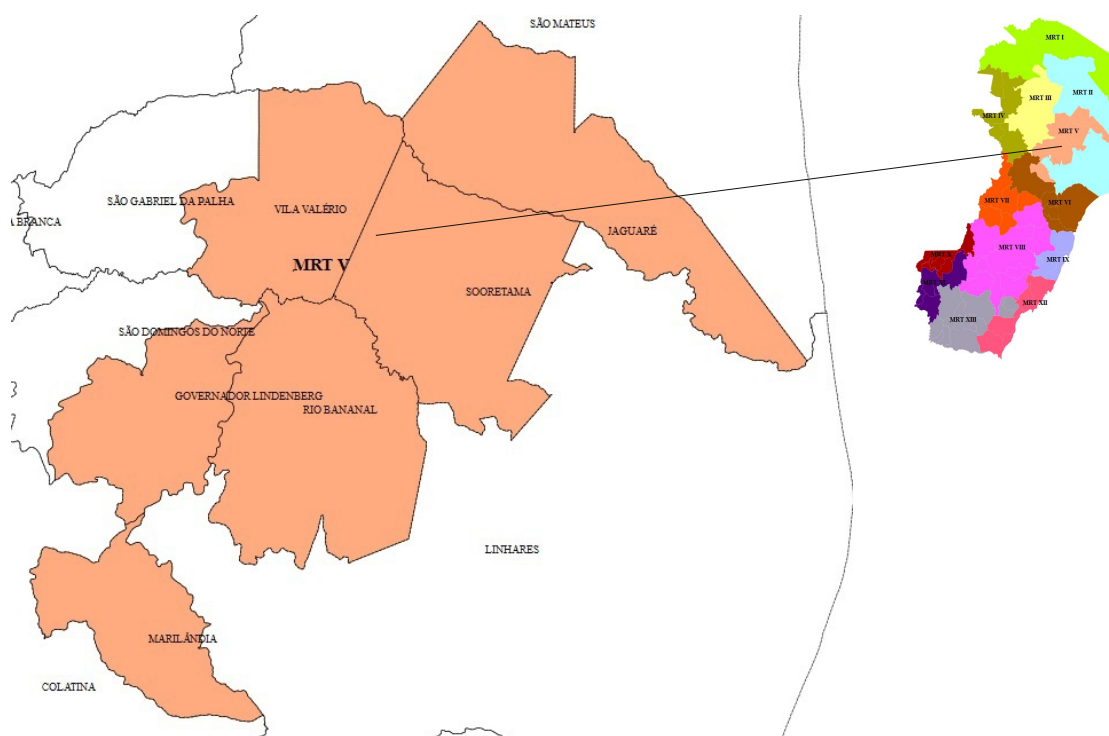
A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado noroeste ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras valorizaram cerca de 10%, mas tal valorização está no limite superior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio

Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$12.443,46/ha, resultando numa valorização irrisória de menos de 2%. Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$9.027,44/ha (Exploração Mista) a R\$13.528,98/ha (Agricultura – Café Arábica e Conilon). Conforme observado no Quadro 16, cerca de 39% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Noroeste são de negócios realizados. Os limites (inferior e superior) presentes para “pecuária” (Quadro 17) sempre abrangeram as médias de pecuária quando calculadas por município individualizado.

## 6.5 – Mercado Regional de Terra Centro-Norte II – MRT V

### 6.5.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Centro-Norte II (MRT V) abrange os municípios de Jaguaré, Governador Lindenberg, Marilândia, Rio Bananal, Sooretama e Vila Valério, localizando-se também no Centro-Norte do estado do Espírito Santo.



**Figura 9** – Mercado Regional de Terras Centro-Norte II (MRT V)

O MRT Centro-Norte II está todo inserido na bacia hidrográfica do rio Doce. O tipo climático Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) predomina em toda a área abrangida pelo MRT Centro-Norte II. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Centro-Norte II (MRT V) podem ser observados no item 5.3.

### 6.5.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Centro-Norte II (MRT V)

As principais atividades agropecuárias do MRT Centro-Norte II podem ser visualizadas no Quadro 18. Este mercado é altamente especializado na produção de café conilon, tendo como atividades agropecuárias secundárias a pecuária, a silvicultura e a fruticultura, além de diversas outras culturas como a pimenta-do-reino, o feijão e o milho, com destaque para a pimenta.

**Quadro 18** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Norte II (MRT V)

Município	Área (ha)			
	Eucalipto	Pastagens	Fruticultura	Café Conilon
Governador Lindenberg	669,0	6.081,0	515,0	10.500,0
Jaguare	5.406,0	5.543,0	1.111,0	19.000,0
Marilandia	2.057,0	7.014,0	270,0	7.900,0
Rio Bananal	1.693,0	12.459,0	270,0	14.300,0
Sooretama	2.998,0	9.817,0	1.272,0	17.000,0
Vila Valerio	2.496,0	7.486,0	779,0	21.500,0
<b>Total</b>	<b>15.319,0</b>	<b>48.400,0</b>	<b>4.217,0</b>	<b>90.200,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.5.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Centro-Norte II (MRT V)

No Quadro 19 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Centro-Norte II, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 24 elementos para o tratamento estatístico, dos quais, 5 se referiam a imóveis com exploração mista, 9 com pecuária, 8 com agricultura, 1 sem uso e 1 com silvicultura.

A partir de dados resumidos no Quadro 19, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 20, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 19** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Centro-Norte II (MRT V)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	3	33,3
	OF	6	66,7
Agricultura	NR	2	25,0
	OF	6	75,0

Exploração Mista	NR	-	-
	OF	5	100,0
Sem Uso	NR	-	-
	OF	1	100,0
Silvicultura	NR	-	-
	OF	1	100,0
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Cafê Conilon)	NR	1	20,0
	OF	4	80,0
<b>Total do Mercado</b>			
	NR	5	20,8
	OF	19	79,2

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas (ex: Café conilon e pimenta, café e fruticultura); - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agrícola (ex: área recém-recepada de eucalipto); *Silvicultura*: imóvel rural explorado com Silvicultura; - *Agricultura (Cafê Conilon)*: imóvel rural explorado com a cultura do café conilon;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

**Quadro 20 – Planilha de Preços Referenciais de terras do Mercado Regional de Terras Centro-Norte II (MRT V)  
PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT V – CENTRO-NORTE II**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº de Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	14	25.694,23	28,87%	21.840,10	29.548,37	13,33	342.504,12	291.128,50	393.879,74
<b>1º Nível Categórico</b>									
Agricultura	6	37.976,64	17,81%	32.280,15	43.673,14	13,33	506.228,63	430.294,34	582.162,92
Pecuária	6	21.319,73	23,05%	18.121,77	24.517,69		284.192,02	241.563,22	326.820,82
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Conilon)	3	38.165,75	8,12%	32.440,89	43.890,61	13,33	508.749,43	432.437,01	585.061,84
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº de Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	14	17.409,88	23,58%	14.798,40	20.021,36	13,33	232.073,71	197.262,65	266.884,76
<b>1º Nível Categórico</b>									
Agricultura	6	20.347,67	14,47%	17.295,52	23.399,82	13,33	271.234,40	230.549,24	311.919,56
Pecuária	6	18.280,17	25,06%	15.538,15	21.022,20		243.674,72	207.123,51	280.225,93
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Conilon)	4	19.068,53	10,51%	16.208,25	21.928,81	13,33	254.183,45	216.055,94	292.310,97

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

De acordo com o observado no Quadro 20, a média Geral de Preço do MRT V foi de R\$25.694,23/ha para VTI e de R\$17.409,88/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com “Agricultura (Café Conilon)”, com preço médio de R\$38.165,75/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com exploração mista (R\$13.171,49/ha; Quadro 20). A exploração mista apresentou mercado definido, mas devidos aos valores bastante reduzidos quando comparado ao RAMT 2016 (VTI de R\$13.171,49/ha em 2018 contra R\$31.927,74/ha em 2016), tais dados não foram inseridos na PPR, por aparentarem tal discrepância.

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Centro-Norte II ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras valorizaram cerca de 3,5%, mas tal valorização está no limite superior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$27.118,27/ha, resultando numa desvalorização de mais de 5%. Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$10.739,48/ha (Exploração Mista) a R\$20.347,67/ha (Agricultura). Conforme observado no Quadro 19, cerca de 21% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Centro-Norte II são de negócios realizados.

## **6.6 – Mercado Regional de Terra Centro-Leste – MRT VI**

### **6.6.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais**

O Mercado Regional de Terra Centro-Leste (MRT VI) abrange os municípios de Aracruz, Colatina, Fundão, Ibirapu e Fundão (Figura 10).

O MRT Centro-Leste abrange a área de parte das bacias hidrográficas dos rios Doce, Riacho, Reis Magos e Piraquê-açu. O tipo climático Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) predomina na maior parte da área abrangida pelo MRT Centro-Leste, ocorrendo ainda o tipo climático Cwa (Clima mesotérmico). Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Centro-Leste (MRT VI) podem ser observados no item 5.3.

### **6.6.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Centro-Leste (MRT VI)**

As principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Leste estão apresentadas no Quadro 21. Neste mercado, a área de pastagem é de cerca de 75mil hectare (IBGE, 2006). É grande a presença do cultivo de Eucalipto, principalmente no município de Aracruz. Importante também é o cultivo do café conilon, ocupando expressiva área (cerca de 21 mil hectares). Além dessas, atividades agropecuárias como a fruticultura, o café arábica, o feijão e o milho aparecem de forma secundária.



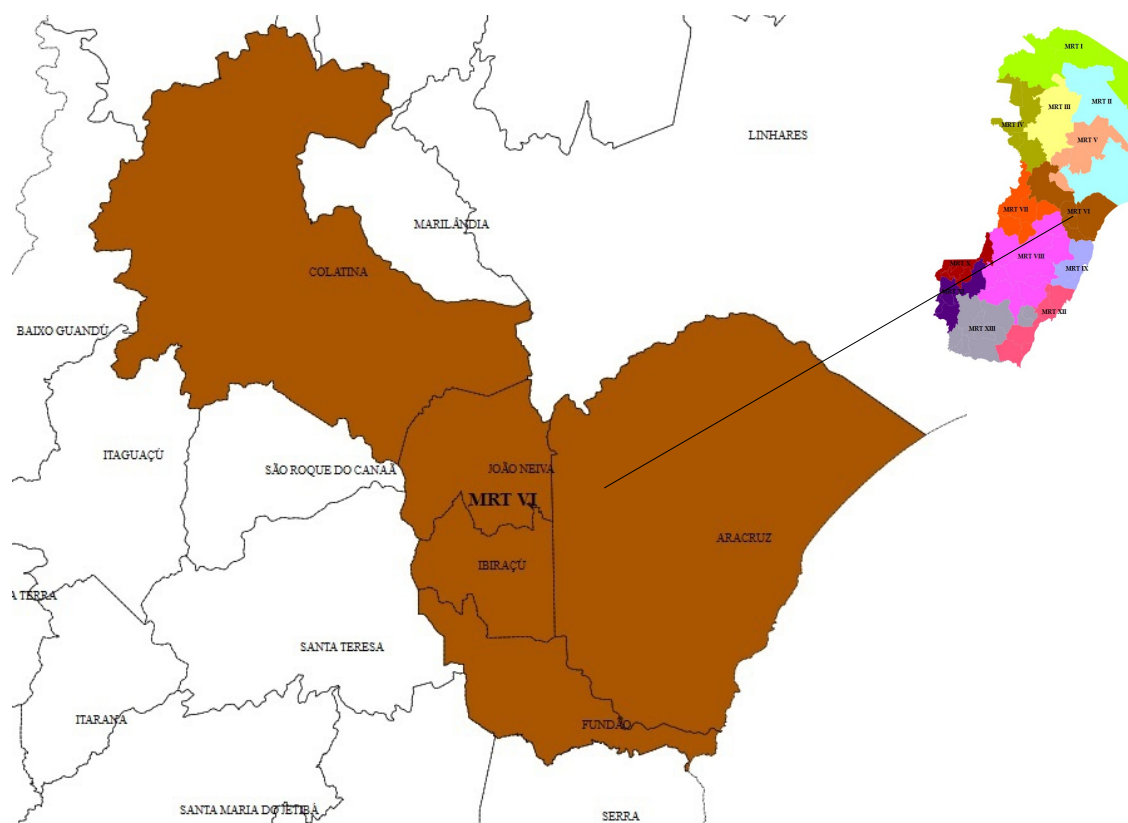


Figura 10 – Mercado Regional de Terras Centro-Leste (MRT VI)

Quadro 21 – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Leste (MRT VI)

Município	Área (ha)				
	Eucalipto	Pastagens	Fruticultura	Café Arábica	Café Conilon
Aracruz	34.031,0	15.535,0	656,0	0,0	4.000,0
Colatina	1.625,0	41.288,0	626,0	1.000,0	8.650,0
Fundão	1.065,0	7.366,0	178,0	10,0	2.400,0
Ibiracú	977,0	3.692,0	377,0	290,0	1.700,0
João Neiva	402,0	7.746,0	155,0	200,0	4.100,0
<b>Total</b>	<b>38.100,0</b>	<b>75.627,0</b>	<b>1.992,0</b>	<b>1.500,0</b>	<b>20.850,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.6.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Centro-Leste (MRT VI)

No Quadro 22 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Centro-Leste, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 34 elementos para o tratamento estatístico, sendo que 18 se referia a imóveis com exploração pecuária, 9 com exploração mista e 7 com agricultura. Não foram encontradas as tipologias de uso “Mata” e “Silvicultura” na pesquisa, tipologias estas presentes no RAMT 2016. Para pecuária, optou-se por alterar as tipologias pecuária a oeste do mercado (RAMT 2016) para pecuária em Colatina, e pecuária a leste do mercado

(RAMT 2016) por pecuária nos demais municípios de mercado.

A partir de dados resumidos no Quadro 22, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 23, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 22** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Centro-Leste (MRT VI)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	2	11,1
	OF	16	88,9
Exploração Mista	NR	4	44,4
	OF	5	55,6
Agricultura	NR	3	42,8
	OF	4	57,1
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Café Arábica e Conilon)	NR	3	42,8
	OF	4	57,1
<b>3º Nível Categórico</b>			
Pecuária (Colatina)	NR	2	22,2
	OF	7	77,8
Pecuária (demais municípios do MRT)	NR	-	-
	OF	9	100,0
Total do Mercado	NR	9	26,5
	OF	25	73,5

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas (ex: Café conilon e pimenta, café e fruticultura); *Agricultura (Café Arábica e Conilon)*: imóvel rural explorado com a cultura do café, seja ele da espécie arábica ou conilon; - *Pecuária (Colatina)*: imóvel rural com exploração pecuária no município de Colatina; - *Pecuária (demais municípios do MRT)*: imóvel rural com exploração pecuária nos municípios de Aracruz, Ibirapu, João Neiva e Fundão;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

De acordo com o observado no Quadro 23, a média Geral de Preço do MRT VI foi de R\$15.848,68/ha para VTI e de R\$12.449,43/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis com “Agricultura (Café Arábica e Conilon)”, com preço médio de R\$37.010,59/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com pecuária em Colatina (R\$6.263,49/ha; Quadro 23).

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Centro-Leste ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os

valores das terras valorizaram cerca de 35,3%, valorização esta acima do limite superior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$12.795,00/ha, resultando numa valorização de 23,8%. Tal valorização pode estar associada às pesquisas realizadas: no ano de 2016 foram aproveitados dados do banco de dados de pesquisa para avaliação de um território quilombola numa região montanhosa e de difícil acesso na divisa dos municípios de Fundão, João Neiva e Ibiracu, onde os preços praticados naqueles arredores eram bastante reduzidos, baixando a média de preços do mercado geral à época, fato que não ocorreu na pesquisa recente. Para a terra nua, o valor do VTN variou de R\$5.305,60/ha (Pecuária em Colatina) a R\$19.329,18/ha (Agricultura – Café Arábica e Conilon). Conforme observado no Quadro 22, cerca de 27% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Centro-Leste são de negócios realizados.

**Quadro 23 – Planilha de Preços Referenciais de terras do Mercado Regional de Terras Centro-Leste (MRT VI)****PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT VI – CENTRO-LESTE**

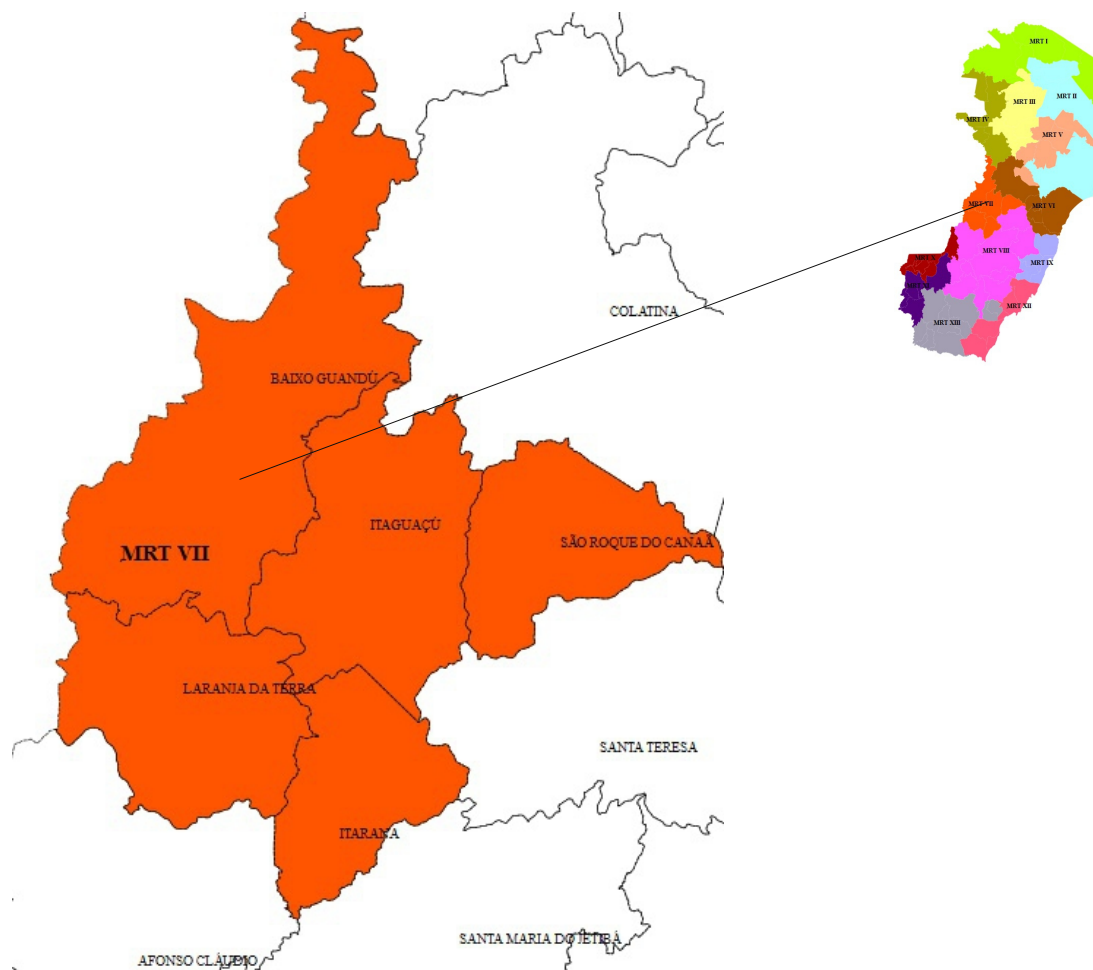
VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	9	15.848,68	18,24%	13.471,38	18.225,98	13	206.032,80	175.127,88	236.937,72
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	8	13.483,09	27,68%	11.460,62	15.505,55	13	175.280,14	148.988,12	201.572,16
Exploração Mista	5	15.024,62	22,02%	12.770,92	17.278,31		195.320,02	166.022,02	224.618,02
Agricultura	4	37.010,59	25,51%	31.459,00	42.562,18		481.137,72	408.967,06	553.308,38
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Café Arábica e Conilon)	4	37.010,59	25,51%	31.459,00	42.562,18	13	481.137,72	408.967,06	553.308,38
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Colatina)	8	6.263,49	26,05%	5.323,97	7.203,02	13	81.425,42	69.211,61	93.639,24
Pecuária (demais municípios do MRT)	7	18.121,14	20,32%	15.402,97	20.839,31		235.574,79	200.238,57	270.911,01
<b>VALOR DA TERRA NUA – VTN</b>						<b>Custo por Família (R\$)</b>			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	11	12.449,43	23,41%	10.582,02	14.316,85	13	161.842,61	137.566,22	186.119,00
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	9	11.906,72	27,01%	10.120,71	13.692,73	13	154.787,35	131.569,25	178.005,45
Exploração Mista	5	10.653,68	14,92%	9.055,63	12.251,73		138.497,83	117.723,16	159.272,51
Agricultura	5	19.329,18	22,81%	16.429,80	22.228,56		251.279,33	213.587,43	288.971,23
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Café Arábica e Conilon)	5	19.329,18	22,81%	16.429,80	22.228,56	13	251.279,33	213.587,43	288.971,23
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Colatina)	8	5.305,60	26,39%	4.509,76	6.101,44	13	68.972,83	58.626,91	79.318,76
Pecuária (demais municípios do MRT)	7	15.800,50	19,97%	13.430,43	18.170,58		205.406,56	174.595,57	236.217,54

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

## 6.7 – Mercado Regional de Terra Centro-Oeste – MRT VII

### 6.7.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Centro-Oeste (MRT VII) abrange os municípios de Baixo Guandu, Itaguaçu, Itarana, Laranja da Terra e São Roque do Canaã (Figura 11). Este mercado ocupa a área de parte da bacia hidrográfica do rio Doce. Os tipos climáticos presentes nesse mercado são o Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno) e o Cwa (Clima mesotérmico). Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Centro-Oeste (MRT VII) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 11** – Mercado Regional de Terras Centro-Oeste (MRT VII)

### 6.7.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Centro-Oeste (MRT VII)

As Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Oeste podem ser visualizadas no Quadro 24. Neste mercado há uma grande diversificação na exploração agropecuária, com a pecuária e a cultura do café (arábica e conilon) ocupando a maior parte da área explorada. Contudo, nessa região são também importante as atividades agropecuárias como a fruticultura, o cultivo do milho e a atividade de horticultura (Quadro 24).

**Quadro 24** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Centro-Oeste (MRT VII)

Município	Área (ha)						
	Pastagens	Feijão	Milho	Horticultura	Fruticultura	Café Arábica	Café Conilon
Baixo Guandu	45.653,0	200,0	500,0	10,0	142,0	3.500,0	3.000,0
Itaguaçu	20.687,0	115,0	2.000,0	10,0	891,0	4.000,0	9.100,0
Itarana	4.971,0	130,0	200,0	100,0	321,0	2.309,0	1.160,0
Laranja da Terra	19.189,0	82,0	650,0	210,0	200,0	255,0	2.996,0
Sao Roque do Canaã	9.931,0	30,0	80,0	50,0	340,0	1.000,0	4.000,0
<b>Total</b>	<b>100.431,0</b>	<b>557,0</b>	<b>3.430,0</b>	<b>380,0</b>	<b>1.894,0</b>	<b>11.064,0</b>	<b>20.256,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.7.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Centro-Oeste (MRT VII)

No Quadro 25 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Centro-Oeste, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 46 elementos para o tratamento estatístico, sendo 25 com exploração pecuária, 11 com exploração mista e 6 com mata, dentre outros.

**Quadro 25** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Centro-Oeste (MRT VII)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	3	12,0
	OF	22	88,0
Exploração Mista	NR	4	36,4
	OF	7	63,6
Agricultura	NR	3	100,0
	OF	-	-
Sem Uso	NR	-	-
	OF	1	100,0
Mata	NR	-	-
	OF	6	100,0
<b>2º Nível Categórico</b>			
Exploração Mista (Pecuária e Agricultura)	NR	1	16,7
	OF	5	83,3
<b>3º Nível Categórico</b>			
Pecuária (Baixo Guandu)	NR	2	13,3
	OF	13	86,7
Pecuária (Itaguaçu e Itarana)	NR	1	14,3
	OF	6	85,7

Total do Mercado	NR	10	27,8
	OF	36	72,2

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas (ex: Café conilon e pimenta, café e fruticultura); - *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agropecuária; - *Mata*: Imóvel rural com cobertura vegetal de mata atlântica primária ou secundária para compor reserva legal; *Exploração Mista (Pecuária e Agricultura)*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura; - *Pecuária (Baixo Guandu)*: imóvel rural com exploração pecuária no município de Baixo Guandu; *Pecuária (Itaguaçu e Itarana)*: imóvel rural com exploração pecuária nos municípios de Itarana e Itaguaçu;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

A partir dos dados resumidos no Quadro 25, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 26, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 26 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Centro-Oeste (MRT VII)  
PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT VII – CENTRO-OESTE**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	12	8.059,58	17,79%	6.850,64	9.268,51	14,60	117.669,81	100.019,34	135.320,28
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	6	7.734,02	20,32%	6.573,92	8.894,12	14,60	112.916,71	95.979,20	129.854,22
Exploração Mista	7	10.614,60	17,94%	9.022,41	12.206,79		154.973,20	131.727,22	178.219,18
Mata	6	3.336,78	5,77%	2.836,26	3.837,29		48.716,94	41.409,40	56.024,48
<b>2º Nível Categórico</b>									
Exploração Mista (Pecuária e Agricultura)	4	10.764,08	16,01%	9.149,46	12.378,69	14,60	157.155,50	133.582,18	180.728,83
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Baixo Guandu)	9	5.527,10	21,72%	4.698,04	6.356,17	14,60	80.695,67	68.591,32	92.800,02
Pecuária (Itaguaçu e Itarana)	5	13.908,38	23,00%	11.822,13	15.994,64		203.062,42	172.603,06	233.521,78

VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	22	4.820,16	25,57%	4.097,14	5.543,18	14,60	70.374,35	59.818,20	80.930,50
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	10	5.133,29	28,77%	4.363,30	5.903,28	14,60	74.946,04	63.704,14	86.187,95
Exploração Mista	7	8.144,03	22,73%	6.922,42	9.365,63		118.902,79	101.067,38	136.738,21
Mata	6	3.294,63	7,76%	2.800,43	3.788,82		48.101,57	40.886,33	55.316,81
<b>2º Nível Categórico</b>									
Exploração Mista (Pecuária e Agricultura)	4	7.925,94	20,94%	6.737,05	9.114,83	14,60	115.718,67	98.360,87	133.076,47
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Baixo Guandu)	10	4.149,87	23,80%	3.527,39	4.772,35	14,60	60.588,04	51.499,83	69.676,25
Pecuária (Itaguaçu e Itarana)	5	10.930,01	15,13%	9.290,51	12.569,51		159.578,11	135.641,39	183.514,82

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

De acordo com o observado no Quadro 26, a média Geral de Preço do MRT VII foi de R\$8.059,58/ha para VTI e de R\$4.820,16/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis da tipologia de uso “Pecuária (Itaguaçu e Itarana)”, com preço médio de R\$13.908,38/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com mata (R\$3.336,78/ha; Quadro 26).

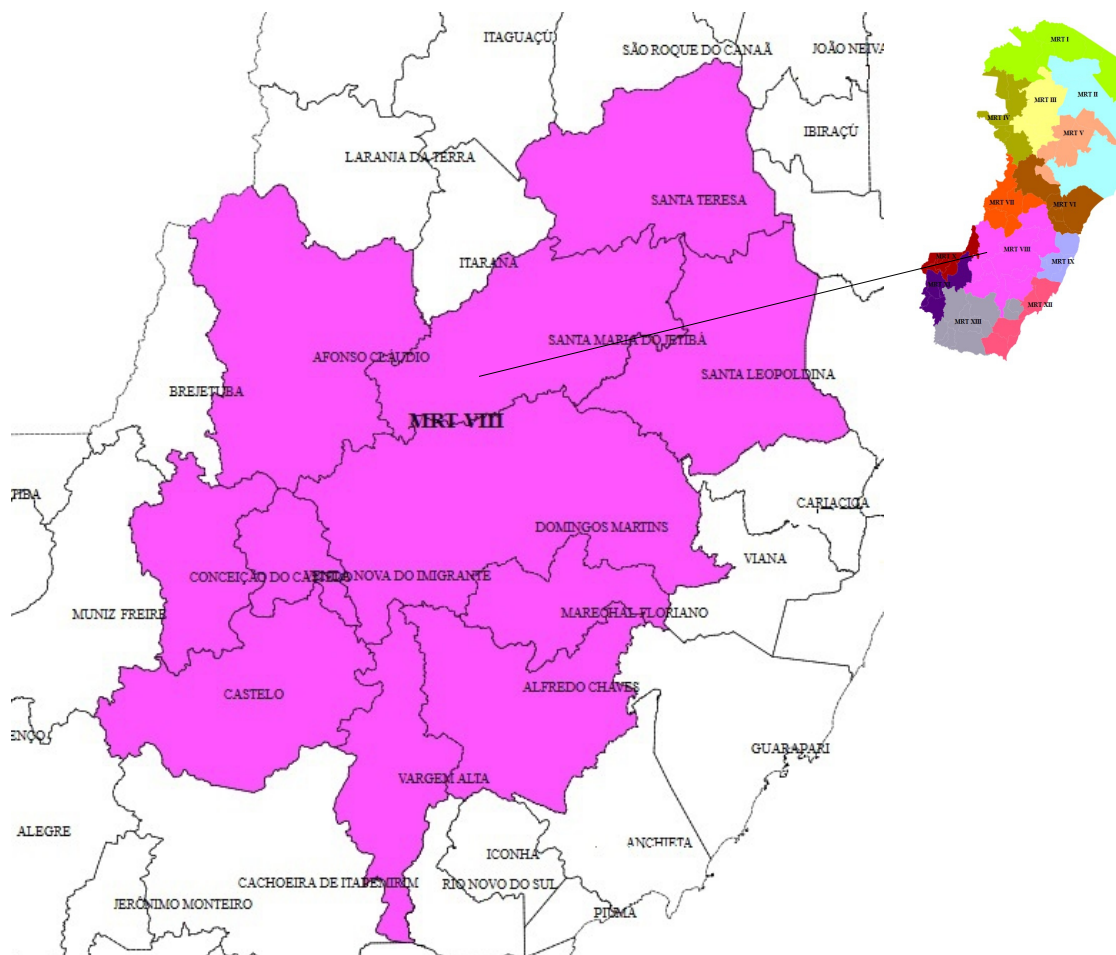
A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Centro-Oeste ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras desvalorizaram cerca de 25,8%, desvalorização esta abaixo do limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$11.762,43/ha, resultando numa desvalorização de 45,9%. Tal desvalorização pode estar associada à grande quantidade de elementos das tipologias pecuária em Baixo Guandu e Mata, no total somam 21 elementos (15 de pecuária em Baixo Guandu e 6 de mata), que resultaram em valores consideravelmente baixos para estas tipologias de uso. Inclusive o valor das terras nessa região parecem ter sido altamente influenciado pela seca, com muitas áreas em oferta a baixos valores. Para a terra nua, o valor do VTN variou de R3.294,63/ha (Mata) a R\$10.930,01/ha (Pecuária – Itaguaçu e Itarana). Conforme observado no Quadro 25, cerca de 28% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Centro-Oeste são de negócios realizados.

## **6.8 – Mercado Regional de Terra Serrano – MRT VIII**

### **6.8.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais**

O Mercado Regional de Terra Serrano (MRT VIII) abrange os municípios de Afonso Cláudio, Alfredo Chaves, Castelo, Conceição do Castelo, Domingos Martins, Marechal Floriano, Santa Leopoldina, Santa Maria de Jetibá, Santa Teresa, Vargem Alta, Venda Nova do Imigrante (Figura 12).

O MRT Serrano ocupa a área de partes das bacias hidrográficas dos rios Piraquê-açu, Reis Magos, Doce, Santa Maria, Jucu, Benevente, Itapemirim e rio Novo. O tipo mesotérmico nas variações Cwa, Cfa, e Cfb predomina na maior parte, ocorrendo pequenas áreas de clima Aw (tropical úmido com estação chuvosa no verão e seca no inverno). Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Serrano (MRT VIII) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 12** – Mercado Regional de Terras Serrano (MRT VIII)

### **6.8.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Serrano (MRT VIII)**

De forma mais acentuada que o MRT Centro-Oeste, o MRT Serrano (MRT VIII) possui uma grande diversificação na exploração agropecuária, com a pecuária e a cultura do café (arábica e conilon) ocupando a maior parte da área explorada. A expressiva área ocupada por culturas como o feijão e o milho vem corroborar com a forte presença da agricultura familiar no mercado, destacando ainda as atividades de fruticultura e horticultura (Quadro 27). A presença marcante da agricultura familiar no MRT Serrano traz como consequência o elevado percentual da população rural nos municípios que compõem o mercado (54% em média). O Agroturismo também é bastante característico no mercado, sendo a cidade de Venda Nova do Imigrante conhecida como Capital Nacional do setor pela Abratur (Associação Brasileira de Turismo Rural).



**Quadro 27** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Serrano (MRT VIII)

Município	Área (ha)						
	Pastagens	Feijão	Milho	Horticultura	Fruticultura	Café Arábica	Café Conilon
Afonso Cláudio	23.185,0	450,0	1.625,0	161,0	122,0	10.240,0	2.600,0
Alfredo Chaves	7.142,0	200,0	400,0	156,0	2.822,0	2.400,0	1.700,0
Castelo	15.034,0	280,0	1.985,0	157,0	291,0	5.385,0	5.200,0
Conceição do Castelo	7.127,0	640,0	500,0	5,0	205,0	2.782,0	1.080,0
Domingos Martins	11.388,0	1.984,0	760,0	340,0	1.243,0	6.305,0	5,0
Marechal Floriano	999,0	160,0	150,0	50,0	300,0	3.400,0	0,0
Santa Leopoldina	7.337,0	220,0	70,0	0,0	1.205,0	1.800,0	2.100,0
Santa Maria de Jetibá	5.513,0	2.600,0	3.500,0	310,0	190,0	2.500,0	0,0
Santa Teresa	7.765,0	150,0	400,0	150,0	378,0	4.000,0	5.200,0
Vargem Alta	4.454,0	600,0	800,0	45,0	780,0	10.420,0	750,0
Venda Nova do Imigrante	1.495,0	220,0	600,0	270,0	121,0	3.620,0	0,0
<b>Total</b>	<b>91.439,0</b>	<b>7.504,0</b>	<b>10.790,0</b>	<b>1.644,0</b>	<b>7.657,0</b>	<b>52.852,0</b>	<b>18.635,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.8.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Serrano (MRT VIII)

No Quadro 28 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Serrano, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 92 elementos para o tratamento estatístico, distribuídos conforme apresentado no Quadro 28.

**Quadro 28** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Serrano (MRT VIII)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	11	55,0
	OF	9	45,0
Agricultura	NR	5	50,0
	OF	5	50,0
Exploração Mista	NR	7	14,6
	OF	41	85,4
Mata	NR	1	33,3
	OF	2	66,7
Silvicultura	NR	2	28,6
	OF	5	71,4
Sem Uso	NR	1	25,0
	OF	3	75,0
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Café Arábica)	NR	5	55,5
	OF	4	44,5
Agricultura (Café Conilon)	NR	-	-
	OF	1	100,0

3º Nível Categórico			
Pecuária (Castelo)	NR	5	71,4
	OF	2	28,6
Pecuária (Afonso Cláudio)	NR	2	66,7
	OF	1	33,3
Pecuária (Santa Leopoldina)	NR	3	50,0
	OF	3	50,0
Exploração Mista (Afonso Cláudio)	NR	-	-
	OF	8	100,0
Exploração Mista (Conceição do Castelo)	NR	5	62,5
	OF	3	27,5
Exploração Mista (Santa Maria de Jetibá)	NR	1	7,1
	OF	13	92,9
Total do Mercado	NR	27	29,0
	OF	66	71,0

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária, ocorrendo individualmente como mercado definido em Afonso Cláudio, Castelo e Santa Leopoldina; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas (ex: Café conilon e pimenta, café e fruticultura), ocorrendo individualmente como mercado definido em Afonso Cláudio, Conceição do Castelo e Santa Maria de Jetibá; - *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agropecuária; - *Mata*: Imóvel rural com cobertura vegetal de mata atlântica primária ou secundária para compor reserva legal; - *Silvicultura*: imóvel rural explorado com silvicultura (ex: eucalipto); - *Agricultura (Café Arábica)*: imóvel rural explorado com a cultura do café arábica; - *Agricultura (Café Conilon)*: imóvel rural explorado com a cultura do café conilon;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

A partir dos dados resumidos no Quadro 28, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 29, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido. De acordo com o observado no Quadro 29, a média Geral de Preço do MRT VIII foi de R\$16.667,80/ha para VTI e de R\$12.275,13/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis da tipologia de uso “Exploração Mista (Santa Maria de Jetibá)”, com preço médio de R\$28.112,48/ha, enquanto as terras com menor valor são aquelas com mata (R\$5.968,78/ha; Quadro 29).

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Serrano ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras valorizaram cerca de 28,4%, valorização esta acima do limite superior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$14.183,06/ha, resultando numa valorização de 17,5%. Tal valorização pode estar associada, também, à grande quantidade de elementos encontrados na atual pesquisa nos municípios de Santa Maria de Jetibá e Santa Leopoldina (24 no total), contra apenas 5

elementos no ano de 2016, municípios estes que apresentaram os maiores valores de terra no atual estudo. Conforme observado no Quadro 28, cerca de 29% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Serrano são de negócios realizados.

**Quadro 29** – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Serrano (MRT VIII)

**PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT VIII – SERRANO**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (RS)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (RS/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (RS/ha)	Lim. Sup. (RS/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	45	16.667,80	20,58%	14.167,63	19.167,97	14,45	240.849,69	204.722,24	276.977,14
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	9	14.138,64	28,82%	12.017,84	16.259,43	14,45	204.303,31	173.657,81	234.948,80
Agricultura	9	18.480,73	28,90%	15.708,62	21.252,84		267.046,58	226.989,60	307.103,57
Exploração Mista	31	17.992,94	29,57%	15.294,00	20.691,88		259.997,95	220.998,25	298.997,64
Mata	3	5.968,78	19,90%	5.073,46	6.864,10		86.248,85	73.311,52	99.186,18
Silvicultura	4	12.884,60	16,02%	10.951,91	14.817,29		186.182,45	158.255,09	214.109,82
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Arábica)	6	18.386,85	17,19%	15.628,82	21.144,87	14,45	265.689,94	225.836,45	305.543,43
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Castelo)	3	9.632,60	12,51%	8.187,71	11.077,49	14,45	139.191,10	118.312,44	160.069,77
Pecuária (Afonso Cláudio)	3	10.979,32	17,00%	9.332,42	12.626,22		158.651,16	134.853,49	182.448,84
Pecuária (Santa Leopoldina)	4	24.111,39	20,59%	20.494,68	27.728,09		348.409,54	296.148,11	400.670,97
Exploração Mista (Afonso Cláudio)	6	8.097,39	27,68%	6.882,78	9.312,00		117.007,32	99.456,22	134.558,42
Exploração Mista (Conceição do Castelo)	4	15.296,87	20,19%	13.002,34	17.591,41		221.039,84	187.883,86	254.195,81
Exploração Mista (Santa Maria de Jetibá)	6	28.112,48	20,87%	23.895,61	32.329,35		406.225,30	345.291,51	467.159,10
<b>VALOR DA TERRA NUA – VTN</b>						<b>Custo por Família (RS)</b>			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (RS/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (RS/ha)	Lim. Sup. (RS/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	51	12.275,13	20,16%	10.433,86	14.116,40	14,45	177.375,60	150.769,26	203.981,94
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	9	12.333,04	27,08%	10.483,08	14.182,99	14,45	178.212,41	151.480,55	204.944,27
Agricultura	9	12.389,15	25,87%	10.530,78	14.247,52		179.023,23	152.169,75	205.876,72
Exploração Mista	25	12.353,40	17,35%	10.500,39	14.206,41		178.506,59	151.730,61	205.282,58
Mata	3	5.773,65	20,29%	4.907,60	6.639,69		83.429,18	70.914,80	95.943,55
Silvicultura	4	9.926,28	13,65%	8.437,34	11.415,22		143.434,70	121.919,49	164.949,90
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Arábica)	8	12.357,22	27,72%	10.503,63	14.210,80	14,45	178.561,78	151.777,51	205.346,04
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Castelo)	3	8.542,53	12,87%	7.261,15	9.823,91	14,45	123.439,52	104.923,59	141.955,45
Pecuária (Afonso Cláudio)	3	9.623,69	11,05%	8.180,14	14.210,80		139.062,37	118.203,01	205.346,04
Pecuária (Santa Leopoldina)	4	21.434,34	21,91%	18.219,19	24.649,49		309.726,20	263.267,27	356.185,13
Exploração Mista (Afonso Cláudio)	6	5.433,48	18,43%	4.618,46	6.248,51		78.513,85	66.736,77	90.290,93
Exploração Mista (Conceição do Castelo)	5	11.623,03	15,00%	9.879,57	13.366,48		167.952,76	142.759,85	193.145,67
Exploração Mista (Santa Maria de Jetibá)	5	20.701,25	21,11%	17.596,06	23.806,44		299.133,06	254.263,10	344.003,02

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

## 6.9 – Mercado Regional de Terra Vitória e Entorno – MRT IX

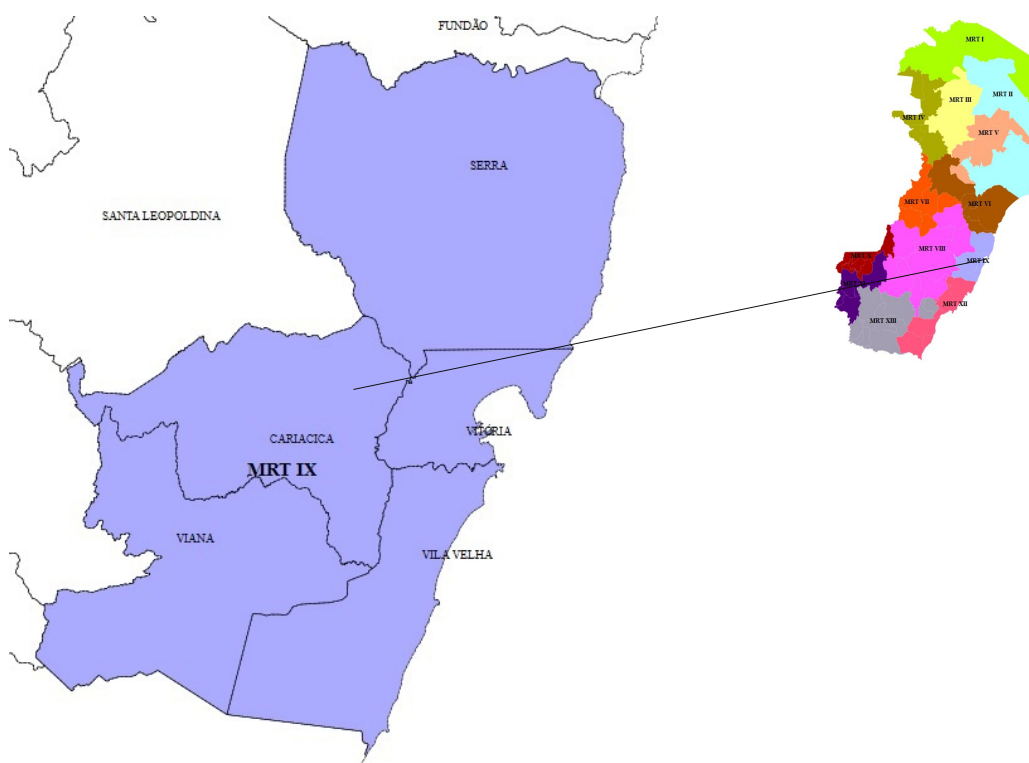
### 6.9.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Vitória e entorno (MRT VIX) abrange os municípios de Cariacica, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória (Figura 13).

O MRT IX ocupa a área de partes das bacias hidrográficas dos rios Reis Magos, Santa Maria e Jucu. O tipo climático tropical nas variações Am e Aw são os predominantes. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Vitória e entorno (MRT IX) podem ser observados no item 5.3.

### 6.9.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Vitória e Entorno (MRT IX)

Nesse Mercado a população rural representa apenas 2,5% do total da população, fazendo com que a agricultura tenha pouca importância. De modo geral, os imóveis rurais do mercado se são ocupados com pecuária, que está presente na maior grande parte da área explorada pela agropecuária, sendo explorados ainda outros segmentos do setor agrícola (Quadro 30).



**Figura 13** – Mercado Regional de Terras Vitória e entorno (MRT IX)

**Quadro 30** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Vitória e entorno (MRT IX)

Município	Área (ha)			
	Pastagens	Fruticultura	Café Arábica	Café Conilon
Cariacica	1910,00	788,00	35,00	300,00
Serra	10017,00	157,00	0,00	856,00
Viana	9763,00	1390,00	234,00	760,00
Vila Velha	6092,00	90,00	0,00	0,00
Vitória	83,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>27.865,0</b>	<b>2.425,0</b>	<b>269,0</b>	<b>1.916,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.9.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Vitória e Entorno (MRT IX)

No Quadro 31 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Vitória e entorno, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 13 elementos para o tratamento estatístico, de acordo com o mostrado no Quadro 31.

**Quadro 31** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Vitória e entorno (MRT IX)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	-	-
	OF	11	100,0
Exploração Mista	NR	-	-
	OF	1	100,0
Sem Uso	NR	-	-
	OF	1	100,0
Total do Mercado	NR	-	-
	OF	13	100,0

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: - *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura; - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agropecuária; -

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

A partir dos dados resumidos no Quadro 31, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 32, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 32** – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Vitória e entorno (MRT IX)**PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT IX – VITÓRIA E ENTORNO**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	8	27.972,15	16,85%	23.776,33	32.167,97	13,00	363.637,95	309.092,26	418.183,64
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	8	28.101,39	21,72%	23.886,18	32.316,60	13,00	365.318,08	310.520,37	420.115,79
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	9	24.888,51	13,89%	21.155,23	28.621,78	13,00	323.550,61	275.018,02	372.083,20
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	8	25.819,14	16,44%	21.946,27	29.692,01	13,00	335.648,84	285.301,52	385.996,17

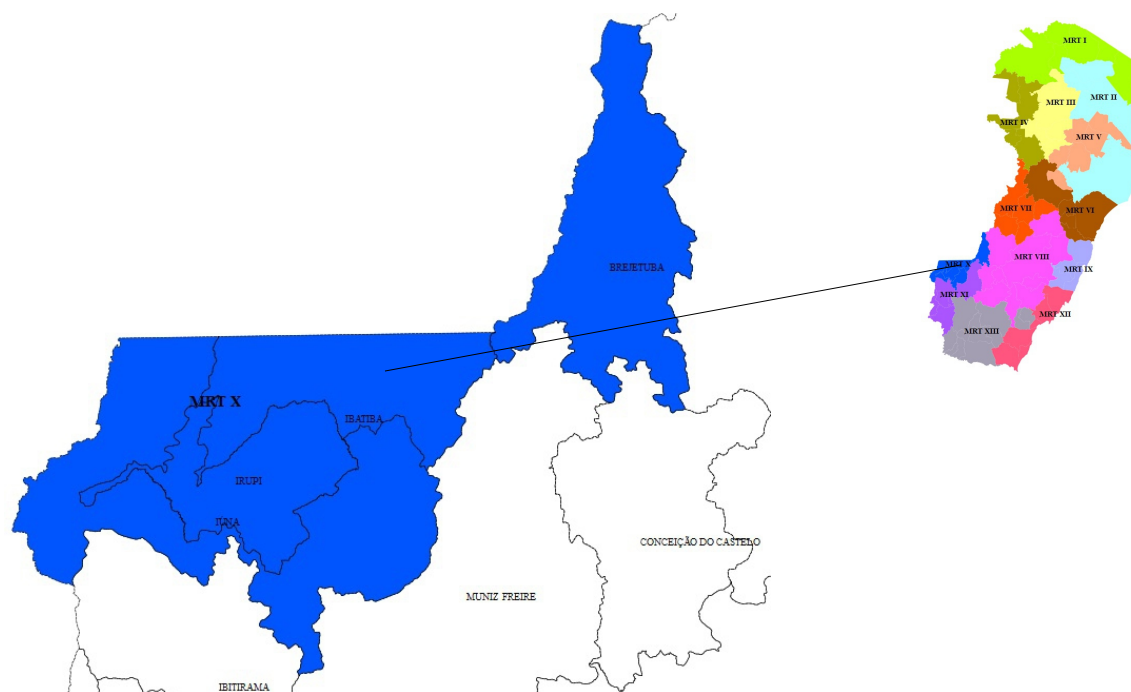
\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

A única tipologia de uso de imóvel com mercado definido encontrada, da mesma forma que no ano de 2016, foi a pecuária, com preço médio de R\$25.819,14/ha, enquanto o preço médio do mercado geral, que englobou um elemento sem uso do solo e outro com exploração mista, foi de R\$24.888,51/ha. A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Vitória e entorno ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras valorizaram cerca de 41,0%, valorização esta acima do limite superior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$19.279,05/ha, resultando numa valorização de 29,1%. Apesar de parecer ter ocorrido uma valorização no período, é difícil fazer tal afirmação, uma vez que se tratam de municípios da Grande Vitória, normalmente sujeitos a alta especulação imobiliária, principalmente tendo em vista o fato de que todos os elementos da amostra são ofertas de imóveis (Quadro 31).

## 6.10 – Mercado Regional de Terra Sudoeste I – MRT X

### 6.10.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Sudoeste I (MRT X) abrange os municípios de Brejetuba, Ibatiba, Irupi e Iúna (Figura 14). Este mercado ocupa a área de partes das bacias hidrográficas dos rios Doce e Itapemirim. O tipo climático mesotérmico nas variações Cwa, Cfa, e Cwb ocupa toda a área do mercado. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Sudoeste I (MRT X) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 14** – Mercado Regional de Terras Sudoeste I (MRT X)

### 6.10.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Sudoeste I (MRT X)

O MRT Sudoeste I (MRT X) é altamente especializado na produção de café arábica, tendo como atividades agropecuárias secundárias a pecuária, a silvicultura e a fruticultura, além de outras culturas como o feijão e o milho. A área ocupada por café arábica é três vezes maior que a área ocupada por pastagens (Quadro 33).

**Quadro 33** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Sudoeste I (MRT X)

Município	Área (ha)				
	Pastagens	Feijão	Milho	Fruticultura	Café Arábica
Brejetuba	3230,00	310,00	200,00	30,00	14400,00
Ibatiba	2513,00	600,00	600,00	18,00	9500,00
Irupi	1820,00	400,00	400,00	30,00	10412,00
Iúna	7782,00	1000,00	720,00	73,00	14328,00
<b>Total</b>	<b>15.345,0</b>	<b>2.310,0</b>	<b>1.920,0</b>	<b>151,0</b>	<b>48.640,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.10.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Sudoeste I (MRT X)

No Quadro 34 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Sudoeste I, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 32 elementos para o tratamento estatístico. A partir dos dados resumidos no Quadro 34, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 35, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 34** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Sudoeste I (MRT X)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Agricultura	NR	7	70,0
	OF	3	30,0
Pecuária	NR	8	53,3
	OF	7	46,7
Exploração Mista	NR	3	50,0
	OF	3	50,0
Silvicultura	NR	1	100
	OF	-	-
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Cafê Arábica)	NR	7	70,0
	OF	3	30,0
Total do Mercado	NR	19	59,4
	OF	13	40,6

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas; - *Silvicultura*: imóvel rural explorado com a Silvicultura; - *Agricultura (Cafê Arábica)*: imóvel rural explorado com a cultura do café arábica;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

Pelo observado no Quadro 35, a média Geral de Preço do MRT X foi de R\$14.032,95/ha para VTI e de R\$13.401,81/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis da tipologia de uso “Agricultura (Cafê Arábica)”, com preço médio de R\$38.392,57/ha, enquanto as terras com menor valor são as exploradas unicamente por pecuária (R\$11.040,12/ha; Quadro 35).



**Quadro 35 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Sudoeste I (MRT X)****PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT – X SUDOESTE I**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	10	14.032,95	17,36%	11.928,00	16.137,89	15	210.494,20	178.920,07	242.068,33
<b>1º Nível Categórico</b>									
Agricultura	5	38.392,57	19,02%	32.633,68	44.151,45	15	575.888,52	489.505,24	662.271,79
Pecuária	10	11.040,12	14,40%	9.384,10	12.696,14		165.601,84	140.761,56	190.442,12
Exploração Mista	4	24.639,22	15,58%	20.943,34	28.335,10		369.588,31	314.150,07	425.026,56
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Arábica)	5	38.392,57	19,02%	32.633,68	44.151,45	15	575.888,52	489.505,24	662.271,79
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	22	13.401,81	28,49%	11.391,54	15.412,09	15	201.027,22	170.873,14	231.181,30
<b>1º Nível Categórico</b>									
Agricultura	8	21.935,05	19,66%	18.644,80	25.225,31	15	329.025,80	279.671,93	378.379,67
Pecuária	8	9.551,98	11,95%	8.119,18	10.984,77		143.279,63	121.787,69	164.771,58
Exploração Mista	4	16.726,75	14,97%	14.217,73	19.235,76		250.901,20	213.266,02	288.536,38
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Cafê Arábica)	8	21.935,05	19,66%	18.644,80	25.225,31	15	329.025,80	279.671,93	378.379,67

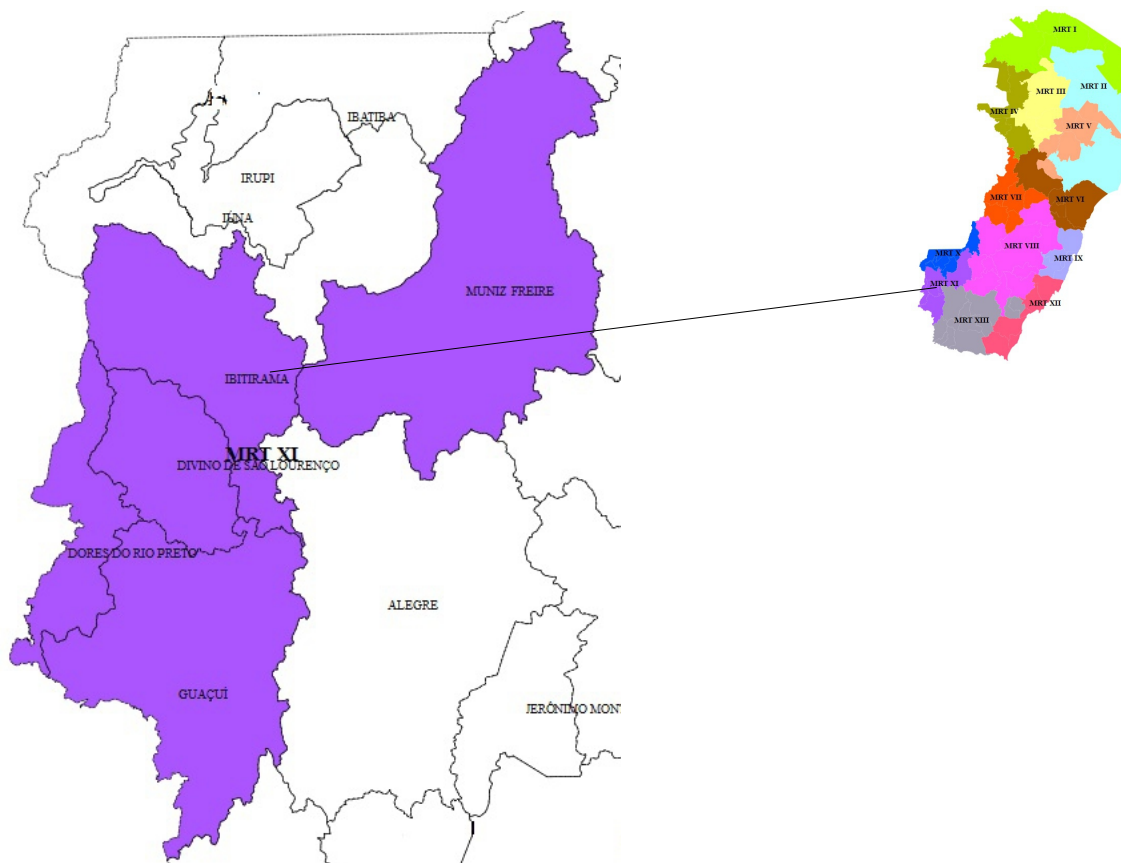
\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Sudoeste I ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras desvalorizaram cerca de 14,5%, desvalorização que está no limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$17.937,98/ha, resultando numa desvalorização de 27,8%. Conforme observado no Quadro 34, cerca de 59% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Sudoeste I são de negócios realizados.

## 6.11 – Mercado Regional de Terra Sudoeste II – MRT XI

### 6.11.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Sudoeste II (MRT XI) abrange os municípios de Divino de São Lourenço, Dolores do Rio Preto, Guaçuí, Ibitirama e Muniz Freire (Figura 15). Este mercado ocupa a área de partes das bacias hidrográficas dos rios Itapemirim e Itabapoana. O tipo climático mesotérmico Cwa ocupa a maior parte desse mercado, ocorrendo um menor parte de tipo climático Aw. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Sudoeste II (MRT XI) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 15** – Mercado Regional de Terras Sudoeste II (MRT XI)

### 6.11.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Sudoeste II (MRT XI)

O MRT Sudoeste II (MRT XI) tem seu setor agropecuário baseado basicamente na pecuária e no cultivo de café arábica. Outras atividades agropecuárias como a silvicultura, a fruticultura e a horticultura também aparecem, além de culturas como o feijão e o milho (Quadro 36).

**Quadro 36** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Sudoeste II (MRT XI)

Município	Área (ha)					
	Eucalipto	Pastagens	Feijão	Milho	Fruticultura	Café Arábica
Divino de São Lourenço	1238,0	7469,0	316,0	550,0	7,0	2857,0
Dores do Rio Preto	1685,0	5181,0	1100,0	1600,0	5,0	3700,0
Guaçuí	541,0	20184,0	120,0	1100,0	35,0	5387,0
Ibitirama	1688,0	9395,0	470,0	800,0	50,0	7700,0
Muniz Freire	1180,0	21387,0	600,0	1000,0	182,0	9563,0
<b>Total</b>	<b>5094,0</b>	<b>63616,0</b>	<b>2606,0</b>	<b>5050,0</b>	<b>279,0</b>	<b>29207,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.11.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Sudoeste II (MRT XI)

No Quadro 37 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Sudoeste II, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 42 elementos para o tratamento estatístico. A partir dos dados resumidos no Quadro 37, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 38, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 37** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Sudoeste II (MRT XI)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elementos	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Agricultura	NR	1	33,3
	OF	2	66,7
Pecuária	NR	13	54,2
	OF	11	45,8
Exploração Mista	NR	4	44,4
	OF	5	55,6
Silvicultura	NR	1	33,3
	OF	2	66,7
Mata	NR	-	-
	OF	2	100
Sem Uso	NR	1	100
	OF	-	-
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Cafê Arábica)	NR	1	100
	OF	-	-
Agricultura (Cafê Conilon)	NR	-	-
	OF	2	100
<b>3º Nível Categórico</b>			
Pecuária (Muniz Freire)	NR	2	33,3
	OF	4	66,7
Total do Mercado	NR	20	47,6
	OF	22	52,4

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café conilon, pimenta do reino, etc.; - *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária, ocorrendo individualmente como mercado definido em Muniz Freire; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas; - *Silvicultura*: imóvel rural explorado

com a Silvicultura; - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agropecuária; - Agricultura (*Café Arábica*): imóvel rural explorado com a cultura do café arábica; - Agricultura (*Café Conilon*): imóvel rural explorado com a cultura do café conilon;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

Pelo observado no Quadro 38, a média Geral de Preço do MRT XI foi de R\$10.694,57/ha para VTI e de R\$8.963,77/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi encontrado em imóveis da tipologia de uso “Pecuária”, com preço médio de R\$11.308,45/ha, enquanto as terras com menor valor são as exploradas com a silvicultura (R\$9.538,57/ha; Quadro 38).

**Quadro 38** – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Sudoeste II (MRT XI)

**PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT XI – SUDOESTE II**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	36	10.694,57	23,73%	9.090,38	12.298,75	15	160.418,52	136.355,74	184.481,30
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	17	11.308,45	12,20%	9.612,18	13.004,71	15	169.626,71	144.182,70	195.070,72
Silvicultura	3	9.538,57	9,46%	8.107,78	10.969,35		143.078,51	121.616,74	164.540,29
Exploração Mista	8	10.997,48	27,12%	9.347,86	12.647,11		164.962,25	140.217,91	189.706,59
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Muniz Freire)	5	9.669,42	10,81%	8.219,01	11.119,83	15	145.041,32	123.285,12	166.797,52
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	34	8.963,77	20,65%	7.619,21	10.308,34	15	134.456,56	114.288,08	154.625,05
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	19	9.268,64	14,12%	7.878,34	10.658,93	15	139.029,59	118.175,15	159.884,02
Silvicultura	3	8.386,71	9,62%	7.128,70	9.644,71		125.800,62	106.930,53	144.670,71
Exploração Mista	8	8.204,76	28,40%	6.974,05	9.435,48		123.071,43	104.610,72	141.532,15
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Muniz Freire)	5	8.497,93	9,87%	7.223,24	9.772,62	15	127.469,01	108.348,66	146.589,36

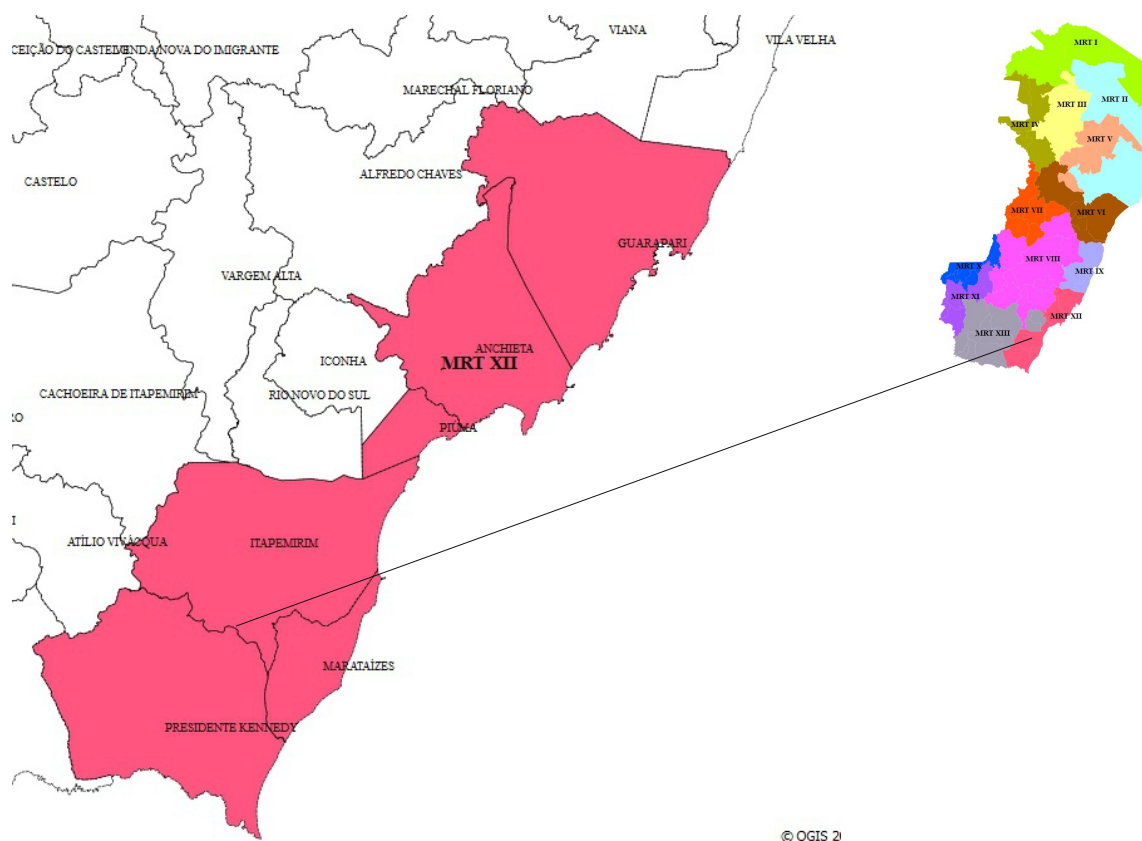
\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Sudoeste II ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras desvalorizaram cerca de 10,7%, desvalorização que está dentro do limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$13.060,74/ha, resultando numa desvalorização de 18,1%. Conforme observado no Quadro 37, cerca de 48% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Sudeste II são de negócios realizados.

## 6.12 – Mercado Regional de Terra Litoral Sul – MRT XII

### 6.12.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Litoral Sul (MRT XII) abrange os municípios de Anchieta, Guarapari, Itapemirim, Marataízes, Piúma e Presidente Kennedy (Figura 16). Este mercado ocupa a área de partes das bacias hidrográficas dos rios Jucu, Benevente, Itapemirim, Itabapoana e Rio Novo. O tipo climático tropical úmido prevalece no mercado (variações Am e principalmente Aw). Ocorre também uma pequena área do tipo climático mesotérmico (Cfa). Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Litoral Sul (MRT XII) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 16** – Mercado Regional de Terras Litoral Sul (MRT XII)

### 6.12.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Litoral Sul (MRT XII)

O MRT Litoral Sul (MRT XII) tem seu setor agropecuário baseado basicamente na pecuária e no cultivo de cana-de-açúcar. O cultivo de mandioca e a fruticultura também são setores importantes da agricultura do mercado (Quadro 39).

**Quadro 39** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Litoral Sul (MRT XII)

Município	Área (ha)				
	Pastagens	Cana-de-açúcar	Mandioca	Fruticultura	Café Conilon
Anchieta	11.526,0	50,0	200,0	654,0	2.000,0
Guarapari	13.917,0	100,0	100,0	2.341,0	900,0
Itapemirim	13.794,0	6.500,0	800,0	268,0	360,0
Maratáizes	610,0	2.000,0	350,0	1.434,0	0,0
Piúma	5.243,0	0,0	5,0	30,0	340,0
Presidente Kennedy	27.741,0	2.300,0	1.900,0	641,0	450,0
<b>Total</b>	<b>47.388,0</b>	<b>10.900,0</b>	<b>3.155,0</b>	<b>4.714,0</b>	<b>2.050,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.12.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Litoral Sul (MRT XII)

No Quadro 40 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Litoral Sul, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 27 elementos para o tratamento estatístico. A partir dos dados resumidos no Quadro 40, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 41, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 40** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Litoral Sul (MRT XII)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elemento	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	14	58,3
	OF	10	41,7
Exploração Mista	NR	-	-
	OF	2	100,0
Sem Uso	NR	-	50,0
	OF	1	50,0
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária (Anchieta)	NR	3	60,0
	OF	2	40,0
Total do Mercado	NR	14	51,9
	OF	13	48,1

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária, ocorrendo individualmente como mercado definido em Anchieta; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas; - *Sem Uso*: imóvel rural sem exploração agropecuária;

<sup>2</sup> NR = Negócio Realizado e OF = Oferta;

<sup>3</sup> Percentual de elementos em relação ao número total de elementos da tipologia.

Pelo observado no Quadro 41, a média Geral de Preço do MRT XII foi de R\$18.309,11/ha para VTI e de R\$15.299,78/ha para VTN. Só pecuária configurou uma tipologia de uso de imóvel com mercado definido, cujo VTI foi de R\$18.154,06/ha (pecuária), tendo a pecuária no município de Anchieta alcançado o valor de R\$27.658,52/ha (Quadro 41). Nos municípios de Itapemirim e Presidente Kennedy, quando calculados à parte, os valores de terra para pecuária se apresentaram dentro do limite apresentado na PPR do MRT Litoral Sul. O maior valor de terras com pecuária em Anchieta podem estar associado à maior proximidade à grande Vitória, o que levaria a concluir que os preços em Guarapari possam estar também neste patamar.

**Quadro 41 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Litoral Sul (MRT XII)  
PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT XII – LITORAL SUL**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	23	18.309,11	21,83%	15.562,74	21.055,48	14	256.327,56	217.878,43	294.776,69
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	21	18.154,06	22,16%	15.430,95	20.877,17	14	254.156,88	216.033,35	292.280,42
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Anchieta)	4	27.658,52	29,77%	23.509,74	31.807,30	14	387.219,31	329.136,42	445.302,21
VALOR DA TERRA NUA – VTN						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	17	15.299,78	13,28%	13.004,82	17.594,75	14	214.196,97	182.067,43	246.326,52
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	15	15.312,65	13,94%	13.015,76	17.609,55	14	214.377,14	182.220,57	246.533,71
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Anchieta)	3	22.922,78	15,89%	19.484,36	26.361,20	14	320.918,91	272.781,08	369.056,75

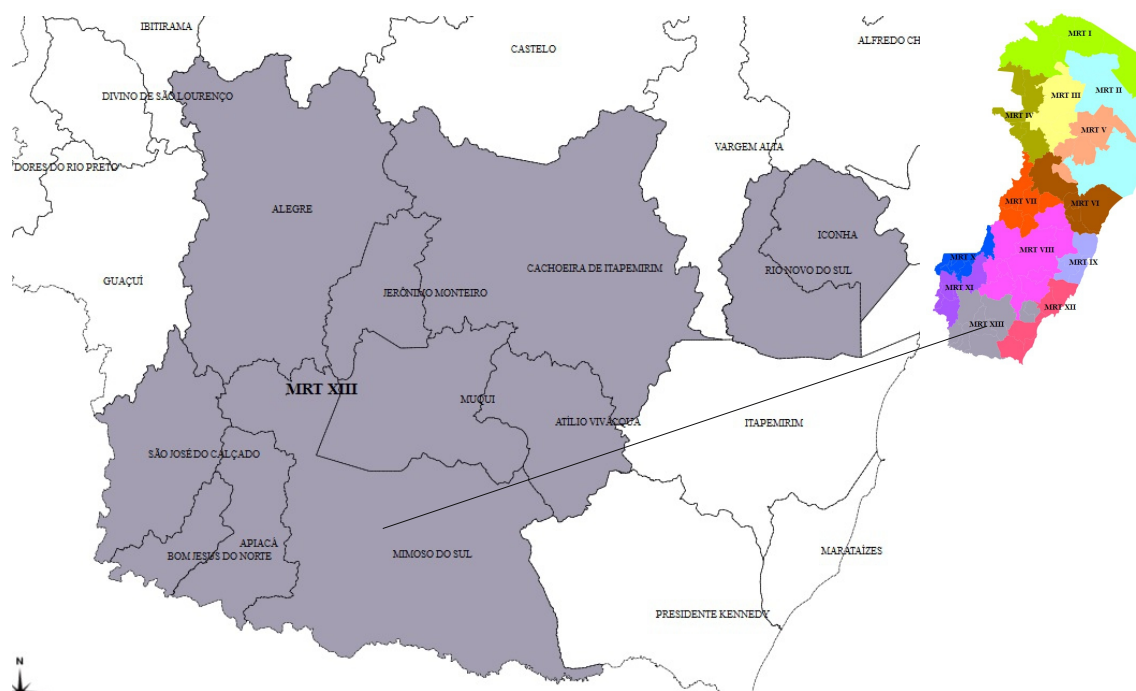
\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Litoral Sul ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras valorizaram cerca de 8,0%, valorização que está dentro do limite superior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$18.521,99/ha, resultando numa desvalorização mínima de 1,1%. Conforme observado no Quadro 40, cerca de 52% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Litoral Sul são de negócios realizados.

## 6.13 – Mercado Regional de Terra Sul – MRT XIII

### 6.13.1 – Abrangência Geográfica e Recursos Naturais

O Mercado Regional de Terra Sul (MRT XIII) abrange os municípios de Alegre, Apiacá, Atilio Vivacqua, Bom Jesus do Norte, Cachoeira de Itapemirim, Iconha, Jerônimo Monteiro, Mimoso do Sul, Muqui, Rio Novo do Sul e São José do Calçado (Figura 17). Este mercado ocupa a área de partes das bacias hidrográficas dos rios Itapemirim e Itabapoana. O tipos climáticos tropical úmido (Aw) e mesotérmico (Cwa) são os que ocorrem. Maiores detalhes a respeito dos recursos naturais no MRT Sul (MRT XIII) podem ser observados no item 5.3.



**Figura 17 – Mercado Regional de Terras Sul (MRT XIII)**

### 6.13.2 – Principais Atividades Agropecuárias do MRT Sul (MRT XIII)

O MRT Sul (MRT XIII) tem seu setor agropecuário baseado basicamente na pecuária e no cultivo de café (arábica e conilon). A fruticultura também é um setor importante da agricultura do mercado (Quadro 42).



**Quadro 42** – Principais atividades agropecuárias presentes no MRT Sul (MRT XIII)

Município	Área (ha)						
	Pastagens	Feijão	Mandioca	Milho	Fruticultura	Café Arábica	Café Conilon
Alegre	38.070,0	300,0	30,0	1.000,0	147,0	4.344,0	1.305,0
Apiaca	11.831,0	35,0	8,0	125,0	30,0	1.900,0	170,0
Atilio Vivacqua	9.964,0	40,0	140,0	70,0	233,0	10,0	2.170,0
Bom Jesus do Norte	4.007,0	2,0	10,0	1,0	18,0	270,0	10,0
Cachoeiro de Itapemirim	33.203,0	200,0	120,0	550,0	351,0	362,0	5.215,0
Iconha	5.189,0	30,0	40,0	26,0	3.081,0	30,0	2.850,0
Jerônimo Monteiro	8.241,0	35,0	10,0	400,0	90,0	178,0	2.000,0
Mimoso do Sul	45.257,0	115,0	200,0	850,0	1.133,0	6.162,0	3.500,0
Muqui	9.644,0	30,0	25,0	800,0	108,0	985,0	3.000,0
Rio Novo do Sul	6.253,0	10,0	50,0	60,0	951,0	800,0	1.000,0
Sao José do Calçado	15.134,0	60,0	60,0	200,0	110,0	2.700,0	389,0
<b>Total</b>	<b>186.793,0</b>	<b>857,0</b>	<b>693,0</b>	<b>4.082,0</b>	<b>6.252,0</b>	<b>17.741,0</b>	<b>21.609,0</b>

Fonte: IBGE

### 6.13.3 – Apresentação e Análise dos Resultados encontrados no MRT Sul (MRT XIII)

No Quadro 43 estão listadas as tipologias de uso encontradas no MRT Litoral Sul, conforme observado na pesquisa de campo. Foram obtidos um total de 60 elementos para o tratamento estatístico. A partir dos dados resumidos no Quadro 43, aplicando-se a metodologia já descrita no item 1, chegou-se aos resultados presentes no Quadro 44, que mostra o valor médio e campo de arbítrio (limites inferior e superior) para a amostra geral dos elementos identificados no Mercado (todas as tipologias) e separadamente para cada tipologia de uso de imóvel com mercado definido.

**Quadro 43** – Lista de Tipologias de uso identificadas no MRT Sul (MRT XIII)

Tipologia <sup>1</sup>	Tipo de Elemento <sup>2</sup>	Nº de Elemento	% de Elementos <sup>3</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>			
Pecuária	NR	17	42,5
	OF	23	57,5
Exploração Mista	NR	4	36,4
	OF	7	63,6
Agricultura	NR	8	88,9
	OF	1	11,1
<b>2º Nível Categórico</b>			
Agricultura (Café Arábica e Conilon)	NR	8	88,9
	OF	1	11,1

3º Nível Categórico			
Pecuária (Apiacá)	NR	-	-
	OF	6	100,0
Pecuária (Rio Novo do Sul)	NR	4	100,0
	OF	-	-
Total do Mercado	NR	29	48,3
	OF	31	51,7

<sup>1</sup> Tipologias de Uso: - *Pecuária*: imóvel rural com exploração pecuária, ocorrendo individualmente como mercado definido em Apiacá e Rio Novo do Sul; - *Exploração Mista*: imóvel rural com exploração mista de pecuária e agricultura ou diferentes culturas agrícolas; *Agricultura*: imóvel rural explorado com culturas agrícolas diversas como café arábica, conilon, etc.; - *Agricultura (Café Arábica e Conilon)*: imóvel rural explorado com as culturas do café conilon e/ou do café conilon;

#### Quadro 44 – Planilha de Preços Referenciais de Terras do Mercado Regional de Terras Sul (MRT XIII)

##### PPR/SR20/ES/Nº02/2018/MRT XIII – SUL

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – VTI						Custo por Família (R\$)			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTI (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	39	12.572,80	15,92%	10.686,88	14.458,72	13,18	165.709,52	140.853,09	190.565,95
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	33	12.187,17	16,60%	10.359,09	14.015,25	13,18	160.626,90	136.532,87	184.720,94
Exploração Mista	8	15.147,63	26,57%	12.875,49	17.419,77		199.645,76	169.698,90	229.592,63
Agricultura	6	18.333,93	21,04%	15.583,84	21.084,02		241.641,20	205.395,02	277.887,38
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Café arábica e conilon)	6	18.333,93	21,04%	15.583,84	21.084,02	13,18	241.641,20	205.395,02	277.887,38
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Apiacá)	5	9.983,39	5,21%	8.485,88	11.480,89	13,18	131.581,03	111.843,87	151.318,18
Pecuária (Rio Novo do Sul)	3	15.217,37	10,82%	12.934,76	17.499,97		200.564,87	170.480,14	230.649,60
<b>VALOR DA TERRA NUA – VTN</b>						<b>Custo por Família (R\$)</b>			
Tipologia de Uso	Nº Elem. Saneados	Média VTN (R\$/ha)	CV (%)	Lim. Inf. (R\$/ha)	Lim. Sup. (R\$/ha)	ZTM ha	Valor Médio	Limite Inferior	Limite Superior
Uso Indefinido (Média Geral)	41	10.836,95	17,37%	9.211,41	12.462,49	13,18	142.831,00	121.406,35	164.255,65
<b>1º Nível Categórico</b>									
Pecuária	33	10.652,82	20,13%	9.054,90	12.250,74	13,18	140.404,15	119.343,53	161.464,77
Exploração Mista	7	10.298,13	17,93%	8.753,41	11.842,86		135.729,42	115.370,01	156.088,83
Agricultura	6	12.554,83	22,13%	10.671,60	14.438,05		165.472,60	140.651,71	190.293,49
<b>2º Nível Categórico</b>									
Agricultura (Café arábica e conilon)	6	12.554,83	22,13%	10.671,60	14.438,05	13,18	165.472,60	140.651,71	190.293,49
<b>3º Nível Categórico</b>									
Pecuária (Apiacá)	5	8.057,15	11,25%	6.848,58	9.265,72	13,18	106.193,25	90.264,26	122.122,24
Pecuária (Rio Novo do Sul)	3	13.460,89	13,03%	11.441,76	15.480,03		177.414,59	150.802,40	204.026,78

\*CV = Coeficiente de Variação; Lim. Inf. = Limite Inferior; Lim. Sup. = Limite Superior; ZTM = Valor médio da área da Zona Típica de Módulo para agricultura dos municípios que compõem o MRT.

Pelo observado no Quadro 44, a média Geral de Preço do MRT XIII foi de R\$12.572,80/ha para VTI e de R\$10.836,95/ha para VTN. Das tipologias de uso de imóvel com mercado definido, o maior valor de VTI foi de R\$18.333,93/ha (Agricultura – Café arábica e conilon), enquanto o menor valor encontrado foi de imóveis com pecuária em Apiacá, com valor de R\$9.983,39/ha (Quadro 44).

A última atualização da PPR ocorrida em municípios que compõem o mercado Sul ocorreu em julho de 2016. Considerando a média geral do mercado em análise, os valores das terras desvalorizaram cerca de 9,0%, desvalorização que está dentro do limite inferior da média geral do mercado no ano de 2016. Entretanto, quando se corrige o valor da média geral de julho de 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$12.593,95/ha, apenas mantendo atualizado o valor de 2016. Conforme observado no Quadro 43, cerca de 48% dos elementos que compõe a base de dados do mercado geral de terras do MRT Sul são de negócios realizados.

## 7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

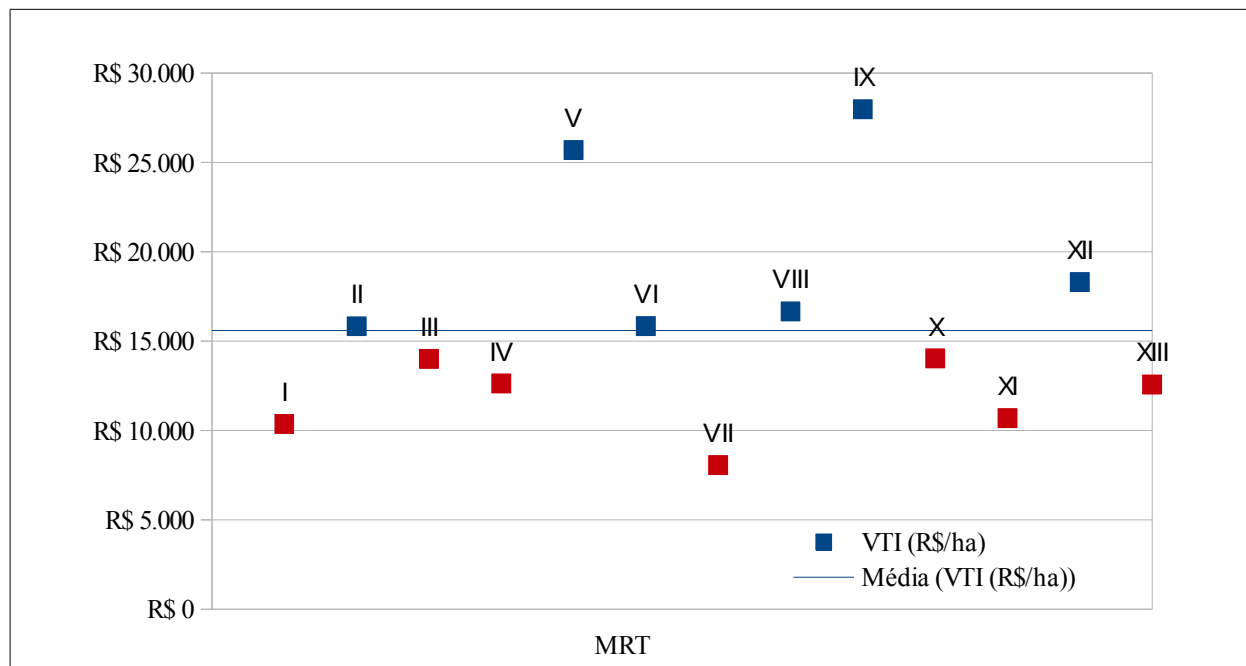
Conforme definido no módulo V do Manual de Obtenção de Terras, a PPR é uma matriz que correlaciona o preço da terra (VTI/ha e VTN/ha) com as “n” tipologias de uso de imóveis. Cada uma das tipologias deverá ser um *paradigma* a ser adotado como referência – em conjunto com a média de preços, campo de arbítrio e demais indicadores e informações do RAMT – nas tomadas de decisões operacionais e administrativas. Portanto, a Planilha de Preço Referenciais de Terra – PPR, produto final do RAMT, está apta para ser utilizada como parâmetro de VTI e VTN nos processos de obtenção de terras do INCRA que poderão vir a ser incorporadas ao Programa Nacional de Reforma Agrária, podendo ser ainda fonte de informação para outras entidades públicas e privadas. Destaca-se, contudo, que a PPR é apenas uma referência, sendo que, no caso concreto, podem ocorrer casos em que o VTI e o VTN fiquem fora dos limites mínimos e máximos de referência contidos na PPR. Isso ocorre em virtude da metodologia utilizada, que elimina valores extremos da média saneada através do Coeficiente de Variação. Assim, a média apresentada é composta por elementos amostrais com menor variação entre si, e os limites superior e inferior (campo de arbítrio) apresentam uma amplitude de 30% em torno da média saneada.

A PPR completa, contendo os 13 mercados regionais de terras identificados na área de abrangência da Superintendência Regional do Incra no Espírito Santo, é apresentada em anexo. A partir daqueles dados, foi calculada a média geral de preços de terra da área de abrangência da SR20/ES (média AASR). A partir dos valores de VTI e VTN do mercado geral de cada MRT (média de todas as tipologias), a média Geral foi calculada pela seguinte fórmula:

$$\text{Média AASR} = \sum_i^n (\text{média do MRT}_i \times \text{Fator } i), \text{ onde:}$$

$n = \text{N}^\circ \text{ de MRT da AASR}$   
 $\text{Fator } i = \text{Área do MRT} / \text{AASR}$

A média AASR foi de R\$15.122,46/ha para VTI e de R\$12.294,08/ha para VTN. Considerando as médias encontradas no ano de 2016 (VTI=R\$14.470,75/ha e VTN=R\$11.563,23/ha), os valores de VTI e VTN valorizaram 4,5% e 6,3%, respectivamente. Entretanto, trazendo os valores médios de VTI e VTN encontrados em 2016 a valor presente pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) da Fundação Getúlio Vargas (FGV) chega-se ao valor de R\$15.809,78/ha e R\$12.633,21/ha, resultando numa pequena desvalorização de 4,3% no VTI e de 2,7% de VTN na média geral de preços de terra da área de abrangência da SR20/ES (média AASR). Os MRT's Norte (I), Centro-Norte I (III), Noroeste (IV), Centro-Oeste (VII), Sudoeste I (X), Sudoeste II (XI) e Sul (XIII) apresentaram a média geral de preços de VTI (todas as tipologias) menor que a média da área de abrangência da SR/20/ES (média AASR).



**Figura 18** – Valores médios de terras (VTI/ha) nos diferentes mercados regionais. Em vermelho, valores de VTI/ha menor que a média estadual (linha azul).

Os maiores valores das terras no estado do Espírito Santo encontram-se no MRT Centro-Norte II, especialmente na tipologia de uso “Agricultura (Café Conilon)”, com preço médio de VTI de R\$43.099,44/ha. Sem considerar as os valores de imóveis ocupados por mata, que teve VTI de R\$5.968,78/ha no MRT Serrano (VIII) e R\$3.336,78 no MRT Centro-Oeste (VII), o menor valor de VTI encontrado foi no MRT Norte (MRT I), na tipologia de uso “pecuária noroeste do MRT I), com valor de R\$6.925,55/ha, tipologia de uso esta que compreende imóveis rurais com exploração pecuária da região de relevo bastante movimentado localizado a noroeste do mercado regional norte,

abrangendo em Ecoporanga, os distritos de novo horizonte (Prata dos Baianos), porção norte e central da sede (Santa Rita, Ribeirãozinho), Cotaxé (Cotaxé e Muritiba), Imburana, porção oeste de Santa Luzia do Norte, e em Mucurici, a parte oeste da Sede e de Itabaiana a partir das proximidades do Córrego Jaboti em direção a oeste (sentido norte de Ecoporanga);

De forma geral, imóveis localizados próximos a perímetros urbanos e/ou de acesso por vias pavimentadas apresentam valor mais próximos do limite superior de VTI e VTN, independente do mercado. De forma semelhante, imóveis com disponibilidade de água, especialmente em virtude da grave crise hídrica recente e ainda atual, tendem a ser mais valorizados. Esses fatores inclusive, aliados a outros, *e.g.* quantitativo de benfeitorias, podem ser o motivo de ocorrer imóveis que extrapolam o valor máximo de VTI e VTN da PPR. O contrário, imóveis com acesso desfavorável, com pouca disponibilidade de recursos hídricos, com poucas benfeitorias e de relevo mais acidentado podem ficar abaixo do limite mínimo da PPR.

## 8 – BIBLIOGRAFIA CITADA E/OU CONSULTADA

BERNARDO NETO, J. **Pequenas propriedades rurais e estrutura fundiária no espírito santo: uma tentativa de entendimento das particularidades capixabas**. 2009. 177 f. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Departamento de Geografia, UFES, Vitória/ES. 2009.

FRANKLIN, R. S. P. **Desigualdades regionais e distribuição fundiária no Espírito Santo: uma abordagem estruturalista**. In: MAGALHAES, M. A. ; TOSCANO, V. N.. (Org.). A Economia do Espírito Santo: Novas Visões. 1ed.Vitória: 2012, p. 101-119.

GALVÃO, G. N.; LOPES, S. P.; BERNARDO NETO, J.; TEIXEIRA, M. B. **Diagnóstico regional para obtenção de terras e implantação de projetos de assentamento**. Superintendência Regional do Incra no Espírito Santo. 2013

INFORMA ECONOMICS. **Análise do Mercado de Terras**. Relatório Bimestral nº45 (janeiro/fevereiro 2012). São Paulo, South America – FNP, 2012.

PLATA, L.E.A.; SPAROVEK, G; REYDON, B.P.; GOLDZMIDT, R.G.B.; MAULE. **Metodologia para Determinar Mercados de Terra Rural Específicos: O Caso do Maranhão**. Sociedade Brasileira de Economia e Sociologia Rural. Ribeirão Preto, 2005.

PEDEAG - **Plano Estratégico da Agricultura Capixaba**. [S.I.]: Virtua Books, [2015]. Disponível em: <<http://www.incaper.es.gov.br/pedeag/index2.htm>>. Acesso em: 05/07/2016.

BRASIL. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária/INCRA: **Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais**. 2006. 140p.

BRASIL. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística/IBGE**. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>. Acessado em fevereiro de 2015.

## **ANEXOS**

- PPR/SR20/ES/Nº02/2018
- Fichas de Pesquisa de Preço dos MRT's
- Memória de Cálculo dos preços de terras dos MRT's