



**PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA
CASA CIVIL
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE SERGIPE – SR 23
DIVISÃO DE OBTENÇÃO DE TERRAS E IMPLANTAÇÃO DE ASSENTAMENTOS**

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DE SERGIPE

MERCADOS REGIONAIS

MRT 1 – ALTO SERTÃO SERGIPANO

MRT 2 – CENTRO SUL SERGIPANO

MRT 3 – SUL SERGIPANO

MRT 4 – AGRESTE DE ITABAIANA

MRT 5 – MÉDIO SERTÃO SERGIPANO

MRT 6 – LITORAL NORTE E BAIXO SÃO FRANCISCO SERGIPANO

MRT 7 – COTINGUIBA

MRT 8 – REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU

Aprovado em Câmara Técnica em

Aprovado pelo Comitê Regional em ...

Aracaju, Sergipe

Julho de 2017



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DE SERGIPE (RAMT)

GILSON DOS ANJOS SILVA
SUPERINTENDENTE REGIONAL
INCRA/SR-23

RICARDO ROMERO MENEZES
CHEFE DA DIVISÃO DE OBTENÇÃO DE TERRAS
INCRA/SR-23/T

COORDENAÇÃO

CIRANO ALBINO DA SILVA SOBRINHO
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

EQUIPE DE ELABORAÇÃO

LUIZ CARLOS FARIAS DANTAS
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

CRISTIAN PHILIPPSSEN
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

JÚLIO GONÇALVES DA COSTA
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

RONALDO ANTÔNIO SANTOS NUNES
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

RUI CESAR DOS SANTOS SILVA
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

REVISÃO

EMANUEL OLIVEIRA PEREIRA
PERITO FEDERAL AGRÁRIO
INCRA/SR-23/T

Sumário

1.INTRODUÇÃO.....	7
2.OBJETIVO.....	8
3. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT.....	9
4. LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES.....	12
5. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE SERGIPE.....	12
6. TIPOLOGIA DE USO DOS MERCADOS.....	15
7. MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO.....	15
8. ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT.....	16
8.1. MERCADO REGIONAL DO ALTO SERTÃO SERGIPANO – MRT 1.....	16
8.1.1. Abrangência Geográfica.....	17
8.1.2. Histórico das ocupações.....	18
8.1.3. Recursos Naturais.....	19
8.1.4. Áreas legalmente protegidas.....	22
8.1.5. Infraestruturas.....	23
8.1.6. Principais atividades econômicas do MRT 1.....	23
8.1.7. Apresentação e análise dos resultados.....	24
8.2. MERCADO REGIONAL DO CENTRO SUL SERGIPANO – MRT 2.....	29
8.2.1. Abrangência Geográfica.....	29
8.2.2. Histórico das ocupações.....	30
8.2.3. Recursos Naturais.....	31
8.2.4. Áreas legalmente protegidas.....	36
8.2.5. Infraestruturas.....	36
8.2.6. Principais atividades econômicas do MRT.....	37
8.2.7. Apresentação e análise dos resultados.....	37
8.3. MERCADO REGIONAL DO SUL SERGIPANO – MRT 3.....	42
8.3.1. Abrangência Geográfica.....	43
8.3.2. Histórico das ocupações.....	44
8.3.3. Recursos Naturais.....	45
8.3.4. Áreas legalmente protegidas.....	48
8.3.5. Infraestruturas.....	49
8.3.6. Principais atividades econômicas do MRT.....	50
8.3.7. Apresentação e análise dos resultados.....	50

8.4. MERCADO REGIONAL DO AGRESTE DE ITABAIANA – MRT 4.....	56
8.4.1. Abrangência Geográfica.....	56
8.4.2. Histórico das ocupações.....	58
8.4.3. Recursos Naturais.....	58
8.4.4. Áreas legalmente protegidas.....	62
8.4.5. Infraestruturas.....	63
8.4.6. Principais atividades econômicas do MRT.....	63
8.4.7. Apresentação e análise dos resultados.....	64
8.5. MERCADO REGIONAL DO MÉDIO SERTÃO SERGIPANO – MRT 5.....	68
8.5.1. Abrangência Geográfica.....	68
8.5.2. Histórico das ocupações.....	70
8.5.3. Recursos Naturais.....	70
8.5.4. Áreas legalmente protegidas.....	75
8.5.5. Infraestruturas.....	75
8.5.6. Principais atividades econômicas do MRT 5.....	76
8.5.7. Apresentação e análise dos resultados.....	76
8.6. MERCADO REGIONAL DO LITORAL NORTE E BAIXO SÃO FRANCISCO SERGIPANO – MRT 6.....	81
8.6.1. Abrangência Geográfica.....	82
8.6.2. Histórico das ocupações.....	83
8.6.3. Recursos Naturais.....	84
8.6.4. Áreas legalmente protegidas.....	89
8.6.5. Infraestruturas.....	90
8.6.6. Principais atividades agropecuárias do MRT 6.....	91
8.6.7. Apresentação e análise dos resultados.....	92
8.7. MERCADO REGIONAL COTINGUIBA – MRT 7.....	96
8.7.1. Abrangência Geográfica.....	96
8.7.2. Histórico das ocupações.....	98
8.7.3. Recursos Naturais.....	99
8.7.4. Áreas legalmente protegidas.....	104
8.7.5. Infraestruturas.....	105
8.7.6. Principais atividades agropecuárias do MRT.....	106
8.7.7. Apresentação e análise dos resultados.....	107
8.8. MERCADO DA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU – MRT 8.....	112

9. MÉDIA GERAL DE PREÇOS DE TERRAS DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA SR 23 (AASR).....	113
10. PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR's) DOS MERCADOS REGIONAIS.....	115
10.1. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano.....	115
10.2. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 2 – Centro Sul Sergipano.....	118
10.4. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 4 – Agreste de Itabaiana.....	124
10.5. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano.....	127
10.6. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano.....	130
10.7. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 7 – Cotinguiba.....	133
11. Bibliografia.....	136

1. INTRODUÇÃO

A Diretoria de Obtenção de Terras e implantação de Projetos de Assentamento do Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), no uso de suas atribuições e através da Norma de Execução/INCRA/DT/nº 112 de 12 de setembro de 2014, aprova o módulo V do Manual de Obtenção de Terras, o qual estabelece procedimentos técnicos para elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT).

Para elaboração do RAMT, a Superintendência Regional do INCRA, em Sergipe, através da Ordem de Serviço nº 046 de 12 de setembro de 2016, constituiu uma comissão formada por seis servidores, todos engenheiros agrônomos e ocupantes da carreira de Perito Federal Agrário.

O INCRA, autarquia federal cuja missão prioritária é a de promover a reforma agrária no país, ao longo do tempo se estabeleceu como maior arrecadar de imóveis rurais. Além da atribuição de fiscalizar a função social da terra e promover a sua desapropriação, ainda é de sua competência adquirir o imóvel descumpridor dessa obrigação social ou, ainda, adquiri-lo pelo processo de compra e venda, de acordo com o Decreto 433 de 24 de janeiro de 1992. A aquisição desses imóveis para fins de reforma agrária importa à autarquia federal uma indenização prévia e justa, conforme art. 5º da Lei 8.629 de 25 de fevereiro de 1993. Em seu artigo 12, esta mesma Lei determina o que seria uma indenização justa: *“Considera-se justa a indenização que reflita o preço atual de mercado do imóvel em sua totalidade... (Redação dada pela MP 2.183-56/2001)*. Dessa forma, por ocasião das inúmeras avaliações realizadas, quando se busca o preço justo do imóvel a ser adquirido, o INCRA defronta-se permanentemente com a dinâmica do mercado de terras, identificando as ofertas e as transações imobiliárias dos imóveis rurais. Com isso, ao longo desses anos e em diferentes regiões do país, tem se formado um banco de dados de extrema importância para esse mercado.

Logo após a edição da MP 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001), que introduziu a atual forma de avaliar imóveis para incorporação ao programa de reforma agrária, foi instituída a Planilha de Preços Referenciais – PPR. Esta planilha, *“entendida como instrumento de diagnóstico, estudo e análise – se configura como uma importante ferramenta para o entendimento do comportamento dos mercados de terras e pode ser utilizada para qualificar e aumentar o caráter técnico na tomada de decisões no processo de obtenção, tanto na gestão – no caso de seu critério de definição de alçadas decisórias – quanto na ação dos técnicos, como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis”* (Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial).

Até então a PPR era vista como um documento isolado, elaborada fora de um contexto que a explicasse e a justificasse, servindo apenas de simples referência na comparação dos valores encontrados nas avaliações dentro de determinada microrregião. Assim, abastecido de informações suficientes e valorosas acerca do mercado imobiliário de terras, o INCRA busca neste documento inserir uma análise desses mercados, de tal forma que a planilha de preços referenciais deixe de ser meramente uma planilha, mas que seja um produto oriundo dessa análise, sendo resultado de uma ação maior que possa argumentar os diferentes valores de terras encontrados. Cabe salientar, porém, que as Planilhas de Preços Referenciais (PPR) que integram o RAMT servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

A Instrução Normativa nº 83 de 30 de julho de 2015, em seu capítulo VII, Art. 18, item III, atribui ao Grupo Técnico de Vistoria e Avaliação a competência de “*avaliar a coerência dos valores obtidos na avaliação com os de mercado imobiliário, pela análise das tipologias de uso do imóvel com as identificadas na região, consignadas nas Planilhas de Preços Referenciais – PPR, contidas no Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT*”.

Como se vê na referida Instrução Normativa, a PPR que compõe o RAMT continua assumindo relevante papel no encaminhamento das ações de vistoria e avaliação dos imóveis.

Observa-se, ainda, que nessa nova PPR as tipologias de uso das terras encontradas nos diferentes mercados aparecem como elemento definidor dos preços praticados, e que serão confrontadas com as tipologias de uso do imóvel avaliado para se verificar a coerência dos valores obtidos na avaliação.

Por se tratar de uma primeira versão, ainda não se dispõe de dados suficientes para analisar a liquidez do mercado. Nesse relatório, portanto, não são emitidas análises referentes a alguns itens: número de negócios realizados por período; velocidade de venda; média de meses para realização de venda, ou seja, tempo transcorrido entre o início da divulgação da oferta até a efetivação da transação; e comparação da velocidade de venda entre MRT. Até então, o único instrumento que tratava dos preços de terra era a PPR (Planilha de Preços Referenciais), cuja metodologia de trabalho não se preocupava com a análise dos itens citados.

2. OBJETIVO

“Dentro de um determinado espaço geográfico, o preço de mercado da terra rural reflete a situação de sua estrutura de mercado, que, por sua vez, está determinada pelo seu entorno socioeconômico e político. Esse preço é tomado como referência nas decisões econômicas e financeiras, políticas e sociais relacionadas com esse recurso natural. Por exemplo, o preço de mercado da terra direciona os agentes econômicos particulares que atuam no mercado de terras em negócios de compra e venda; é também referência para o governo em seus programas de democratização e tributação da terra rural; é utilizado pelas instituições de crédito como um parâmetro para determinar a hipoteca da terra e para direcionar o crédito rural. Assim sendo, o preço de mercado da terra surge como uma variável relevante para compreender o uso que os agentes econômicos dão a esse recurso natural e também como um sinal a ser levado em conta pelos formuladores de políticas quando pretendem definir políticas eficientes para a democratização da terra rural”. (Brasil, Ministério de Desenvolvimento Agrário. Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural. Mercados de Terra no Brasil: estrutura e dinâmica, 2006).

Este RAMT tem como objetivo diagnosticar e analisar o comportamento do mercado de terras de Sergipe, especificando a sua dinâmica de acordo com as diferentes tipologias de uso do solo encontradas nos referidos mercados. A Planilha de Preços Referenciais - PPR, parte desse relatório, servirá como referência para definição dos valores das indenizações e/ou

aquisições pagas pela autarquia nos processos de obtenção de terras destinadas ao Programa de Reforma Agrária. Ainda, pode servir como instrumento de referência de preços para as demais instituições e a sociedade em geral.

3. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT

Apesar da área de abrangência da Superintendência Regional do INCRA, em Sergipe, corresponder a todo estado e alguns municípios do nordeste da Bahia, ficou acordado que esse relatório abrangeria apenas o estado de Sergipe.

Considerando que a análise do preço da terra e demais indicadores deve ocorrer em um espaço homogêneo, definido a partir de variáveis específicas que possibilitem sua delimitação, buscou-se, dentro do território sergipano, identificar esses espaços que irão compor os diferentes mercados regionais. Foi considerada a área compreendida pelos municípios como subdivisão mínima regional com atributos similares, levando em consideração as variáveis socioeconômicas importantes na determinação dos preços de terras.

Assim, como primeira etapa para elaboração desse documento, foram delimitados os diferentes Mercados Regionais de Terras (MRT) identificados no estado de Sergipe.

Conceitualmente, o Mercado Regional de Terras é uma

“área ou região na qual incidem fatores semelhantes na 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 (Módulo V do Manual de Obtenção de Terra e Perícias Judiciais).

Para delimitação do MRT (abrangência geográfica) foi utilizada a ferramenta estatística denominada Análise de Agrupamento (*cluster analysis*) adaptada ao contexto de zonas homogêneas para definição dos preços de terras.

Plata et al., 2005, citado no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras do INCRA, define assim a Análise de Agrupamento:

“A análise de cluster – também conhecida como análise de agrupamentos, taxonomia numérica, tipologia, entre outros – 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”.

As análises foram realizadas utilizando-se programas de planilhas de cálculo. Os agrupamentos de municípios foram obtidos por meio de algoritmo hierárquico aglomerante, a fim de determinar o possível número de agrupamentos ou clusters. Utilizou-se a distância euclidiana como a medida de similaridade ou distância entre dois municípios, com base nas variáveis listadas. 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 cluster que podem ser formados a cada passo (Plata *et al.*, 2005).

Utilizando-se dessa técnica, os municípios do estado de Sergipe foram separados em grupos homogêneos (MRT), com base em variáveis relevantes na dinâmica de mercado, distribuídas em dois grupos:

- **Variáveis relacionadas com a vocação produtiva da terra:**

VARIÁVEIS	UNIDADE	LEGENDA
Áreas de lavouras permanentes	%	ALP
Áreas de lavouras temporárias	%	ALT
Áreas de pastagem natural	%	APN
Áreas de pastagem plantada degradada	%	APP(D)
Áreas de pastagem plantada em bom estado	%	APP(BE)
Área de mata total	%	AM(T)
Área de sistemas agroflorestais	%	ASAFL

- **Variáveis relacionadas com a gestão econômica e com os resultados da atividade agrícola:**

VARIÁVEIS	UNIDADE	LEGENDA
Total de despesas dos estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	TD
Total de investimento dos estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	TI
Receita bruta dos estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	RBT
Valor total da produção agropecuária	R\$/ha	VTP
Valor total da produção vegetal	R\$/ha	VTPV
Valor total da produção animal	R\$/ha	VTPA
Valor total de financiamentos/ estabelecimentos agropecuários	R\$/ha	VTF
Total de imóveis que realizaram investimento	%	TIRI
Total de imóveis que realizaram compra de novas terras	%	TICNT
Área de proprietário no município	%	APM
Área de arrendatário no município	%	AAM
Área de parceiros no município	%	APCM

Nos anexos desse relatório encontra-se a planilha que traz todos os números correspondentes a cada variável e que, através da análise de agrupamento, foram utilizados para determinação dos diferentes mercados de terras do estado de Sergipe. Todos os valores ali contidos tiveram como fonte de informação o último Censo Agropecuário (IBGE, 2006).

Esse procedimento de agrupamento se faz de acordo com critérios de similaridade ou distância. Mas essa é somente a primeira etapa. Portanto, a análise do perfil dos agrupamentos não ficou limitada apenas a medidas estatísticas relativas às variáveis utilizadas na sua determinação. Essas técnicas de análise de agrupamento são de caráter exploratório, conduzindo a agrupamentos em função das variáveis utilizadas. Assim, esses agrupamentos foram revistos em função de outros critérios que permitiram entender melhor as diferenças entre eles, a fim de aprimorá-los. Nesse contexto, a experiência e o conhecimento dos peritos federais do Incra foram fundamentais, o que promoveu ajustes no resultado da análise, recompondo ou dividindo um determinado mercado regional, de acordo com cada situação encontrada.

4. LEVANTAMENTO DE DADOS E INFORMAÇÕES

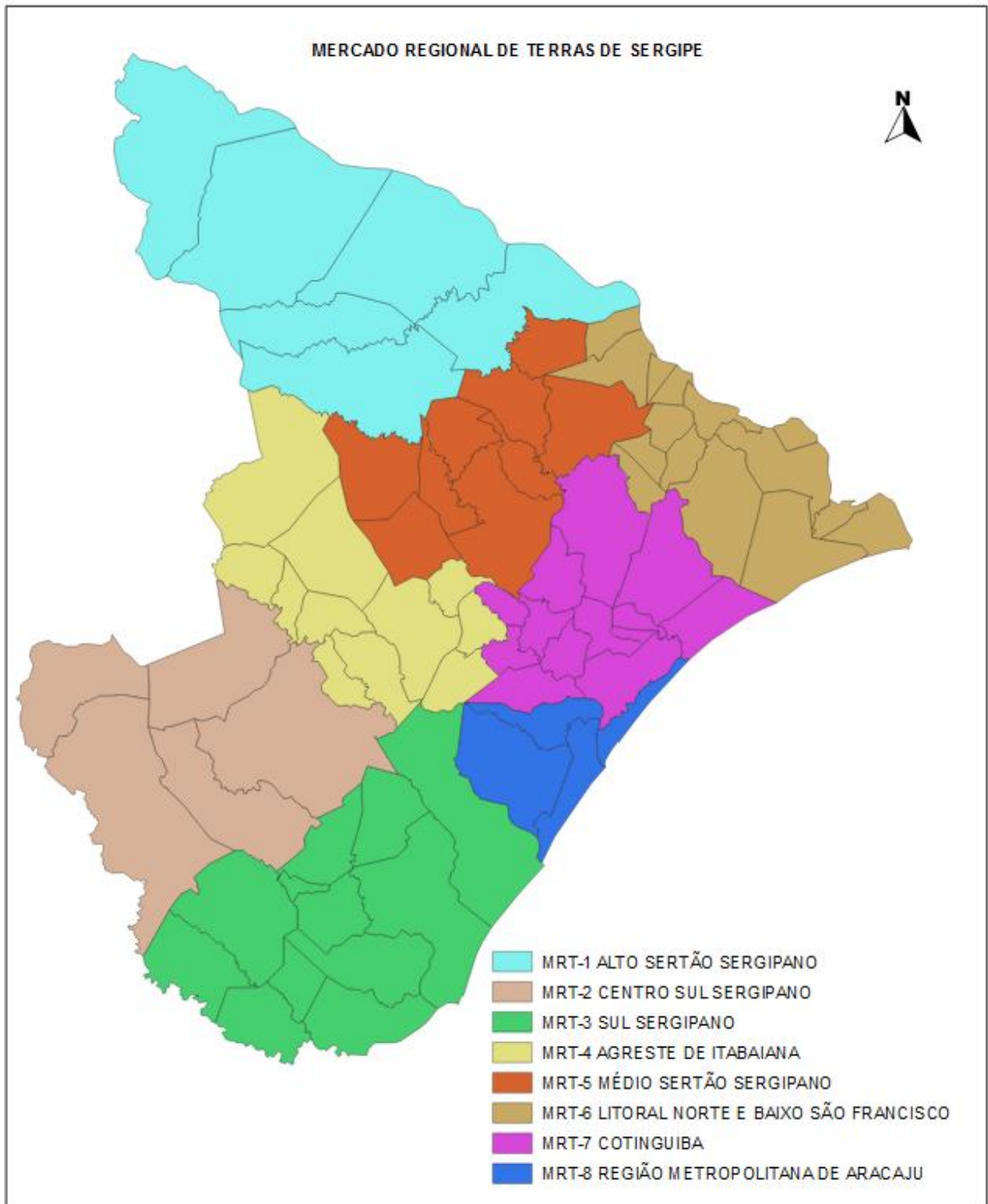
A partir da definição dos mercados regionais, procedeu-se levantamento de dados e informações disponíveis na SR 23 sobre todas as avaliações de imóveis rurais realizadas a partir do ano de 2013. Com isso, coletaram-se informações de todos os elementos (imóveis ofertados ou transacionados) utilizados nas respectivas avaliações. Como já foi dito, esse banco de dados foi naturalmente se formando ao longo desses anos, e mesmo assim, o número de elementos disponíveis em alguns mercados não era suficiente para compor uma amostra significativa, principalmente, em virtude da baixa disponibilidade de terras para a reforma agrária. Assim, no período de 12 a 16 de setembro de 2016 e de 19 a 23 do mesmo mês, a equipe responsável pelo trabalho desceu a campo para coletar mais informações.

5. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE SERGIPE

Após as análises de agrupamento e dos adequados ajustes, os municípios do estado de Sergipe foram agrupados em oito Mercados Regionais de Terra (MRT), esperando-se que cada um deles apresente características socioeconômicas internas homogêneas e, ao mesmo tempo, heterogêneas em relação aos demais mercados, a fim de que as estimativas de preços e demais indicadores sejam representativos e eficientes. São eles:

- **Alto Sertão Sergipano (MRT 1),**
- **Centro Sul Sergipano (MRT 2)**
- **Sul Sergipano (MRT 3)**
- **Agreste de Itabaiana (MRT 4)**
- **Médio Sertão Sergipano (MRT 5)**
- **Litoral Norte e Baixo São Francisco (MRT 6)**
- **Cotinguiba (MRT 7)**
- **Região Metropolitana de Aracaju (MRT 8)**

O mapa a seguir ilustra os diferentes mercados regionais do estado de Sergipe:



No quadro seguinte, constam informações sobre cada mercado: nome do mercado, legenda, os municípios que o compõe, área total, proporção territorial do estado, população total, densidade demográfica, média aritmética de IDH e do índice de Gini.

Quadro 1. Descrição de características físicas e sociais dos diferentes mercados.

Nome do Mercado	Legenda	Municípios	Área (km ²)	Proporção territorial do estado (%)	População (hab)	Média da Densidade demográfica (hab/km)	Média do IDH	Média do Índice de Gini
Alto Sertão Sergipano	MRT 1	Canindé de São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha, Nossa Senhora da Glória e Gararu.	4.830,538	22,02	154.515	31,99	0,56	0,43
Centro Sul Sergipano	MRT 2	Lagarto, Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias.	3.527,168	16,08	239.217	67,82	0,59	0,43
Sul Sergipano	MRT 3	Itaporanga d'Ajuda, Estância, Boquim, Salgado, Arauá, Itabaianinha, Santa Luzia do Itanhy, Tomar do Geru, Umbaúba, Cristinápolis, Indiaroba.e Pedrinhas	3.882,536	17,70	298.881	76,98	0,58	0,43
Agreste de Itabaiana	MRT 4	Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole, Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, Itabaiana, Malhador e Moita Bonita.	2.395,933	10,92	219.286	91,52	0,59	0,41
Médio Sertão Sergipano	MRT 5	Nossa Senhora Aparecida, Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Gracho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.	2.375,066	10,82	99.617	41,94	0,59	0,42
Litoral Norte e Baixo São Francisco	MRT 6	Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Japoatã, Pacatuba, Brejo Grande, São Francisco, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, Amparo do São Francisco e Malhada dos Bois.	2.023,240	9,22	138.731	68,57	0,59	0,40
Cotinguiba	MRT 7	Divina Pastora, General Maynard, Capela, Japarutuba, Pirambu, Siriri, Laranjeiras, Riachuelo, Maruim, Santa Rosa de Lima, Rosário do Catete, Carmópolis e Santo Amaro das Brotas.	2.040,315	9,30	161.660	79,23	0,62	0,4
Região Metropolitana de Aracaju	MRT 8	Aracaju, Barra dos Coqueiros, Nossa Senhora do Socorro e São Cristóvão.	865,810	3,94	938.550	1084,01	0,69	0,43

6. TIPOLOGIA DE USO DOS MERCADOS

A denominação das tipologias de uso existentes nos diferentes mercados regionais foi definida após discussão em câmara técnica e, posteriormente, ajustada com as pesquisas de campo. Para tanto, foram adotados termos e denominações regionais.

Essas tipologias foram classificadas em três níveis categóricos:

1º nível – o uso do solo predominante nos imóveis;

2º nível – características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas;

3º nível – localização dentro do MRT

7. MERCADO DEFINIDO E MERCADO CONSOLIDADO

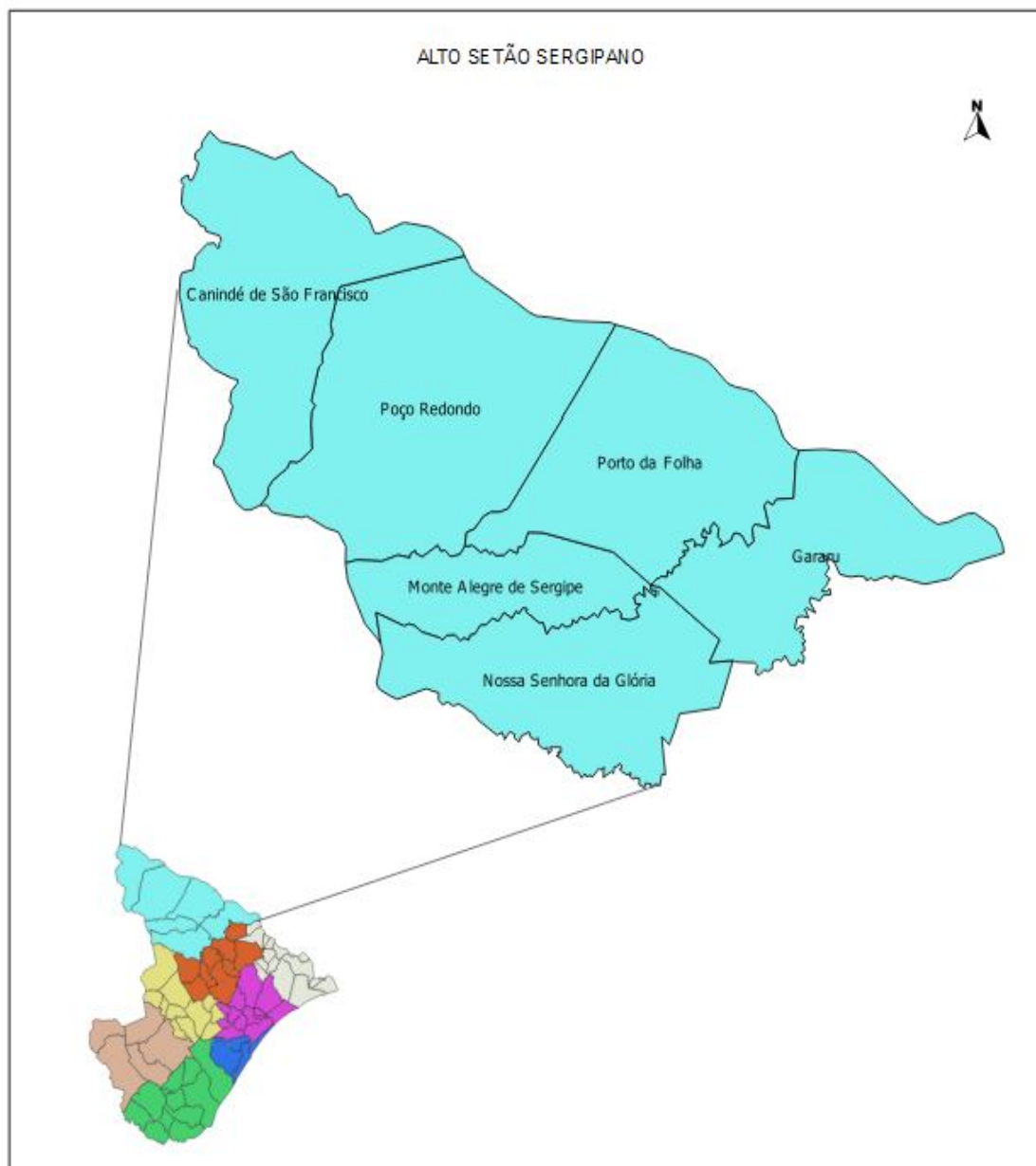
Uma determinada tipologia caracteriza um “**mercado definido**” quando apresentar pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento) ($n \geq 3$) no primeiro nível categórico e nos níveis categóricos subsequentes.

Se uma **tipologia** de uso em dado mercado se mantiver como mercado definido por, no mínimo, três análises consecutivas, ela passará a ser definida como tipologia de uso de imóvel com “**mercado consolidado**”.

A Planilha de Preços Referenciais – PPR de cada MRT foi composta pelas tipologias com mercado definido, onde foram consignadas suas médias e o respectivo campo de arbítrio. As tipologias sem mercado definido compuseram o RAMT, integraram o cálculo da média geral, porém não foram listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio.

8. ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT

8.1 MERCADO REGIONAL DO ALTO SERTÃO SERGIPANO – MRT 1



8.1.1 Abrangência Geográfica

Com uma área total de 4.830,538.km², correspondente a 22,05 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Alto Sertão Sergipano localiza-se no extremo noroeste do estado e é composto pelos municípios de Canindé do São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha e Nossa Senhora da Glória.

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos dos municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 2. Dados físicos dos municípios

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Canindé de São Francisco	902,241	09°38'40"	37°37'16"	160	68
Poço Redondo	1.232,117	09°48'17"	37°41'06"	139	210
Monte Alegre de Sergipe	407,406	0°01'39"	37°33'36"	112	280
Porto da Folha	877,297	09°55'00"	37°16'44"	113	60
Nossa Senhora da Glória	756,486	10°12'59"	37°25'09"	86	300
Gararu	654,991	09°58'04"	37°05'00"	104	20

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 3. Estrutura fundiária

Município	Grande propr.	Área (ha)	Média propr.	Área (ha)	Pequena propr.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Canindé de São Francisco	7	13.291,79	46	25.042,10	123	16.034,41	428	11.807,47
Gararu	1	2.694,60	17	6.175,83	188	23.107,52	2.552	43.797,08
Monte Alegre de Segipe	-	-	12	5.405,80	88	10.606,03	993	20.996,46
Nossa Senhora da Glória	-	-	28	14.528,00	167	19.936,03	2.696	43.029,85
Poço Redondo	13	27.815,50	33	15.664,76	177	22.830,10	1.978	44.567,22
Porto da Folha	4	5.119,39	13	5.044,78	208	26.205,80	2.575	44.056,75
Total	25	48.921,28	149	71.861,27	951	118.719,89	11.222	208.254,83

Fonte: INCRA, 2012

8.1.2 Histórico das ocupações

Para comentar a ocupação histórica do Mercado de Terras do Alto Sertão Sergipano, buscou-se o trabalho Desenvolvimento Territorial no Alto Sertão Sergipano: diagnóstico, assentamento de reforma agrária e propostas de política (INCRA, 2006).

“O início da história de ocupação da região do Alto Sertão Sergipano se deu em função dos movimentos populacionais oriundos de dois focos: Salvador e de Olinda, centros açucareiros, que, em razão de suas necessidades por animais de trabalho e por gêneros alimentícios, estimularam o deslocamento de populações para o Sertão em busca de terra para a criação de gado e o cultivo de alimentos. Esses movimentos de ordem econômica não contaram com uma política de interiorização por parte dos portugueses. Coube aos rios o papel de principais caminhos para o movimento de ocupação dos sertões, destacando-se, em especial, o rio São Francisco. Vale destacar a importância que tiveram as missões religiosas nas ocupações dos sertões, pois, em inúmeras situações e ocasiões, os índios e, posteriormente, os negros aquilombados eram obstáculos as efetivas ocupações das terras mais afastadas da zona da mata.

Efetivamente, o início do povoamento no alto sertão sergipano se deu nas primeiras décadas do século XVII com o aldeamento dos índios cariris na Ilha de São Pedro por padres capuchinhos franceses. Contemporâneo a esse núcleo de povoamento há a Ilha do Ouro, que, segundo Felisberto Freire, teve sua exploração iniciada, em 1682, por Gerônimo Tabora.. O povoamento da região só veio de fato se consolidar mais de um século depois, aí já com os novos núcleos discriminados acima e a instalação da freguesia de Porto da Folha na terceira década do século XIX.

À medida que as distâncias dos principais centros açucareiros aumentavam, cresciam, também, as dificuldades de comunicação, gerando, assim, um espraiamento das áreas onde se desenvolviam a criação e as culturas alimentares. Essas por seu relativo isolamento desenvolviam uma economia de subsistência, cuja dinâmica estava ligada aos avanços e recuos da economia açucareira. A pecuária foi o que permitiu a maior parte da ocupação do Sertão, enquanto, a agricultura foi uma atividade secundária (tendo expressão apenas no período de inverno), voltada principalmente para a subsistência, sendo comercializado o excedente.

A criação do município de Nossa Senhora da Glória, em 1928, é um marco na ocupação do Sertão Sergipano, uma vez que sua sede se localiza bastante distante da ribeira do São Francisco, indicando que o povoamento ultrapassava os limites da zona ribeirinha. Verdade que o território se caracterizava pelo isolamento, pela hostilidade e pela precária presença do aparato público, o que é evidenciado tanto pelo fato do cangaço ter tido na região seus últimos momentos e, de outro, pela proximidade com a região de Canudos.

8.1.3 Recursos Naturais

Num diagnóstico realizado pelo Incra em 2006, estão abordadas as características marcantes da região onde está inserido o mercado.

“Dois elementos são cruciais na caracterização do Alto Sertão Sergipano e, por conseguinte, no seu desenvolvimento: o fator climático e a hidrografia. Quanto ao fator climático o que caracteriza a região é o regime de chuvas escassas e irregulares, fator comum a todo semi-árido brasileiro. Entretanto, o semi-árido sergipano e sua circunvizinhança se destacam pela proximidade com o oceano e a presença do rio São Francisco.” Em outra passagem, o autor trata da região onde se insere o território do Alto Sertão, chamando a atenção justamente para a particularidade do rio. “É bem caracterizado no conjunto sertanejo aquilo que podemos chamar de a ribeira do São Francisco. Na realidade, o grande rio nordestino atravessa áreas das mais secas do Nordeste. Próximo à sua margem direita, na Bahia, situa-se o famoso ‘Raso da Catarina’, conhecido por ser uma das áreas mais secas e despovoadas, hostis mesmo ao homem dos nossos sertões” (Correia de Andrade, 2004). (Desenvolvimento Territorial no Alto Sertão Sergipano: diagnóstico, assentamento de reforma agrária e propostas de política, INCRA, 2006).

8.1.3.1. Clima

O clima da microrregião onde se insere o mercado é megatérmico e semi-árido. Sob a influência da baixa latitude a temperatura média está entre 24 e 26°C, com pequena amplitude térmica de cerca de 4°C, significando que, em qualquer mês, a temperatura mantém-se elevada. O mês mais frio é o de julho. A precipitação pluviométrica média anual é baixa, entre 500 mm e 800 mm, sendo mal distribuída ao longo do ano e bastante irregular ano a ano. O período mais chuvoso vai de maio a agosto e os meses mais secos são os de outubro a fevereiro. Segundo a classificação de Köppen, o tipo climático é o BSsh’ – clima muito quente tipo estepe, estação chuvosa no inverno; na classificação de Gaussen, a região abrange as faixas climáticas 3aTh e 3bTh – mediterrâneo quente de seca acentuada a média no verão, número de meses secos de 5 a 9.

8.1.3.2. Relevo

O relevo Predominante é plano ou suave ondulado, característicos da unidade morfológica Pediplano Sertanejo, ocorrendo, também, relevo ondulado e forte ondulado na zona de entalhe do rio São Francisco e nas áreas de drenagem de seus afluentes. Ocorrem de modo tópico, elevações decorrentes de áreas residuais do planalto no sudoeste da Serra Negra - ponto mais alto do estado, com 742 m de altitude, localizado no município de Poço Redondo, além da Serra da Guia, com 646 m de altitude.

8.1.3.3. Hidrografia

A área do Mercado do Alto Sertão Sergipano está inserida nas Bacias Hidrográficas dos Rios São Francisco, Japarutuba e Sergipe.

Quadro 4. Área das Bacias Hidrográficas

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japarutuba
Canindé de São Francisco	902,241	-	-	-	-	-
Poço Redondo	912,117	-	-	-	-	-
Monte Alegre de Sergipe	407,406	-	-	-	-	-
Porto da Folha	745,707	-	-	-	-	-
Nossa Senhora da Glória	668,096	-	88,39	-	-	-
Gararu	654,991	-	-	-	-	-

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

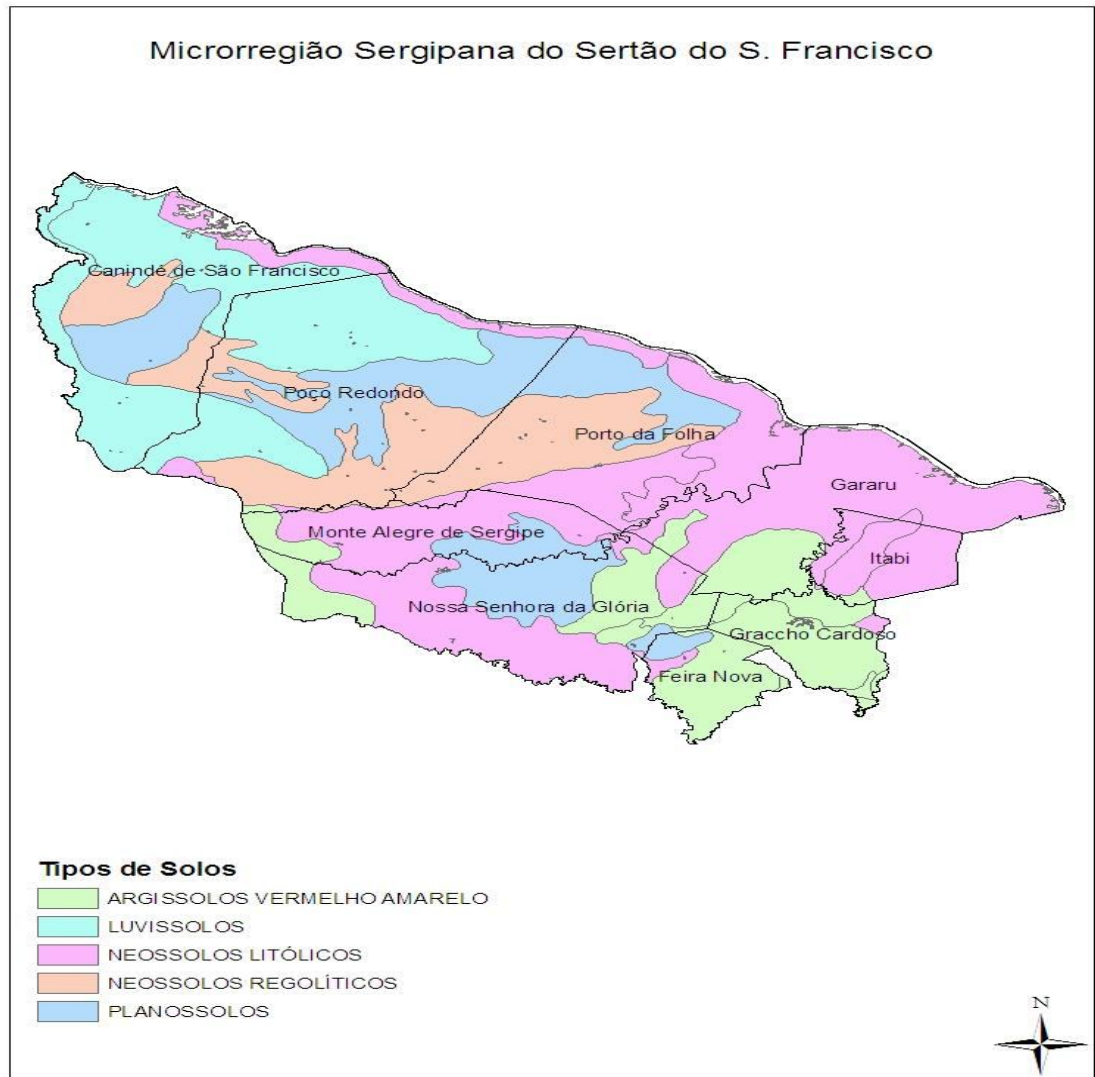
Todos os seis municípios que compõem o Mercado do Alto Sertão Sergipano estão inseridos na Bacia do Rio São Francisco, sendo cinco em sua totalidade - Canindé do São Francisco, Poço Redondo, Porto da Folha e Monte Alegre de Sergipe e, parcialmente, Nossa Senhora da Glória, o qual tem parte de seu território inserida na bacia hidrográfica do rio Sergipe.

Nesse mercado, o rio São Francisco abrange 4.281,558 Km² distribuídos entre cinco sub-bacias: - Sub-bacia do Curituba abrange uma área de 679,9 Km², sendo que 202,6 Km² localizam-se no município de Canindé do São Francisco; a sub-bacia das Onças possui uma área de 403,2 Km², situando-se nos municípios de Canindé do São Francisco e Poço Redondo; a sub-bacia do rio Jacaré tem 879,4 Km², ocupando parte dos municípios de Canindé do São Francisco e Poço Redondo; a sub-bacia de Campos Novos com 1.092,7 Km² nos municípios de Poço Redondo e Porto da Folha e, a maior das sub-bacias, a do Capivara, com 1.897,7 Km², distribuídos pelo maior número de municípios: Porto da Folha, Monte Alegre de Sergipe, Gararu e Nossa Senhora da Glória. (INCRA, 2006)

Parte do município de Nossa Senhora da Glória está inserida na Bacia Hidrográfica do Rio Sergipe, no seu trecho onde domina o clima semi-árido, que envolve em torno de 58,0% da área total dessa bacia.

8.1.3.4. Solos

No mapa adiante encontra-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Alto Sertão Sergipano MRT 1.



8.1.3.5. Vegetação

A vegetação original da Microrregião em que se insere o mercado de terras é do tipo Caatinga, denominada de **Savana Estépica**.

Caatinga são formações tipicamente caducifólias de caráter xerófilo, lenhosas, folhas com cutícula cerosa, apresentando, por vezes, órgãos subterrâneos de reserva e grande número de plantas espinhosas. Apresentam variações quanto à densidade (densa, pouco densa e aberta), ao porte (arbórea, arbóreo-arbustiva e arbustiva) e à composição florística. A grande maioria das espécies perde totalmente as folhas no período seco.

Em relação ao grau de xerofitismo, a vegetação de caatinga é dividida em: **Caatinga hipoxerófila** (caráter xerófilo pouco acentuado) e **Caatinga hiperxerófila** (caráter xerófilo bastante acentuado).

Caatinga hipoxerófila – Em virtude de seu caráter xerófilo menos acentuado, apresenta-se com porte maior, mais densa e em suas áreas verifica-se um clima menos seco, com precipitações pluviométricas não muito baixas em relação às áreas tipicamente semi-áridas do Nordeste.

Dentre as espécies que a compõem merecem destaque as seguintes: Angico, Baraúna, Aroeira, Umbuzeiro, Marmeleiro, Quebra-faca, Umburana, Catingueira, Canafístula, Canafístula-de-besouro, Mandacaru, Mulungu, Jurema, Jurema preta, Macambira, Urtiga, Maniçoba e Mororó.

Atualmente esta vegetação se encontra em estado avançado de devastação, (praticamente não existe mais fragmentos originais desta formação), cedendo lugar, principalmente, à pecuária e às culturas de subsistência.

Caatinga hiperxerófila – Apresenta um grau de xerofitismo mais acentuado que a caatinga hipoxerófila e é característica da zona semi-árida típica. Algumas vezes, apresenta-se arbustiva ou arbóreo-arbustiva de pequeno porte, ora com porte arbustivo pouco densa e bastante aberta.

Entre as inúmeras espécies que a compõem, muitas das quais comuns à caatinga hipoxerófila podem ser citadas as seguintes: Quixabeira, Xiquexique, Mandacaru, Salgueiro, Pereiro, Faveleiro, Facheiro, Macambira, Caroá, Palmatória-de-espinho, Coroa-de-frade, Carqueja, Jurema preta, Catingueira, Imburana-de-cheiro ou Cumaru, Aroeira, Umbuzeiro e Canafístula-de-besouro.

Observa-se a intensa degradação da cobertura primitiva em toda a microrregião, sendo mais acentuada às margens do rio São Francisco.

8.1.3.6. Fauna

A fauna da região tem sido bastante prejudicada em decorrência dos intensos desmatamentos e da caça e pesca predatórias, porém, ainda são encontradas muitas espécies, principalmente, aves e répteis.

8.1.4. Áreas legalmente protegidas

Como área legalmente protegida no mercado do Alto Sertão Sergipano, encontra-se o **Monumento Natural Grota do Angico**. Trata-se de uma unidade de conservação estadual, localizada no município de Canindé do São Francisco. Segundo a Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos – SEMARH, esta unidade de conservação ocupa uma área de 2.183 hectares e tem por objetivo preservar remanescentes florestais de Caatinga hiperxerófila. Essa secretaria aponta ainda que existe uma flora constituída por 157 espécies dentro dos limites da unidade de conservação e uma fauna com “24 espécies de mamíferos; 124 de aves, sendo 14 espécies consideradas como endêmicas do Brasil e 02 presentes na lista de espécies ameaçadas do IBAMA (2003) como vulneráveis à extinção (são o jaó-do-sul *Crypturellus noctivagus* (e o chorozinho-de-papo-preto *Herpsilochmus pectoralis*)” e ainda diversas espécies de répteis e anfíbios.

Temos ainda a **Unidade de Conservação Parque Natural Municipal Lagoa do Frio** localizada no município de Canindé do São Francisco. Trata-se de unidade de conservação de proteção Integral com 278,99 hectares de responsabilidade do município de Canindé e que foi declarada pelo decreto nº 041 de 23/10/2001.

Através do Decreto Federal, sem número, de 5 de junho de 2009 foi criado **Monumento Natural do Rio São Francisco**. Trata-se de uma unidade de conservação de proteção integral *“localizada nos municípios de Piranhas, Olho D’água do Casado e Delmiro Gouveia, no Estado de Alagoas, Paulo Afonso, no Estado da Bahia, e Canindé de São Francisco, no Estado de Sergipe, com o objetivo de preservar ecossistemas naturais de grande relevância ecológica e beleza cênica, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação ambiental, de recreação em contato com a natureza e de turismo ecológico”*(Art. 1º do decreto de 05/06/2009). Com uma área de 26.736,30 ha, tem sua administração sob a responsabilidade do Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMbio).

No Mercado Regional do Alto Sertão Sergipano encontra-se ainda a comunidade Caiçara denominada **Terra Indígena Caiçara/ Ilha de São Pedro**, criada pelo decreto nº 401, de 24 de Dezembro de 1991. Em seu Art. 1º informa: fica homologada, para os efeitos do artigo 231 da Constituição Federal, a demarcação administrativa promovida pela Fundação Nacional do Índio - FUNAI, da área indígena Caiçara/Ilha de São Pedro, localizada no Município de Porto da Folha, Estado de Sergipe, caracterizada como de ocupação tradicional e permanente do grupo indígena Xocó, com superfície de 4.316,7768ha.

8.1.5. Infraestruturas

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. A BR-235 é a principal via rodoviária, a partir da qual se ramificam outras rodovias estaduais. Os serviços de abastecimento de água, energia e telefonia atendem todas as sedes municípios e os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências bancárias e agências dos correios, que oferecem diversos serviços.

8.1.6 Principais atividades econômicas do MRT 1

O mercado regional do Alto Sertão Sergipano tem sua economia baseada, principalmente, na pecuária leiteira e por diversas agroindústrias de processamento lácteo de variados portes, prevalecendo às de administração familiar ou de associações e cooperativas. A atividade tem importante papel na viabilidade econômica de todos os imóveis rurais da região, a maior produtora de leite do estado e cujo rebanho apresenta melhor qualidade genética.

Outra importante atividade econômica é a agricultura irrigada no perímetro irrigado denominado Califórnia, localizado nos municípios de Canindé de São Francisco e Poço Redondo, cujas principais culturas permanentes são a goiaba e a banana, frutas também produzidas em áreas ribeirinhas do rio São Francisco. Outra importante área de produção agrícola irrigada é o Projeto de Assentamento Jacaré-Curituba, instalado em áreas obtidas pelo Incra e incorporadas ao Programa de Reforma Agrária.

Quanto à agricultura de sequeiro, tem com destaque a cultura de milho que vem se expandindo e apresentando boas produtividades nas áreas de solos mais favoráveis e de maior pluviosidade.

Todas essas atividades agropecuárias acontecem, em sua maioria, em pequenas propriedades, com uso intensivo da mão-de-obra familiar.

A cidade de Nossa Senhora da Glória, se destaca como a principal e mais diversificada praça de comercialização da região.

O turismo às margens do rio São Francisco, em especial no cânion de Xingó, localizado no município de Canindé de São Francisco, é atividade econômica de destaque.

A geração de energia hidroelétrica pela Usina de Xingó é outra atividade econômica cujas receitas têm contribuição significativa para o PIB regional.

8.1.7 Apresentação e análise dos resultados

8.1.7.1 Tipologias de Uso

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 1 (ALTO SERTÃO SERGIPANO)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária	34
Terra com mata	06
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	23
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	11
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Redondo	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	06
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Gararu	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Gararu	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Canindé de São Francisco	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canindé de São Francisco	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Monte Alegre de Sergipe	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Monte Alegre de Sergipe	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	04
Terra com mata, em Porto da Folha	04
Terra com mata, em Canindé de São Francisco	01
Terra com mata, em Gararu	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	40

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 40 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas duas tipologias no mercado:

terras de exploração pecuária e vegetação nativa (mata). Considerando as condições climáticas da região, com baixas e irregulares precipitações pluviométricas ao longo de todo ano, esse mercado se caracteriza por predominante atividade pecuária. A existência de exploração de lavouras temporárias, a exemplo do milho, não define ainda uma tipologia característica do mercado, apesar da expressiva ocupação das terras por essa cultura em todo mercado. O mercado de terras da região é conhecidamente voltado para pecuária de grande porte. A tipologia de vegetação nativa se caracteriza por áreas que se encontram ocupadas por caatinga e/ou por vegetação nativa secundária, em estágio avançado de recuperação (capoeiras).

No **segundo nível categórico**, temos duas tipologias que representam o sistema produtivo da região. Trata-se da exploração pecuária em pastagem de alto suporte forrageiro e exploração pecuária em pastagem de baixo suporte. A distinção entre essas duas tipologias está caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras com pecuária de alto suporte forrageiro são tidas como as melhores terras, com melhores notas agronômicas e que são também exploradas com culturas temporárias. Quando o clima favorece, essas terras apresentam boa produtividade e produzem boas pastagens. As terras de pecuária com pastagem de baixo suporte forrageiro são terras que se prestam apenas para pecuária e, em geral, têm menores notas agronômicas.

Observa-se que a tipologia vegetação nativa (mata) não aparece neste segundo nível. Isto acontece porque, já que não existe exploração, não existem características produtivas e edafoclimáticas relevantes na definição do preço no MRT. Portanto, trata-se de um nível categórico incompleto.

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.1.7.2 Dados da pesquisa

O quadro a seguir lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	13	32,5
	OF*	27	67,5
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	10	29,4
	OF	24	71,6
Terra com mata	NR	03	50,0
	OF	03	50,0
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	04	17,4
	OF	19	82,6
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	05	45,4
	OF	06	54,6
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	NR	03	33,3
	OF	06	66,7
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Redondo	NR	00	0,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	NR	01	16,7
	OF	05	83,3
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	NR	03	100,0
	OF	00	00,0
Terra com mata, em Porto da Folha	NR	03	75,0
	OF	01	25,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Gararu	NR	00	0,0
	OF	02	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Gararu	NR	00	0,0
	OF	01	100,0
Terra com mata, em Gararu	NR	00	0,0
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Canindé de São Francisco	NR	00	0,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canindé de São Francisco	NR	00	0,0
	OF	04	100,0
Terra com mata, em Canindé de São Francisco	NR	00	0,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Monte Alegre de Sergipe	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Monte Alegre de Sergipe	NR	01	50,0
	OF	01	50,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	NR	01	0,0
	OF	03	75,0

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

8.1.7.3 Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

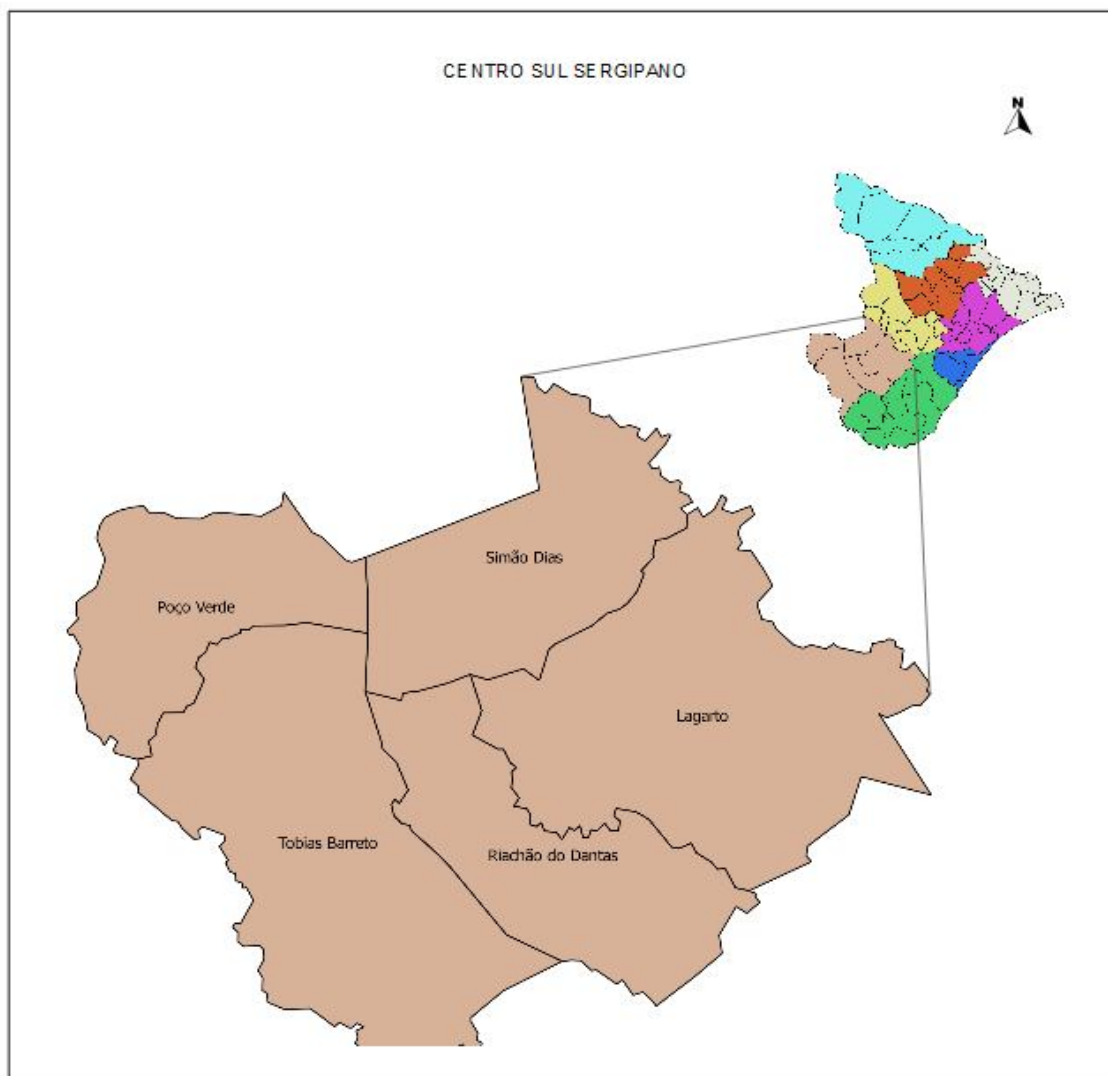
Quadro 5. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 1

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	4.911,09	3.833,88	5.988,29
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	5.553,17	4.720,20	6.386,15
Terra com mata	2.710,72	1.949,26	3.472,17
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	6.412,95	5.451,01	7.374,89
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3.244,10	2.574,94	3.913,27
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	6.980,61	5.933,52	8.027,70
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	6.016,51	5.114,04	6.918,99
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	4.958,79	4.214,97	5.702,60
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canindé de São Francisco	1.896,58	1.612,09	2.181,06
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	9.504,13	7.716,89	11.291,37
Terra com mata, em Porto da Folha	2.313,92	1.786,96	2.840,89

8.1.7.4 Comportamento do mercado

No mercado Alto Sertão Sergipano – MRT 1, com o crescimento da cultura do milho em no Semiárido sergipano e em muitas regiões do Agreste, observa-se o aparecimento de novos compradores de terras. Alguns produtores de outros municípios e mercados, já com alguma experiência com a cultura e detentores de um melhor nível tecnológico, têm sido atraídos para o mercado em estudo a fim de adquirir novas terras para exploração dessa cultura. Com esse movimento, as terras com vocação para agricultura têm sofrido elevação de seus preços. Se por um lado, a cultura do milho impulsiona o preço das terras, por outro, as estiagens prolongadas dos últimos anos vêm promovendo uma estagnação ou até mesmo uma redução nesses preços.

8.2 MERCADO REGIONAL DO CENTRO SUL SERGIPANO – MRT 2



8.2.1 Abrangência Geográfica

Com uma área total de 3.527,168km², correspondente a 16,30 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Centro Sul Sergipano localiza-se no centro-sul do estado e é composto pelos municípios de Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde, Simão Dias e Lagarto.

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos dos municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 6. Dados físicos dos municípios do Mercado Centro Sul Sergipano.

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Riachão do Dantas	531,472	11°04'09"	37°43'34"	76	200
Tobias Barreto	1.021,304	11°10'46"	38°00'00"	109	180
Poço Verde	440.131	10°42'11"	38°11'06"	126	273
Simão Dias	564.688	10°44'28"	37°48'36"	85	250
Lagarto	969,573	10°55'00"	37°40'15"	68	160

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 7. Estrutura fundiária

Município	Grande prop..	Área (ha)	Média prop..	Área (ha)	Pequena prop..	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Riachão do Dantas	7	5.067,23	61	14.608,66	171	10.892,59	1.661	11.382,45
Tobias Barreto	8	2.463,55	22	8.781,69	215	26.587,49	3.027	41.792,74
Poço Verde	-	-	16	3.604,23	207	14.675,89	1.761	18.890,52
Simão Dias	6	5.889,60	41	11.873,69	159	12.260,60	4.555	20.659,57
Lagarto	20	18.351,51	98	25.042,52	309	20.557,21	6.667	29.403,45
Total	41	31.771,89	238	63.910,79	1.061	84.973,78	17.671	122.128,73

Fonte: INCRA, 2012

8.2.2 Histórico das ocupações

Tratou-se de relatar as ocupações desse mercado de terras a partir do seu principal município – Lagarto.

Segundo a EMDAGRO – Empresa de Desenvolvimento e Agropecuário de Sergipe, em sua publicação Informações Básicas Municipais – Município de Lagarto, 2008, a ocupação do município se deu por volta da segunda metade do século XVI. A exemplo de diversos outros municípios brasileiros, os primeiros habitantes do lugar eram indígenas e, por volta de 1575, dois missionários jesuítas da equipe de Manuel da Nóbrega, acompanhados de cerca de 20 soldados, se deslocaram para aquele lugar, atendendo à solicitação dos Índios Kariris. (*habitantes das margens dos rios Jacaré e Piauí-Açu*).

Naquela ocasião, o Brasil era governado por Luís Brito de Almeida, que “às voltas com a escassez de mão-de-obra para a agricultura em Salvador, mandou aprisionar os índios e atear fogo nas malocas”, o que resultou na morte do cacique e no aprisionamento de vários homens. (EMDAGRO, 2008)

A seguir, ainda conforme a EMDAGRO, 2008 a fase de ocupação das terras de Lagarto se dá através do processo de sesmarias, iniciado em 1596. A partir de então se inicia a colonização através da construção de uma igreja, nascendo o povoado Santo Antônio, em 1604. O povoado foi crescendo lentamente com a criação de gado e o surgimento dos primeiros engenhos de açúcar, além do cultivo de algodão, milho e feijão. Tendo o cultivo da cana-de-açúcar e a criação de gado como as duas atividades principais, aliadas ao crescimento do comércio, o povoado se desenvolveu à margem direita do rio Vaza Barris, tornando-se a maior freguesia do estado. Posteriormente, foram desmembradas de seu território as áreas que hoje constituem outros dois municípios do mercado regional de terras Centro Sul Sergipano: Riachão do Dantas e Simão Dias.

8.2.3 Recursos Naturais

8.2.3.1. Clima

Segundo a classificação de Köppen, os municípios de Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias estão contidos na faixa climática BSsh' – clima muito quente semi-árido, tipo estepe, estação chuvosa no inverno. Já na classificação de Gaussen, a faixa que os engloba é a 3bTh – Mediterrâneo quente ou nordestino de seca média no verão, índice xerotérmico de 100 a 150 com 5 a 6 meses secos e temperatura do mês mais frio superior a 15°C. A precipitação média anual está entre 750 e 1000 mm, sendo os meses de maio, junho e julho os mais chuvosos. Os meses mais quentes vão de outubro a fevereiro e os mais frios são os de julho e agosto.

Segundo Gaussen, nos municípios do Agreste de Lagarto e Riachão do Dantas ocorre o clima **3cTh** (mediterrâneo quente ou Nordeste de seca atenuada no verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais frio superior a 15 °C.) Compreende uma faixa que se estende de norte a sul do estado, abrangendo total ou parcialmente áreas de vários municípios das zonas do litoral, Central, Baixo São Francisco e pequena parte da zona do Oeste. Corresponde às áreas com precipitações pluviométricas predominantemente compreendidas entre 750mm (a partir de áreas com vegetação de caatinga hipoxerófila) e 1.250mm (em áreas com vegetação de caráter mais úmido). O período mais chuvoso vai de março a agosto e o mais seco de setembro a fevereiro. A temperatura média está em torno de 26 °C, apresentando pequena amplitude durante o ano. Os meses mais frios são julho e agosto e os mais quentes, fevereiro e março.

8.2.3.2. Hidrografia

O mercado regional do Centro Sul Sergipano está inserido nas Bacias Hidrográficas dos rios Piauí, Vaza Barris e Real, cuja abrangência das áreas sobre cada município está discriminada no quadro seguinte.

Quadro 8. Área das Bacias Hidrográficas na microrregião do Centro Sul Sergipano

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio S. Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Poço Verde	-	-	-	-	377,00	-
Simão Dias	-	415,21	-	67,59	-	-
Tobias Barreto	-	-	-	-	1.138,00	-
Lagarto	-	788,31	-	151,49	81,83	-
Riachão do Dantas	-	441,77	-	-	-	-
Total	-	1.645,29	-	219,08	1.596,83	-

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

Rio Piauí

Trata-se de um rio estadual que nasce em território sergipano, cuja bacia hidrográfica é a segunda maior do estado de Sergipe, com uma área de 4.262 km², perfazendo 19,3% do território e vazão média de 22,92 m³/s. Os tributários da margem direita são: rio da Areia, rio Arauá, rio Piagitinga, rio Guararema, rio Indiaroba e outros de menor porte. Os tributários da margem esquerda são: rio Jacaré, rio do Machado, rio Piauitinga, rio Fundo, rio Paripueira, além de outros rios e riachos de pequeno porte. O principal reservatório encontrado na bacia do rio Piauí é a barragem Dionísio Machado. Além dela, podem ser encontradas inúmeras pequenas barragens de pequeno porte, construídas para minimizar os efeitos das secas prolongadas, especialmente no trecho inserido na região semi-árida. (Fonte: Território rural Centro-Sul Sergipano, Embrapa, 2010).

No Mercado Regional de Terras do Centro Sul do Estado, conforme quadro acima, o rio Piauí banha os municípios de Simão Dias, Lagarto e Riachão do Dantas, ocupando uma área de 1.645,29 km².

Rio Vaza Barris

O rio Vaza Barris é um rio federal que nasce no estado da Bahia. De regime intermitente, ele seca nas regiões mais áridas por onde passa, tornado-se perene apenas quando sofre influência das marés. Em sua margem esquerda, tem como tributários os rios dos Negros, Tranta, Salgado, das Traíras, Paramopama, além de outros riachos. Na margem direita, seus principais afluentes são os rios Tejupeba, Água Boa e Paruí, além de outros de menor porte. Possui uma vazão de 15,64 m³/seg e ocupa uma área de 2.559 km², correspondente a 11,6% do território sergipano (Fonte: Território rural Centro-Sul Sergipano, Embrapa, 2010).

No Mercado Regional de Terras do Centro Sul do Estado, conforme quadro acima, o rio passa pelos municípios de Simão Dias e Lagarto, ocupando uma área de 219,08 km².

Rio Real

Trata-se também de outro rio federal que nasce no estado da Bahia, sendo marco divisor deste estado com Sergipe. Com 2.558 km², ocupa 11,6% do território sergipano e tem uma vazão de 20,46 m³/seg. Estando localizado na fronteira entre o estado de Sergipe e o estado da Bahia, apenas os tributários da margem esquerda estão inseridos em território sergipano, sendo eles os rios Mocambo, Caripau, Jabiberi, Quixaba, Itamirim, Jibóia e Paripe, entre outros menores. Seu principal reservatório é a barragem do Jabiberi localizada no município de Tobias Barreto (Fonte: Território rural Centro-Sul Sergipano, Embrapa, 2010).

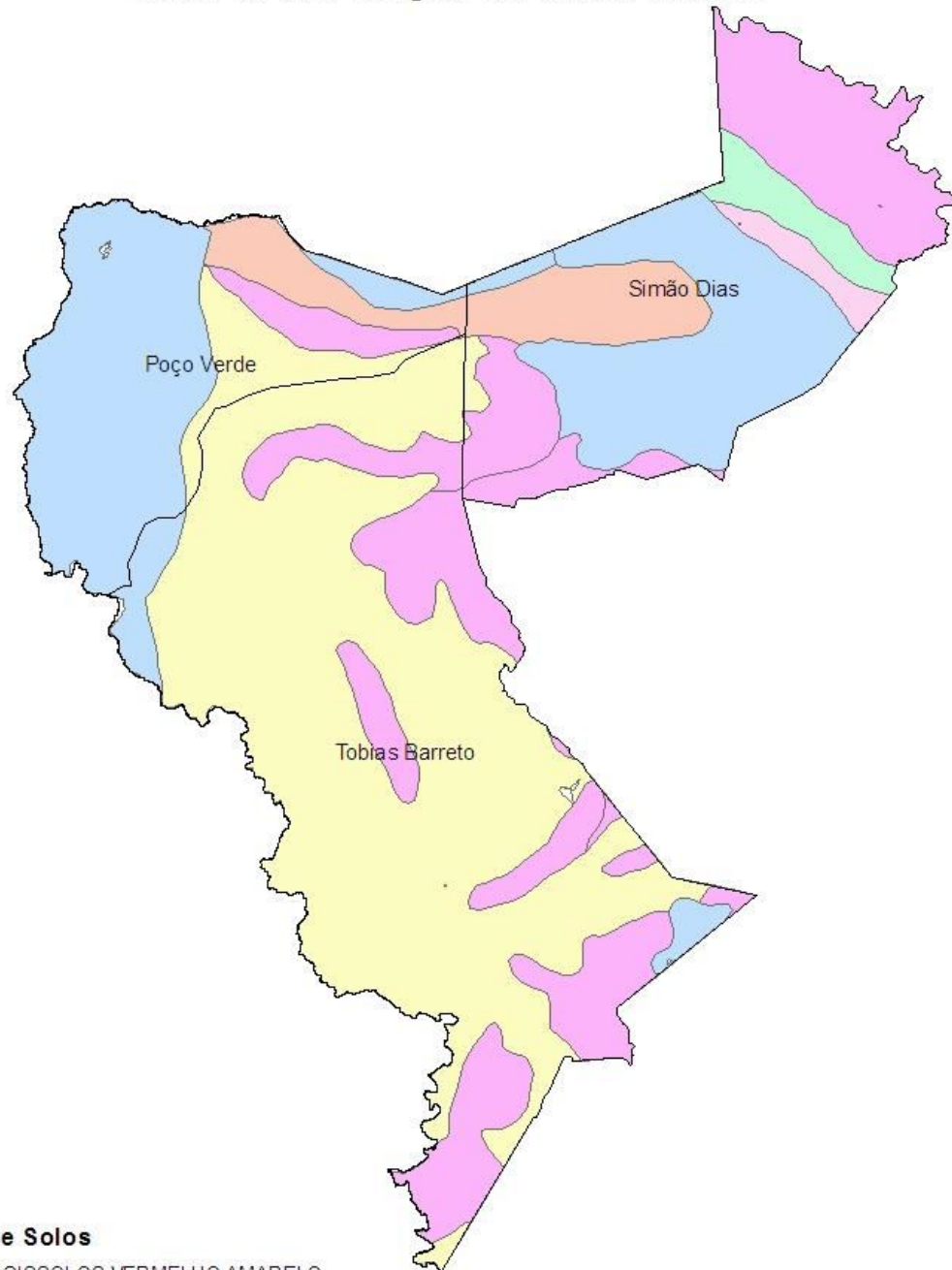
No Mercado Regional de Terras do Centro Sul do Estado, conforme quadro acima, o rio Real banha os municípios de Poço Verde, Tobias Barreto e Lagarto, ocupando uma área de 1.596,83 km².

8.2.3.3. Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Centro Sul Sergipano.

Considerando que esse mercado é formado pelos municípios de duas microrregiões: Tobias Barreto e Agreste de Lagarto, conforme já explicado no item 8.2.1 - abrangência geográfica, os mapas trazem as informações descritas para essas microrregiões.

Solos da Microrregião de Tobias Barreto

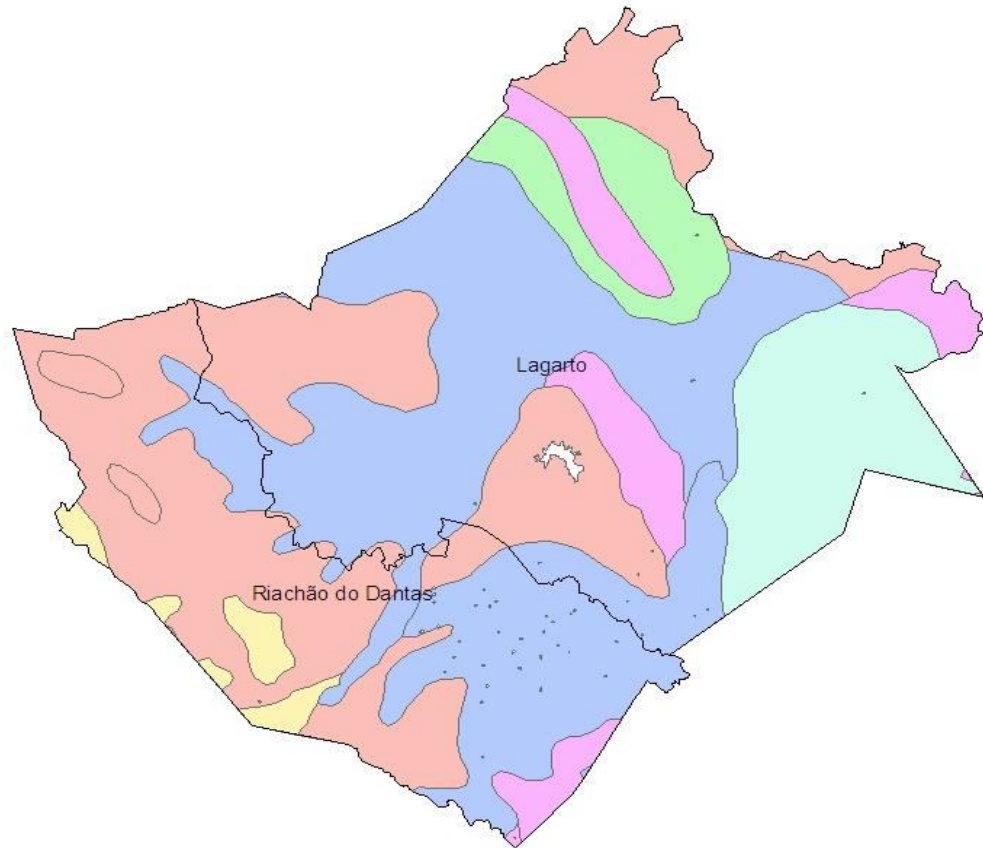


Tipos de Solos







- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- CAMBISSOLOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS
- PLANOSSOLOS
- SOLOS SALINOS



Solos da Microrregião do Agreste de Lagarto



Tipos de Solos

-  ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
-  LATOSSOLOS VERMELHO AMARELO
-  NEOSSOLOS LITÓLICOS
-  NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS
-  PLANOSSOLOS
-  SOLOS SALINOS



8.2.3.4. Vegetação

A região já foi bastante devastada pela ação humana e hoje é formado por pastagens, capoeiras, campo limpo e sujo, vestígios de matas e caatinga hipoxerófila e hiperxerófila - sendo essa última vegetação encontrada mais precisamente nos municípios de Tobias Barreto, Poço Verde e parte de Simão Dias; florestas subcaducifólia e caducifólia, em Lagarto e Riachão do Dantas. A caatinga encontra-se descrita no MRT 1.

A Floresta Subcaducifólia compreende uma vegetação exuberante que atinge em média 20 metros de altura, menos densa que uma floresta subperenifólia, com muitos cipós e apresentando espécies espinhosas. As árvores que compõem o estrato arbóreo apresentam-se com troncos retos e com esgalhamento relativamente alto. Durante a estação seca, parte de suas espécies perde as folhas. Em período correspondente ao de maior incidência de chuvas, sua fisionomia florística pode chegar a confundir-se com a floresta subperenifólia, fato que não ocorre na estação seca, principalmente, devido à queda das folhas de muitos componentes. A Floresta Caducifólia constitui uma vegetação com menor densidade que a floresta subcaducifólia, apresentando-se menos densa e com porte variando de 10 a 15 metros de altura. Atualmente, em função dos desmatamentos para exploração de culturas e implantação de pastagens, restam poucos remanescentes dessa formação florestal.

8.2.3.5. Fauna

A fauna da região tem sido bastante prejudicada em decorrência dos intensos desmatamentos e da caça predatória, porém, ainda se verifica um bom número de espécies, principalmente de aves e répteis. Entre as principais espécies ainda se encontram: codorniz, inhambu, gavião, urubu, anu, rolinha, carcará, seriema, preá, mocó, tatu, peba, camaleão, teiú, cágado, raposa, cobra cascavel, cobra verde, cobra corre campo e outras espécies.

A ictiofauna não apresenta espécies migratórias, e possui uma reduzida diversidade de espécies, em função do regime intermitente do curso de água que a corta.

8.2.4. Áreas legalmente protegidas

Não temos registros de áreas legalmente protegidas no Mercado Regional de Terras do Centro Sul Sergipano.

8.2.5. Infraestruturas

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. O comércio local é expressivo e concentra estabelecimentos de portes variados. A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do estado e a outros mercados das proximidades. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências dos correios, que oferecem diversos serviços. Os serviços bancários são prestados por agências do Banco do Brasil, BANESE, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal e diversos bancos particulares. Os serviços de assistência técnica e extensão rural são prestados pela Empresa de Desenvolvimento Agropecuário, bem como por empresas particulares que atuam no ramo.

8.2.6. Principais atividades econômicas do MRT

Destaca-se a importância da pecuária bovina e da ovinocultura para a economia desse mercado de terras, detentora de um efetivo pecuário de 269.182 cabeças, tendo uma produção leiteira anual de 19.133.000 litros (fonte: IBGE 2010)

O município de Lagarto, polo regional, destaca-se por uma forte e diversificada comercialização de diferentes produtos em estabelecimentos de portes variados. A região apresenta exploração agrícola diversificada, sendo a laranja a principal cultura permanente, enquanto a mandioca e o milho são as principais culturas temporárias. O cultivo de olerícolas é intensivo nos perímetros irrigados do Piauí e Jabiberi. A cultura do milho no mercado vem se destacando no cenário agrícola estadual, devido ao uso das mais modernas técnicas de cultivo e, especialmente, em virtude dos altos índices de produtividade. Essa lavoura se desenvolve com maior intensidade nos municípios de Simão Dias e Poço Verde. Frisa-se que todas essas atividades acontecem, em sua maioria, em pequenas propriedades, com uso intensivo da mão-de-obra familiar.

Outro município que também merece destaque é Tobias Barreto, pois, além das atividades agropecuárias, possui também grande atividade têxtil, sendo pólo para todo estado de Sergipe.

A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do estado e a outros mercados das proximidades.

8.2.7. Apresentação e análise dos resultados

8.2.7.1. Tipologias de Uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso da terra encontradas no MRT do Centro Sul Sergipano.

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 02 (CENTRO SUL SERGIPANO)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terras de exploração pecuária	14
Terras de exploração mista	12
Terra com mata	01
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	14
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	12
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Lagarto	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Riachão do Dantas	07
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Simão Dias	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	07
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Tobias Barreto	01
Terra com mata, em Tobias Barreto	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	27

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 27 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas três tipologias: terras de exploração pecuária, terras de exploração mista e vegetação nativa (mata). Nas regiões mais secas, especificamente nos municípios de Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias, considerando as condições climáticas, com menores índices pluviométricos ao longo de todo ano, o mercado se apresenta com expressivas atividades pecuárias e exploração de lavouras temporárias, a exemplo do milho, onde podemos encontrar fortemente o binômio milho + pecuária, caracterizando uma tipologia mista com essas atividades. Nos outros dois municípios - Lagarto e Riachão do Dantas, além das tipologias já citadas, certamente encontrar-se-á tipologias para definir uso de terras com agricultura e exploração mista (citricultura + pecuária), porém, devido à ausência de elementos representativos na pesquisa desse mercado, nessa primeira versão do RAMT não aparecem citadas tipologias.

A tipologia de vegetação nativa (mata) são áreas que se encontram ocupadas por caatinga e/ou por vegetação nativa com resquícios de mata atlântica ou caatinga.

No **segundo nível categórico** temos duas tipologias que representam o sistema produtivo da região: exploração pecuária em pastagem de baixo suporte forrageiro e terras de exploração mista (pecuária + lavoura temporária). A distinção entre essas duas tipologias está caracterizada mais pelas qualidades dos solos do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras mistas são tidas como as melhores terras, normalmente mais planas, com ausência de pedregosidade, com média a boa fertilidade natural, e que são exploradas com culturas temporárias com boa produtividade e com pastagens de alto suporte forrageiro, em resumo, com menores limitações de uso e, conseqüentemente, com melhores índices agrônômicos. As terras de pecuária com pastagem de baixo suporte forrageiro são terras em geral de relevo mais acidentado, com baixa fertilidade natural, onde se insere os terrenos mais arenosos ou com presença de pedras e/ou afloração de rochas.

Observa-se que a tipologia vegetação nativa (mata) não aparece neste segundo nível. Isto acontece porque, já que não existe exploração, não existem características produtivas/edafoclimáticas relevantes na definição do preço no MRT. Portanto, trata-se de um nível categórico incompleto.

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.2.7.2. Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Esses imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	07	25,9
	OF*	20	74,10
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	01	7,10
	OF	13	92,9
Terra de exploração mista	NR	05	41,70
	OF	07	58,30
Terra com mata	NR	01	100
	OF	00	0,0
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	01	7,1
	OF	13	92,9
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	NR	05	41,7
	OF	07	58,3
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Lagarto	NR	00	0,0
	OF	01	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Lagarto	NR	00	00
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	NR	01	25,0
	OF	03	75,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Riachão do Dantas	NR	00	0,0
	OF	02	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Riachão do Dantas	NR	04	57,1
	OF	03	42,9
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Simão Dias	NR	00	0,0
	OF	03	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	NR	00	0,0
	OF	07	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Tobias Barreto	NR	01	100
	OF	00	0,0
Terra com mata, em Tobias Barreto	NR	01	100
	OF	00	0,0

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

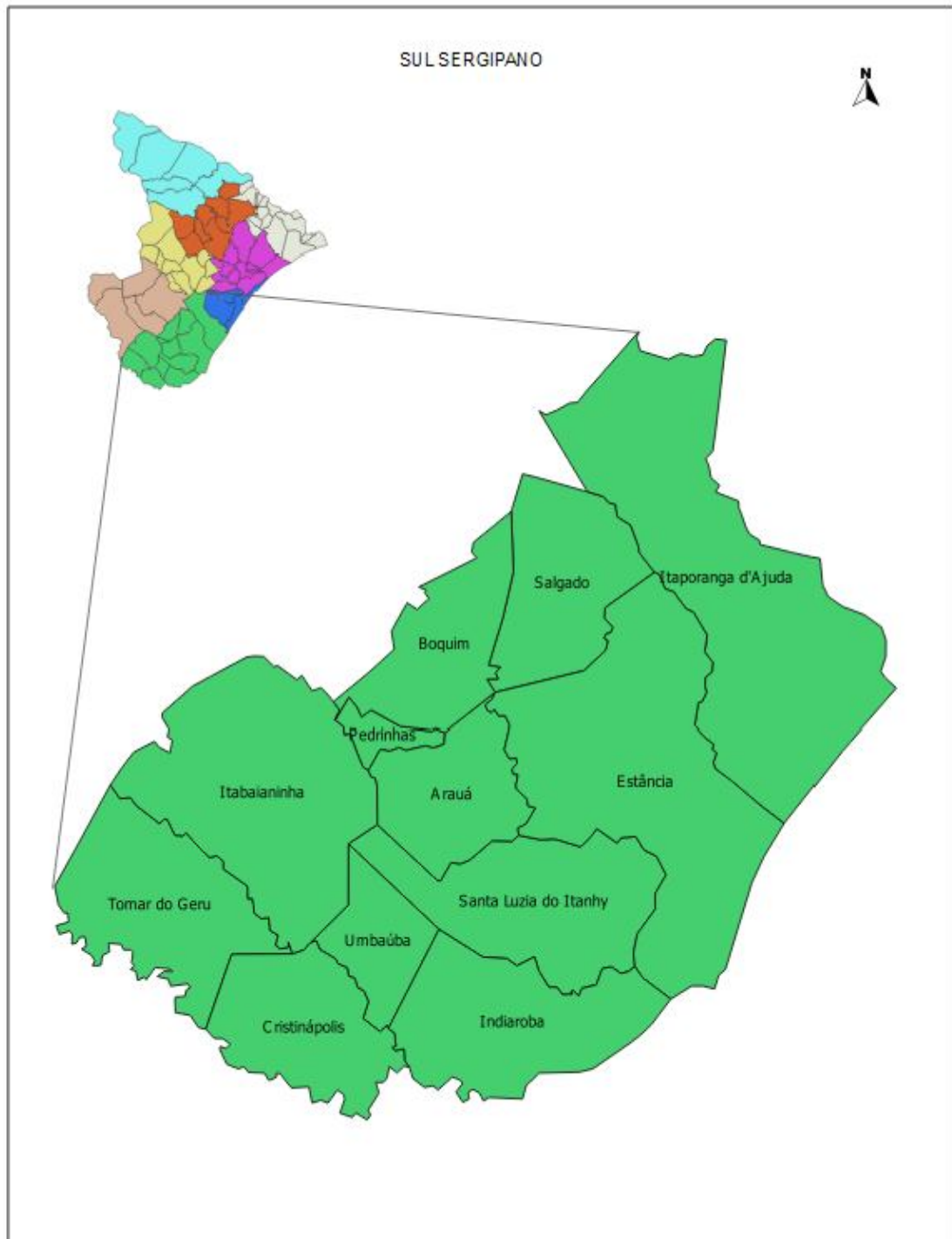
8.2.7.3. Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 9. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 2

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	6.839,98	4.729,52	8.950,45
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	3.829,92	3.249,28	4.410,56
Terra de exploração mista	9.444,09	8.027,48	10.860,70
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	3.829,92	3.249,28	4.410,56
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	9.444,09	8.027,48	10.860,70
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	4.297,67	3.653,02	4.942,32
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	3.513,58	2.890,01	4.137,14
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Riachão do Dantas	9.237,83	7.852,16	10.623,51
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Simão Dias	12.790,10	10.291,08	15.289,12

8.3. MERCADO REGIONAL DO SUL SERGIPANO – MRT 3



8.3.1. Abrangência Geográfica

Com uma área total de 3.848,595km², correspondente a 17,8 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Sul Sergipano localiza-se no centro sul do estado e é composto pelos municípios de Tomar do Geru, Itabaianinha, Pedrinhas, Boquim, Salgado, Itaporanga d'Ajuda, Estância, Arauá, Santa Luzia do Itanhy, Indiaroba, Umbaúba e Cristinápolis.

Este mercado abrange as microrregiões de Estância e de Boquim, as quais compõem as 13 microrregiões em que é dividido o estado de Sergipe e que, anteriormente, o INCRA as utilizava como delimitação dos diferentes mercados de terras e base para as Planilhas de Preços Referenciais - PPRs.

No quadro a seguir, encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 10. Dados físicos dos municípios do Mercado Sul Sergipano.

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Tomar do Geru	304,903	11°22'30"	37°57'29"	101	100
Pedrinhas	33,941	11°11'42"	37°40'28"	76	161
Boquim	205,938	11°08'50"	37°37'16"	68	164
Salgado	247,827	11°01'49"	37°28'40"	48	102
Itaporanga d'Ajuda	757,283	10°59'50"	37°18'22"	30	38
Estância	642,306	11°36'15"	37°26'34"	56	20
Arauá	192,728	11°15'47"	37°37'02"	74	86
Santa Luzia do Itanhy	329,496	11°21'01"	37°26'52"	66	20
Indiaroba	313,576	11°31'10"	37°30'37"	84	10
Umbaúba	121,100	11°22'59"	37°39'27"	84	50
Cristinápolis	236,185	11°24'40"	37°45'09"	100	120
Itabaianinha	493,311	11°16'39"	37°47'11"	90	226

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 11. Estrutura fundiária

Município	Grande prop.	Área (ha)	Média prop.	Área (ha)	Pequena prop.	Área (ha)	Minif.	Área (ha)
Tomar do Geru	2	1.790,30	8	2.056,21	94	6.513,50	1.401	7.198,77
Pedrinhas	-	-	3	766,20	12	731,10	420	1.318,87
Boquim	2	1.154,30	20	4.268,20	109	6.254,77	1.775	5.751,03
Salgado	3	2.002,00	28	5.419,23	119	6.513,50	1.401	7.198,77
Itaporanga d'Ajuda	67	29.224,81	124	9.313,82	279	5.620,76	1.197	3.439,66
Estância	32	12.582,13	181	12.763,15	521	10.508,09	1.020	4.009,12
Araúá	1	505,70	37	7.805,65	139	8.129,16	987	4.558,03
Santa Luzia do Itanhy	30	11.698,60	88	6.909,83	180	3.702,39	859	3.284,11
Indiaroba	27	9.390,09	78	5.770,28	189	3.717,90	661	2.856,81
Umbaúba	6	2.002,06	48	4.565,16	149	3.877,52	708	3.082,87
Cristinápolis	3	2.212,33	28	8.326,10	96	6.173,93	611	5.408,64
Itabaianinha	3	1.815,10	43	9.222,80	343	17.856,91	2.963	19.614,79

Fonte: INCRA, 2012

8.3.2. Histórico das ocupações

A história da ocupação das terras desse mercado não se diferencia das demais regiões de Sergipe, caracterizando-se por iniciar sempre com a fé católica e, como atividade econômica, a exploração pecuária com a criação de gado. Com o crescimento da povoação começa a surgir a exploração agrícola de cana-de-açúcar e o surgimento dos engenhos.

Tendo Estância como principal município da região, o que ainda se verifica nos dias atuais, o breve histórico a seguir percorrido reporta-se a este município.

O decreto de 25/10/1831 cria a freguesia em torno da Capela de Nossa Senhora de Guadalupe da povoação de Estância, emancipando essa povoação como Vila Constitucional da Estância e em 1848 eleva à categoria de cidade. (EMDAGRO, 2008).

Em 1831 foi fundada a fábrica de tecidos Santa Cruz e em seguida duas outras: Senhor do Bomfim e a Piautinga, caracterizando, assim, o município de Estância como pólo industrial (EMDAGRO, 2008).

8.3.3. Recursos Naturais

8.3.3.1. Clima

Segundo a classificação de Koppen, o clima da região é do tipo A, clima tropical chuvoso com verão seco, estação chuvosa no outono - inverno. Segundo Gaussen, ocorrem na área os climas: **3cTh** (mediterrâneo quente ou Nordeste de seca atenuada de verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais frio superior a 15°C.) e **3dTh** (mediterrâneo quente ou nordestino sub-seco. Índice xerotérmico entre 0 e 40. Número de meses secos de 1 a 3. Temperatura do mês mais frio superior a 15°C). A pluviosidade média anual varia de 1000 a 1250 mm, apresentando as maiores médias do Estado. A temperatura média situa-se entre 24°C e 26°C, apresentando-se regular durante todo o ano.

8.3.3.2. Hidrografia

O mercado de Terras Sul Sergipano é banhado pelo oceano Atlântico e está inserido nas Bacias Hidrográficas dos Rios Piauí, Vaza Barris, Sergipe e Real. Tendo o rio Piauí como maior área drenada. O município de Estância é drenado apenas pela bacia do Rio Piauí, (Quadro 12) o qual possui a maior área de influência. De grande importância para a agropecuária do vizinho MRT-2 Centro Sul Sergipano, em seu baixo curso, as águas não se prestam para consumo humano nem para uso agrícola, pois são influenciadas pela maré e apresentam elevados teores de sais. No entanto, apresenta volume elevado e tem grande importância local como fonte de pescado para os moradores da região. Como em outras bacias, os rios da microrregião apresentam problemas relacionados à falta de saneamento e destruição da mata ciliar.

Quadro 12. Área das Bacias Hidrográficas na microrregião do Sul Sergipano

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	RioS. Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japarutuba
Tomar do Geru	-	-	-	-	311,30	-
Pedrinhas	-	33,20	-	-	-	-
Boquim	-	224,00	-	-	-	-
Salgado	-	234,90	-	-	-	-
Itaporanga d'Ajuda	-	163,38	10,90	178,51	-	-
Estância	-	651,20	-	-	-	-
Araúá	-	218,90	-	-	-	-
Santa Luzia do Itanhy	-	317,50	-	136,00	-	-
Indiaroba	-	94,20	-	-	217,10	-
Umbaúba	-	82,26	-	-	39,64	-
Cristinápolis	-	-	-	-	245,00	-
Itabaianinha	-	325,38	-	-	157,02	-
Total		2.344,92	10,90	314,51	970,06	-

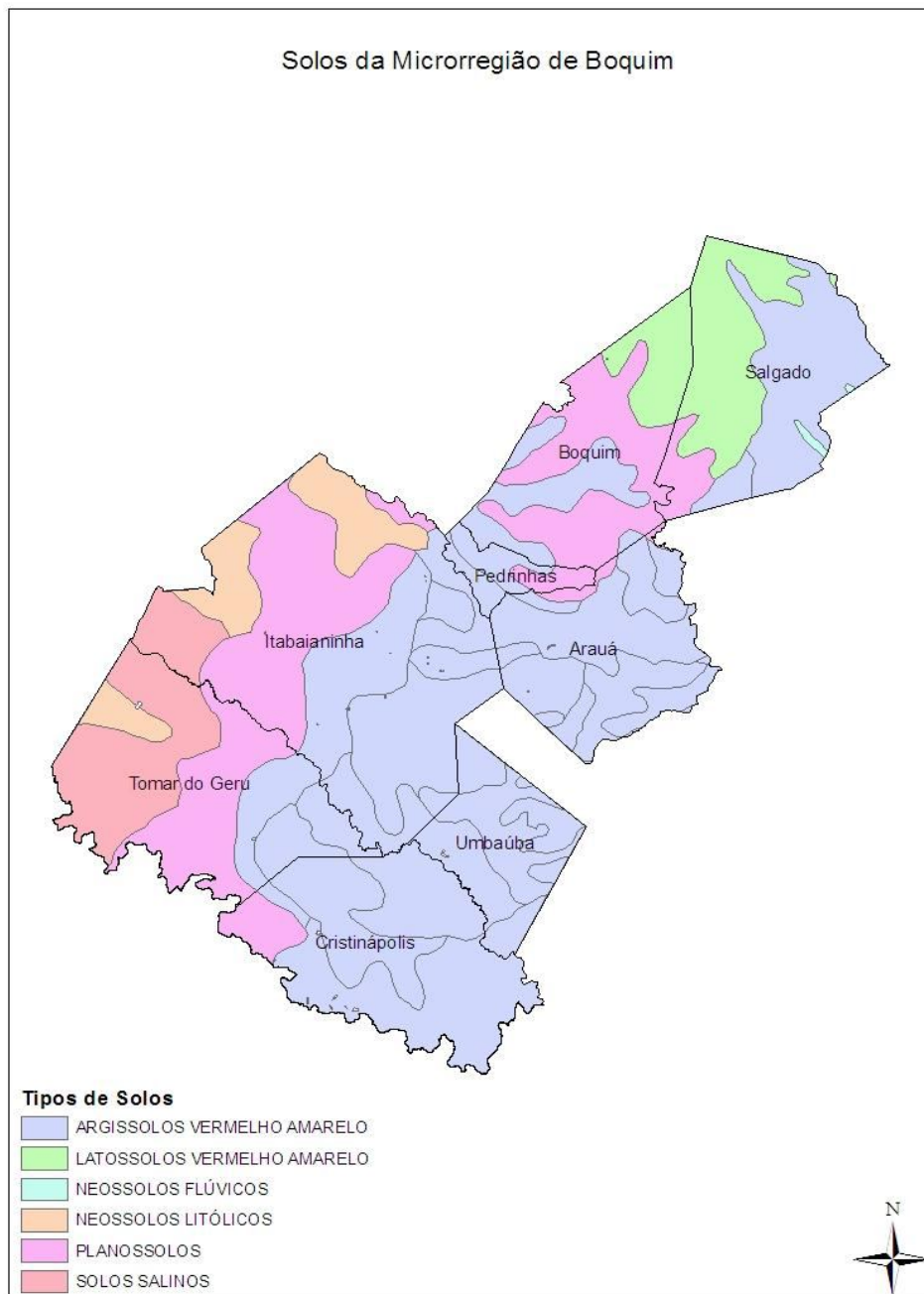
Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

As características dos rios que banham o Mercado Regional Sul Sergipano encontram-se descritas no MRT 2, acima.

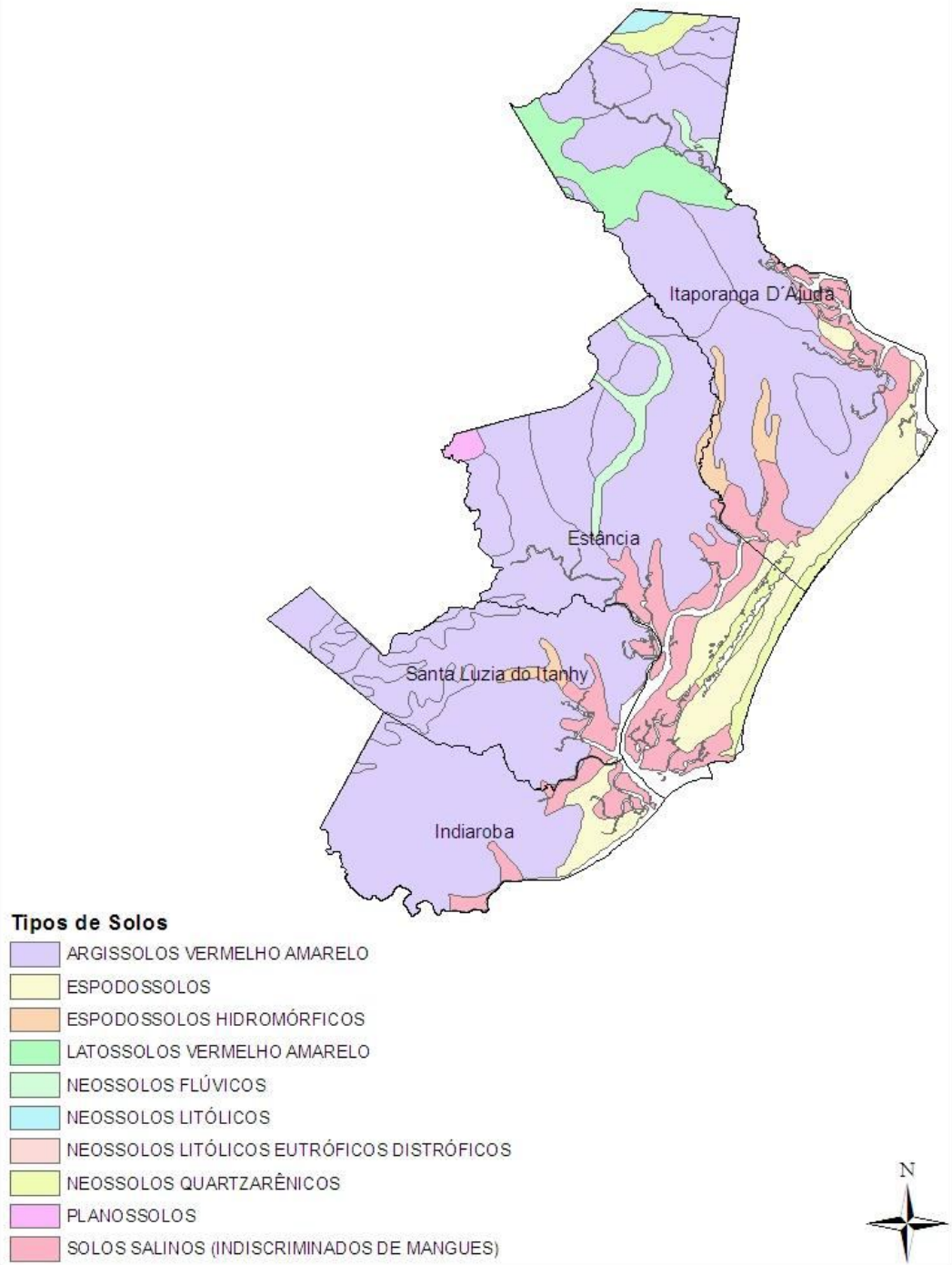
8.3.3.3. Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Sul Sergipano.

Considerando que esse mercado é formado pelos municípios de duas microrregiões: Estância e Boquim, conforme já explicado no item 8.3.1 - Abrangência Geográfica, os mapas trazem as informações descritas a partir dessas microrregiões.



Solos da Microrregião de Estância



8.3.3.4. Vegetação

Na microrregião que se insere o mercado de terras são identificadas várias formações vegetais, a saber: **Formações Perenifólias:** são aquelas cujas folhas não caem durante a época seca, estão situadas nas áreas úmidas. Nelas encontramos os manguezais e associações da Mata Atlântica, quais sejam: Associações de Praias e Dunas, Associações de Restinga, Associações de Várzeas. Os manguezais estão localizados na área litorânea, na foz dos Rios Real, Vaza- Barris e outros. A Floresta Atlântica assume diversas fisionomias, dependendo das condições de solo e clima ocorrentes na zona costeira. A vegetação de praias e dunas, próxima à linha de costa, é geralmente herbácea, servindo para fixação de areias e dunas. A vegetação de restinga se desenvolve no litoral, apresentando porte baixo, próximo ao litoral e, à medida que se penetra no interior, o seu porte é mais elevado, apresentando-se arbórea. **Formações mistas estacionais:** correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e ao Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperenifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias). Todas as formações florestais já foram intensamente prejudicadas pela ocupação humana, restando algumas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribuiu para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado.

8.3.3.5. Fauna

A fauna, seguindo o mesmo caminho da flora, encontra-se bastante empobrecida. Muitas espécies, outrora presentes, não mais são encontradas ou sobrevivem com número reduzido de indivíduos. As principais espécies da fauna regional são: Tatu (*Dasyopus novencinctus*), Veado (*Mazama americana*), Raposa (*Canis vetulus*), Cutia (*Dasyprocta prymno*), Tamanduá (*Tamandua tetradactyla*), Sagui (*Callithrix jacchus*), Teiú (*Tupinambis teguixim*), Gato do mato (*Felis sp*), Jacaré (*Caimã latirostris*) (espécie ameaçada de extinção, Port. 1522/89), Codorna (*Nothurna maculosa*), Inhambu (*Crypturus spp*), Rolinha (*Columbi gallina griseola*), Paca (*Cunículus paca*), Camaleão (*Iguana tuberculata*), Peba (*Dasyopus sexcintus*), Perdiz (*Rhynchotus rufescens*), Guaxinim (*Procyon cancrivorus*). Aves e cobras de diversas espécies são comumente encontradas. A ictiofauna é representada principalmente pelas piabas (*Astyanax sp.*) e traíras (*Hoplias malabaricus*), além de uma grande variedade de outros peixes, moluscos e crustáceos, notadamente nas áreas estuarinas e costeiras.

8.3.4. Áreas legalmente protegidas

Na microrregião de Estância encontra-se a **Área de Proteção Ambiental do Litoral Sul do Estado de Sergipe**, transformada em Unidade de Conservação através do **Decreto nº 13.468** de 22 de janeiro de 1993. Este decreto foi alterado pelo Decreto no 15.559 de 26 de outubro de 1995. Define a estrutura de ocupação da área compreendida entre a foz do Rio Vaza Barris e a desembocadura do Rio Real e abrange os municípios de Itaporanga D´Ajuda, Estância, Santa Luzia do Itanhy e Indiaroba. Com cerca de 55,5 km de costa e largura variável de 10 a 12 km, do litoral para o interior, ocupa uma área aproximada de 500 Km². Sua gestão está sob a responsabilidade do governo estadual, representado pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos (Semarh), por intermédio da Superintendência de Biodiversidade e Florestas. Um dos principais argumentos para a criação dessa Unidade de Conservação foi a construção da rodovia SE-100 (Sergipe – Bahia), conhecida como linha verde. Inserem-se nesta APA as praias mais habitadas do Estado, destacando-se a Caueira,

Saco e Abais. Observam-se também as maiores áreas de restingas arbóreas, manguezais e manchas mais preservadas de Mata Atlântica.

Apesar do litoral sul de Sergipe ter sido contemplado com a criação de uma área de proteção ambiental e contar com alguns instrumentos de planejamento como o zoneamento ecológico-econômico, o plano de manejo, planos de intervenção das orlas marítimas e um conselho gestor (ainda não consolidado), os processos de degradação iniciados antes da criação da APA Sul estão sendo intensificados, comprometendo a manutenção dos ecossistemas naturais (Oliveira et al., 2008). Segundo o Sistema Nacional de Unidades de Conservação (BRASIL, 2000), a Área de Proteção Ambiental (APA) é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos e culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e sua função principal é proteger a diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. O plano de manejo e o zoneamento foram propostos em 1998, mas ainda não foram validados em consultas públicas (SERGIPE, 2004). Além da APA, por iniciativa de alguns proprietários de terra, com o respaldo do IBAMA, foi criada a Reserva Particular de Patrimônio Natural (RPPN). RPPN é uma área privada, gravada com perpetuidade, com o objetivo de conservar a diversidade biológica (BRASIL, 2000). No território Sul são ao todo quatro áreas criadas em dois Decretos, a saber: Reserva Particular do Patrimônio Natural Bom Jardim e Tapera (Portaria IBAMA nº102/2006 de 19 de dezembro de 2006) e Marinheiro e Pedra da Urca (Portaria IBAMA nº4/2007 de 10 de janeiro de 2007), todas localizadas em Santa Luzia do Itanh. Essas RPPNs contemplam um total de apenas 4,71 km², e tal iniciativa serve de exemplo de como é possível conciliar conservação com desenvolvimento econômico.

8.3.5. Infraestruturas

As sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas que permitem o tráfego permanente de veículos. O transporte de passageiros é efetuado de forma regular por empresas de ônibus e cooperativas, Topic's e, também, por veículos clandestinos, interligando as zonas rurais e urbanas, inclusive a capital do Estado. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios e seus principais povoados. Recentemente tem se verificado a expansão do número de telefones nas sedes municipais e nos núcleos rurais mais populosos e propriedades rurais, notadamente da telefonia móvel, praticável em praticamente toda a região. Estância é o principal centro urbano da região, concentrando uma série de estabelecimentos comerciais e industriais. O fornecimento de energia existe em todos os centros urbanos, núcleos habitacionais do interior dos municípios e, também, na maioria das propriedades rurais. A captação de sinais de rádio e de TV é possível em toda área, permitindo a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM do Estado de Sergipe. Agências dos correios funcionam em todos os municípios. Apesar de ser de uso restrito e ainda incipiente, existem locais de acesso à rede internacional de computadores - INTERNET, principalmente em instituições públicas e lan house. A circulação de jornais e revistas é restrita a um pequeno número de pessoas. Nas áreas urbanizadas a maior parte das habitações é construída em alvenaria, no entanto, na zona rural, ainda são comuns as casas de taipa, muitas vezes sem pintura e reboco. O abastecimento d'água para uso doméstico ainda apresenta deficiência no que se refere ao fornecimento de água tratada ou de fontes seguras, principalmente na zona rural. Tal fato representa um risco à saúde pública, pelo potencial de transmissão de doenças através da água de qualidade duvidosa. As condições de saneamento básico demandam investimentos que possibilitem uma mudança no quadro atual, objetivando

a universalização do acesso aos sistemas de água encanada, esgoto, instalações sanitárias, fossas sépticas e destinação adequada do lixo, problema comum a todos os municípios. Os serviços bancários são oferecidos por agências do Banco do Brasil, Banco do estado de Sergipe, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal, por casas lotéricas credenciadas e bancos privados. Os serviços de assistência técnica são prestados pela Empresa Estadual de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe – EMDAGRO, instituição pública que atua em todos os municípios. Algumas empresas privadas oferecem serviços de elaboração e acompanhamento de projetos agropecuários, com fins de financiamento junto às agências de crédito.

8.3.6. Principais atividades econômicas do MRT

A região do mercado tem sua economia baseada nas atividades agropecuárias, cujos principais produtos são o coco-da-baía, citros, maracujá, banana, mandioca, milho e feijão, além da criação de bovinos de corte e de leite, avicultura, carcinicultura e pesca, tanto artesanal quanto comercial. Nesse mercado se destaca o cultivo da laranja, transformando a região na principal produtora do estado. A essas atividades somam-se os setores como comércio, indústria e o de serviços. A atividade industrial é significativa no Município de Estância e, mais recentemente, em Itaporanga D’Ajuda, com predominância da indústria de alimentos. O extrativismo é muito praticado, destacando-se a coleta de frutas nativas e de fibras para artesanato. A pesca artesanal de moluscos, peixes e crustáceos, praticada nos estuários, é atividade que garante a subsistência de muitas famílias.

8.3.7. Apresentação e análise dos resultados

8.3.7.1. Tipologia de Uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso da terra encontradas no MRT do Sul Sergipano.

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 03 (SUL SERGIPANO)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária	27
Terra de exploração agrícola	03
Terra de exploração mista	08
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	17
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	10
Terra de exploração agrícola, com Citricultura	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura	04
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía	04
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itaporanga d' Ajuda	07
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itaporanga d' Ajuda	03
Terra de exploração agrícola, com Citricultura, em Itaporanga d' Ajuda	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cristinápolis	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura, em Cristinápolis	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Arauá	01
Terra de exploração agrícola, com Citricultura, em Umbaúba	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Santa Luzia do Itanhhy	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Santa Luzia do Itanhhy	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Indiaroba	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Indiaroba	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Indiaroba	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Estância	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Estância	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Estância	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Salgado	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Salgado	04
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura, em Boquim	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	38

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 38 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas três tipologias no mercado: terras de exploração pecuária, terras de exploração agrícola e terras de exploração mista.

No **segundo nível categórico**, temos várias tipologias que representam o sistema produtivo da região. Devido às condições climáticas favoráveis e os diferentes tipos de solos, que vão desde as areias nas regiões litorâneas até os latossolos mais para o interior, o mercado se caracteriza por uma diversidade de atividades agrícolas e pecuárias. Dessa forma vários arranjos produtivos são encontrados, o que define as diferentes tipologias de uso no segundo nível categórico. Considerando a presença marcante da citricultura nesse mercado, foi definida uma tipologia exclusiva para as terras ocupadas por essa cultura.

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.3.7.2. Dados da pesquisa

O quadro a seguir lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	12	31,6
	OF*	26	68,4
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	12	44,4
	OF	15	55,6
Terra de exploração agrícola	NR	00	00,0
	OF	03	100,0
Terra de exploração mista	NR	00	00,0
	OF	08	08,0
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	07	46,7
	OF	08	53,3
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	04	33,3
	OF	08	66,7
Terra de exploração agrícola, com Citricultura	NR	00	00
	OF	03	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura	NR	00	00
	OF	04	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía	NR	00	00
	OF	04	100
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itaporanga d'Ajuda	NR	05	71,4
	OF	02	28,6
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Itaporanga d'Ajuda	NR	01	33,3
	OF	02	66,7
Terra de exploração agrícola, com Citricultura, em Itaporanga d'Ajuda	NR	00	00
	OF	02	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cristinápolis	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura, em Cristinápolis	NR	00	00
	OF	03	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Arauá	NR	01	100
	OF	00	00
Terra de exploração agrícola, com Citricultura, em Umbaúba	NR	00	00
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Santa Luzia do Itanhy	NR	00	00
	OF	02	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Santa Luzia do Itanhy	NR	00	00
	OF	01	100

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
3º nível categórico (continuação)			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Indiaroba	NR	01	100
	OF	00	00
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Indiaroba	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Indiaroba	NR	00	00
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Estância	NR	00	00
	OF	02	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Estância	NR	00	00
	OF	02	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Estância	NR	00	00
	OF	02	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Salgado	NR	01	100
	OF	00	00
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Salgado	NR	03	75
	OF	01	25
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura, em Boquim	NR	00	00
	OF	01	100

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

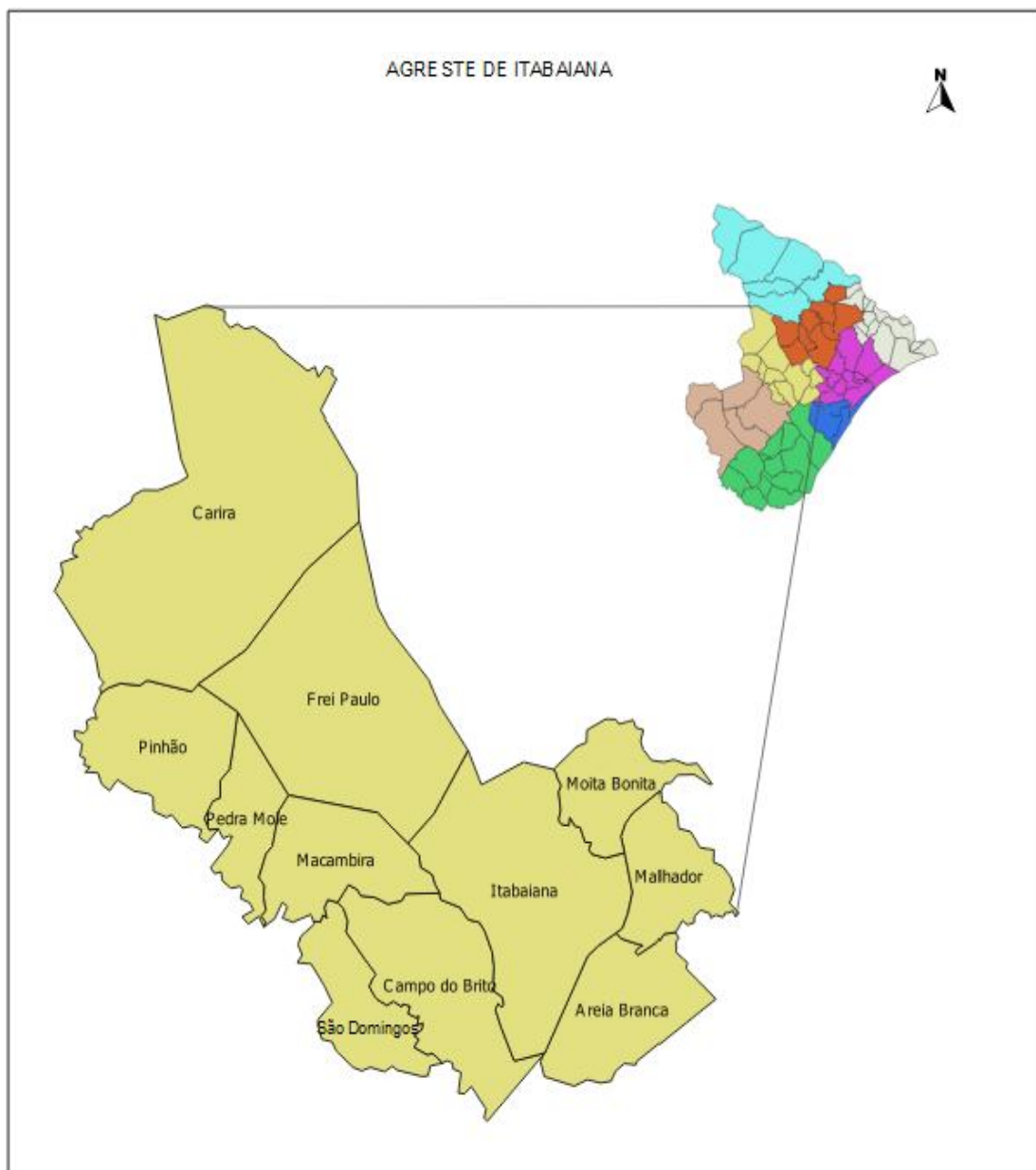
8.3.7.3. Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 13. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia – MRT 3

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	7.875,73	6.682,19	9.069,27
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	7.587,59	6.411,79	8.763,40
Terra de exploração agrícola	8.099,88	6.884,90	9.314,86
Terra de exploração mista	8.607,43	7.205,41	10.009,45
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	8.847,33	7.458,68	10.091,15
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	5.252,92	4.464,98	6.040,086
Terra de exploração agrícola, com Citricultura	8.099,88	6.884,90	9.314,86
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura	10.577,64	8.990,99	12.164,28
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía	5.741,05	4.879,89	6.602,20
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itaporanga d’Ajuda	8.915,97	7.578,57	10.253,36
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Salgado	5.418,12	4.605,40	6.230,83
Terra de exploração mista, com Pecuária + Citricultura, em Cristinápolis	11.459,22	9.740,33	13.178,10

8.4. MERCADO REGIONAL DO AGRESTE DE ITABAIANA – MRT 4



8.4.1. Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.395,933km², correspondente a 10,92 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Agreste de Itabaiana localiza-se na região Centro Oeste do estado e é composto pelos municípios de Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole, Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, Itabaiana, Malhador e Moita Bonita.

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 14. Dados físicos dos municípios do Mercado Agreste de Itabaiana

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Areia Branca	146,677	10°45'29"	37°18'45"	33	193
Campo do Brito	201,724	10°44'55"	37°29'40"	53	210
Carira	636,400	10°21'42"	37°42'01"	90	351
Frei Paulo	400,361	10°33'04"	37°32'01"	67	220
Itabaiana	336,692	10°41'11"	37°25'37"	40	180
Macambira	136,936	10°40'00"	37°32'22"	60	200
Malhador	100,941	10°39'33"	37°18'12"	40	100
Moita Bonita	95,819	10°34'40"	37°18'12"	50	180
Pedra Mole	82,026	10°37'02"	37°41'11"	77	188
Pinhão	155,887	10°33'50"	37°43'25"	82	210
São Domingos	102,259	10°47'31"	37°34'09"	59	206

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 15. Estrutura fundiária

Município	Grande propr.	Área (ha)	Média propr.	Área (ha)	Pequena propr.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Areia Branca	3	2.349,00	10	2.827,60	20	1.179,23	831	2.912,32
Campo do Brito	1	2.239,99	16	4.003,60	60	3.826,91	1.917	6.403,43
Carira	2	2.227,11	33	16.290,99	201	25.195,48	988	19.905,51
Frei Paulo	1	2.617,35	25	9.274,54	122	16.413,11	595	11.178,12
Itabaiana	6	2.465,20	23	3.424,36	201	7.044,71	4.181	14.138,74
Macambira	1	1.907,10	4	1.981,90	19	2.527,83	981	3.546,46
Malhador	1	605,00	4	894,62	52	2.620,31	955	4.216,81
Moita Bonita	0	-	2	302,50	41	1.357,51	1.496	4.862,21
Pedra Mole	0	-	3	2.041,65	27	4.423,12	179	1.627,17
Pinhão	2	2.664,40	7	3.196,06	33	5.194,51	318	3.891,85
São Domingos	0	-	11	2.345,55	33	1.788,31	988	2.641,03

Fonte: INCRA, 2012

8.4.2. Histórico das ocupações

Como todo nordeste brasileiro, a região do Mercado de Terras do Agreste de Itabaiana teve suas primeiras ocupações de terras a partir das sesmarias (terrenos que eram concedidos pelos reis de Portugal e pelas autoridades coloniais portuguesas aos sesmeiros – colonos ou cultivadores). Conta a história que nessa época as terras foram doadas a sete lavradores para colonizarem as cidades próximas ao rio Sergipe. Sendo a primeira sesmaria dada a Ayres da Rocha Peixoto, estando suas terras localizadas entre os rios Japarutuba e Sergipe, o que corresponde hoje aos municípios de Itabaiana, Riachuelo e Santo Amaro.

Com a distribuição de diversas sesmarias, inicia-se o povoamento e a colonização de Itabaiana, hoje a segunda cidade mais desenvolvida de Sergipe.

8.4.3. Recursos Naturais

8.4.3.1. Clima

Segundo a classificação de Koppen, o clima da região é do tipo **As'** – Clima Tropical Chuvoso com verão seco, com estação chuvosa no outono - inverno. Segundo Gaussen ocorre na área os climas: **3cTh** (mediterrâneo quente ou Nordestino de Seca Atenuada de Verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100, com 3 a 4 meses secos. Temperatura do mês mais frio superior a 15 °C.) A pluviosidade média anual é de 800 mm. A temperatura média situa-se na faixa de 24 °C, apresentando-se regular durante todo o ano. O período mais chuvoso vai de março a agosto e o mais seco de setembro a fevereiro. A temperatura média é em torno de 26 °C, apresentando pequena amplitude durante o ano. Os meses mais frios são julho e agosto e os mais quentes são fevereiro e março.

8.4.3.2. Hidrografia

O mercado de Terras do Agreste de Itabaiana está inserido nas Bacias Hidrográficas do rio Vaza Barris, como maior área drenada, e do rio Sergipe.

Quadro 16. Área das Bacias Hidrográficas na microrregião Agreste de Itabaiana

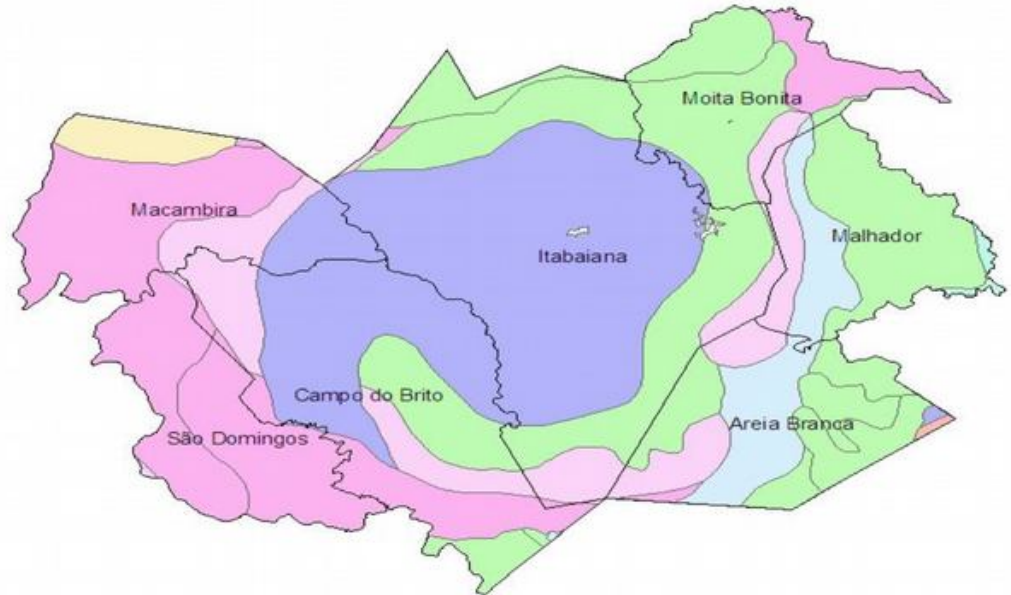
Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio São. Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Areia Branca	-	-	48,71	79,89	-	-
Campo do Brito	-	-	-	227,80	-	-
Carira	-	-	126,42	508,88	-	-
Frei Paulo	-	-	-	410,60	-	-
Itabaiana	-	-	159,89	178,51	-	-
Macambira	-	-	-	136,00	-	-
Malhador	-	-	101,00	-	-	-
Moita Bonita	-	-	97,10	-	-	-
Pedra Mole	-	-	-	78,80	-	-
Pinhão	-	-	-	151,70	-	-
São Domingos	-	-	-	101,60	-	-
Total	-	-	533,12	1.873,78	-	-

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

8.4.3.3. Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado Regional Agreste de Itabaiana, o qual, além da microrregião Agreste de Itabaiana se estende pelos municípios de Carira, Pedra Mole, Pinhão e Frei Paulo, parte da microrregião de Carira.

Solos da Microrregião de Itabaiana

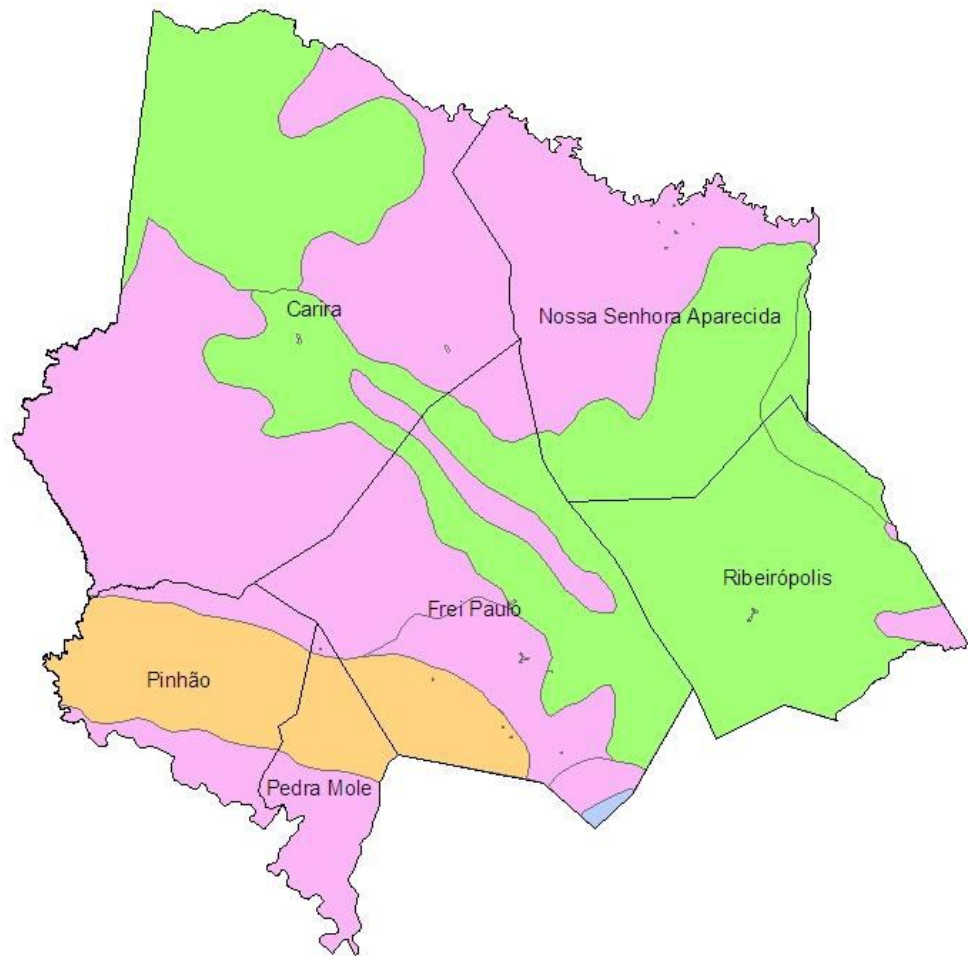


Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- CAMBISSOLOS
- CHERNOSSOLOS
- NEOSSOLOS FLÚVICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS EU TRÓFICOS DISTRÓFICOS
- NEOSSOLOS QUARTZARÊNCIOS
- PLANOSSOLOS



Solos da Microrregião de Carira



Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- CAMBISSOLOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS



8.4.3.4. Vegetação

A vegetação da região caracteriza-se por representar o contato do bioma mata atlântica com a caatinga, estabelecendo uma zona de transição entre estes dois biomas, mais conhecido como agreste. Na região coexistem exemplares da fauna e flora de ambos os ecossistemas.

Na região, o Parque Nacional da Serra de Itabaiana, se destaca por ser área protegida e apresentar diferentes fitofisionomias, sobressaindo-se a Floresta Semidecidual, associada a uma área de tensão ecológica com a savana (Caatinga). As áreas de formações florestais ocorrem geralmente associadas aos riachos que cortam a Serra ou próximo deles; em vários pontos predomina vegetação arbustiva, principalmente nos mais periféricos e encostas não muito elevadas, apresentando-se ora como arbustos esparsos, ora como arbustos agrupados. Para o Oeste, seguindo a área do parque, predomina a vegetação de agreste, uma caatinga mitigada, acompanhando um complexo de serras baixas. Algumas espécies observadas são: Pirunga, Pau-d'arco, Sucupira, Oitizeiro, Louro, Pindaíba, Melissa, Mulungu, Angico, Umbaúba, Pau pombo, Ingá poca, Camboatá Jenipapeiro, Paraíba, Vassourinha-de-botão, Baraúna, etc.

Avançando para a região do município de Carira, este já fazendo parte do semi-árido nordestino, encontra-se a floresta caducifólia e a caatinga hipoxerófila. Nesta área, a pressão antrópica, consolidada pelo tipo de exploração econômica mais relevante, no caso a pecuária, associada a um manejo inadequado, praticamente dizimou a cobertura vegetal natural da região. A perda da cobertura vegetal, por sua vez, deflagra uma série de efeitos nocivos como a extinção de espécies vegetais e animais, o assoreamento de açudes e riachos, redução da quantidade e da qualidade da água, tanto para dessedentação humana como animal.

8.4.3.5. Fauna

Em função da intensa ação antrópica na região, restam poucas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribui para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado. Na região do Parque nacional da Serra de Itabaiana, em levantamentos das espécies locais foram identificados 62 mamíferos, entre as quais o Macaco-de-peito-amarelo (*Cebus xanthostermos*), espécie de primata criticamente ameaçada de extinção; 16 serpentes; 24 anfíbios e 123 aves.

8.5.4. Áreas legalmente protegidas

Como importante área protegida inserida neste mercado, encontra-se o Parque Nacional Serra de Itabaiana, Unidade de Conservação Federal criado através do decreto presidencial de 15 de junho de 2005. Apesar do nome, este parque alcança cinco diferentes municípios do estado de Sergipe: Areia Branca, Itabaiana, Laranjeiras, Itaporanga D'ajuda e Campo do Brito, abrangendo uma área aproximada de 7.966 ha (sete mil, novecentos e sessenta e seis hectares) e tem como objetivo básico preservar os ecossistemas naturais existentes, possibilitando a realização de pesquisas científicas e o desenvolvimento de atividades de educação ambiental e de turismo ecológico.

Conforme o decreto de criação, coube ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA administrar o Parque, adotando as medidas necessárias à sua efetiva proteção, implantação e controle, na forma do art. 20 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000 (Art. 3º do Decreto acima citado). Na atualidade, entre as principais

competências do ICMBio estão apresentar e editar normas e padrões de gestão de Unidades de Conservação federais; propor a criação, regularização fundiária e gestão das Unidades de Conservação federais; e apoiar a implementação do Sistema Nacional de Unidades de Conservação (SNUC).

A área do parque resguarda recursos hídricos de significativa importância para o abastecimento de inúmeras comunidades de Sergipe, inclusive de parte da capital, Aracaju. Destacam-se os rios Jacarecica, Cotinguiba e Poxim – este último responsável por abastecer cerca de 30% da Grande Aracaju (ICMBio, 2013).

Além da relevância de sua biodiversidade, a Serra de Itabaiana, que integra a área do parque nacional, é dotada de valor histórico e cultural por ser uma das referências da história de Sergipe, devido ao processo de exploração holandesa pela busca das minas de prata da região. É também um repositório de lendas e mitos, constituindo-se como objeto do imaginário popular e da identidade da região agreste de Itabaiana, tendo forte relação com aspectos da religiosidade que historicamente domina os costumes e a vivência de seus habitantes (ICMBio, 2013).

8.4.5. Infraestruturas

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. A BR-235 é a principal via rodoviária, a partir da qual se ramificam outras rodovias estaduais. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências bancárias e dos correios, que oferecem diversos serviços. Os serviços bancários são prestados por agências do Banco do Brasil, Banco do Estado de Sergipe-BANESE, Caixa Econômica Federal, por casas lotéricas credenciadas e por bancos particulares. Os principais agentes creditícios são o Banco do Brasil, BANESE e Banco do Nordeste. A Extensão rural é promovida por empresas públicas estaduais (EMDAGRO, que atende o público rural em geral, e COHIDRO, voltada para os perímetros irrigados) e por outras empresas privadas que prestam assistência técnica e elaboram projetos agropecuários.

8.4.6. Principais atividades econômicas do MRT

A região apresenta exploração pecuária e agrícola diversificada, tendo banana, laranja e manga como culturas permanentes mais relevantes e, como culturas temporárias, mandioca, milho, batata-doce e cana-de-açúcar. O cultivo de olerícolas é intensivo, tornando a região a mais importante fornecedora de hortaliças do estado. Todas essas atividades, com exceção da cana-de-açúcar, acontecem, em sua maioria, em pequenas propriedades, com uso intensivo da mão-de-obra familiar.

O município de Itabaiana, importante polo regional, destaca-se pela comercialização de produtos agropecuários, gêneros alimentícios, artigos de madeira, veículos, entre outros, concentrando estabelecimentos comerciais de portes variados. A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do estado e a outros mercados das proximidades.

8.4.7. Apresentação e análise dos resultados

8.4.7.1. Tipologias de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso da terra encontradas no MRT do Agreste de Itabaiana.

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 4 (AGRESTE DE ITABAIANA)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária	09
Terra de exploração mista	14
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	09
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	14
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terras de exploração pecuária com pastagem de baixo suporte em Areia Branca	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Areia Branca	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Campo do Brito	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Campo do Brito	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Carira	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Frei Paulo	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Itabaiana	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Moita Bonita	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Pedra Mole	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Pinhão	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Pinhão	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Domingos	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em São Domingos	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	23

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 23 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas duas tipologias no mercado: terras de exploração pecuária e terras de exploração mista.

No **segundo nível categórico** temos duas tipologias que representam o sistema produtivo da região: exploração pecuária em pastagem de baixo suporte forrageiro e terras de exploração mista (pecuária + lavoura temporária).

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.4.7.2. Dados da pesquisa

O quadro a seguir lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Esses imóveis foram identificados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	09	64,3
	OF*	14	35,7
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	03	33,3
	OF	06	66,7
Terra de exploração mista	NR	05	35,7
	OF	09	64,3
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	03	46,7
	OF	06	53,3
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	NR	06	42,8
	OF	08	57,2
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Areia Branca	NR	00	00,0
	OF	03	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Areia Branca	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Campo do Brito	NR	00	00,0
	OF	01	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Campo do Brito	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Carira	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Frei Paulo	NR	00	00,0
	OF	02	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Itabaiana	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	NR	03	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Moita Bonita	NR	03	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Pedra Mole	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Pinhão	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Pinhão	NR	02	66,7
	OF	01	33,3
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em São Domingos	NR	01	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em São Domingos	NR	00	00,0
	OF	01	100,0

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

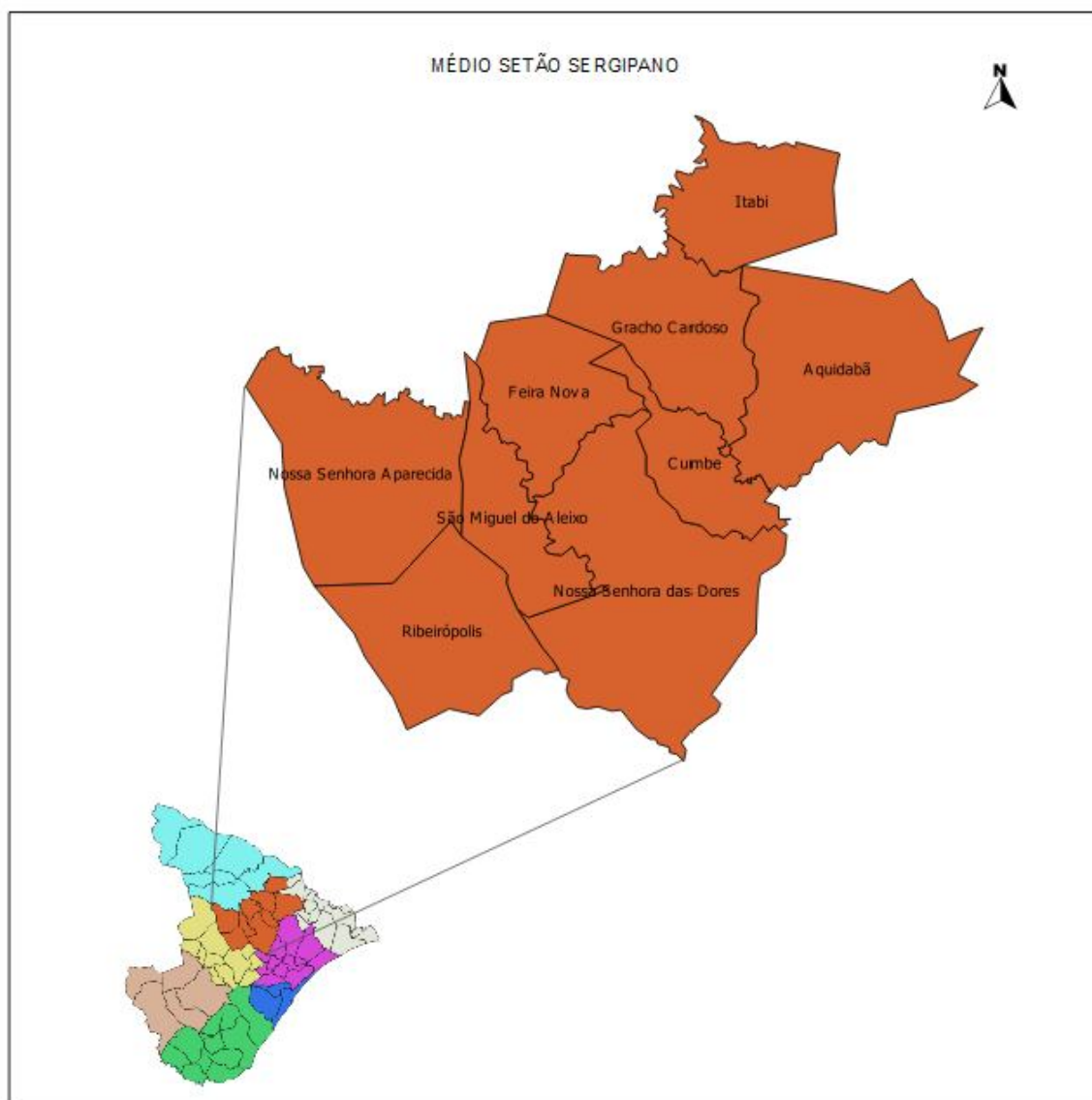
8.4.7.3. Valor médio e campo de arbítrio

O quadro a seguir apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 17. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia no MRT 4

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	12.661,69	9.088,62	16.234,77
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	6.239,34	5.283,25	7.195,43
Terra de exploração mista	16.790,35	13.738,32	19.842,37
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	6.239,34	5.283,25	7.195,43
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	16.790,35	13.738,32	19.842,37
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Areia Branca	7.368,23	6.262,99	8.473,46
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	6.060,61	5.151,52	6.969,70
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Moita Bonita	17.135,47	14.501,78	19.769,17

8.5. MERCADO REGIONAL DO MÉDIO SERTÃO SERGIPANO – MRT 5



8.5.1. Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.375,066 km², correspondente a 10,82 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Médio Sertão Sergipano localiza-se na região centro norte do estado e é formado pelos municípios de Nossa Senhora Aparecida, Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Gracho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.

Este mercado abrange alguns municípios da microrregião de Nossa Senhora das Dores (Nossa Senhora das Dores, Aquidabã, São Miguel do Aleixo, Cumbe), da microrregião de

Carira (Nossa Senhora Aparecida e Ribeirópolis) e da microrregião do Alto Sertão Sergipano (Feira Nova, Itabi e Graccho Cardoso).

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 18. Dados físicos dos municípios do Mercado Médio Sertão Sergipano

Municípios	Área (km²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Aquidabã	357,000	10°16'52"	37°29'40"	71	180
Cumbe	129,200	10°21'20"	37°10'56"	68	150
Feira Nova	184,932	10°15'56"	37°18'44"	77	250
Gracho Cardoso	242,061	10°13'41"	37°11'49"	78	210
Itabi	184,422	10°07'39"	37°06'20"	87	100
Nossa Senhora Aparecida	340,378	10°23'50"	37°27'07"	70	300
Nossa Senhora das Dores	471,000	10°23'21"	37°11'34"	50	200
Ribeirópolis	258,533	10°32'26"	37°26'05"	59	250
São Miguel do Aleixo	144,540	10°23'21"	37°22'49"	78	100

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 19. Estrutura fundiária

Município	Grande propr.	Área (ha)	Média propr.	Área (ha)	Pequena propr.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Aquidabã	-	-	16	4.212,75	165	12.613,65	1.640	15.255,74
Cumbe	1	813,50	5	1.672,00	53	4.272,92	218	2.698,17
Feira Nova	-	-	11	5.190,20	45	6.080,01	352	5.994,82
Graccho Cardoso	-	-	5	2.112,13	62	7.805,51	554	11.463,06
Itabi	-	-	5	1.697,99	43	5.811,95	719	12.335,64
Nossa Senhora Aparecida	-	-	4	1.444,25	80	9.033,79	1.506	18.786,83
Nossa Senhora das Dores	8	6.942,80	57	16.023,70	189	15.162,20	1.025	10.523,91
Ribeirópolis	-	-	3	1.268,00	47	5.889,90	1.243	13.478,83
São Miguel do Aleixo	11	9.824	101	29.243,00	505	40.506,00	3.628	39.208,00

Fonte: INCRA, 2012

8.5.2. Histórico das ocupações

Mais uma vez aparece o boi como agente influenciador no princípio das ocupações das regiões do nordeste brasileiro. “...*Tem sua história de ocupação influenciada pela bovinocultura e culturas de subsistências, que permanecem como bases econômicas locais. Tal fato é herança de uma origem marcada pela relação de poder com o latifúndio, destacando, nesse sentido, os municípios de Nossa Senhora das Dores e Graccho Cardoso*”. Sergipe 2000-2013 / Maria Lúcia Falcón, org. – São Paulo : Editora Fundação Perseu Abramo, 2014. 151 p. : il. ; 23 cm – (Estudos Estados Brasileiros)

8.5.3. Recursos Naturais

8.5.3.1. Clima

Pela classificação de Köppen, o clima do Mercado de Terras do Médio São Francisco é do tipo As' (clima tropical chuvoso com verão seco). Enquanto pela classificação de Gaussen, o espaço territorial do mercado alcança duas diferentes classificações: 3cTh e 3bTh.

O 3cTh (mediterrâneo quente ou nordestino de seca atenuada no verão) possui índice Xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais quente superior a 15° C. A precipitação média anual varia de 800 a 1600 mm. O 3bTh (Mediterrâneo quente ou Nordeste de seca média no verão) Índice xerotérmico entre 100 e 150. Número de meses secos de 5 a 6, temperatura do mês mais frio superior a 15°C, os ventos sopram predominantemente de SE, com velocidades próximas a 3 m/s, a umidade do ar oscila entre 67% e 79% e a nebulosidade varia sazonalmente, tendo valores médios próximos a 4 na porção leste, e chegando a 5,7 na porção oeste da região de estudo. Constitui-se numa faixa intermediária do clima seco para o semi-árido, correspondendo, predominantemente, à vegetação de caatinga hipoxerófila e floresta caducifólia. As precipitações pluviométricas médias anuais desta faixa estão comumente compreendidas entre 550 e 800 mm. A temperatura média anual é de 25° C; período chuvoso de março a agosto.

8.5.3.2. Hidrografia

A região desse mercado se insere nas Bacias Hidrográficas do rio São Francisco, rio Sergipe e rio Japarutuba. Tendo o rio Sergipe como maior área drenada.

Quadro 20. Área das Bacias Hidrográficas - Médio Sertão Sergipano

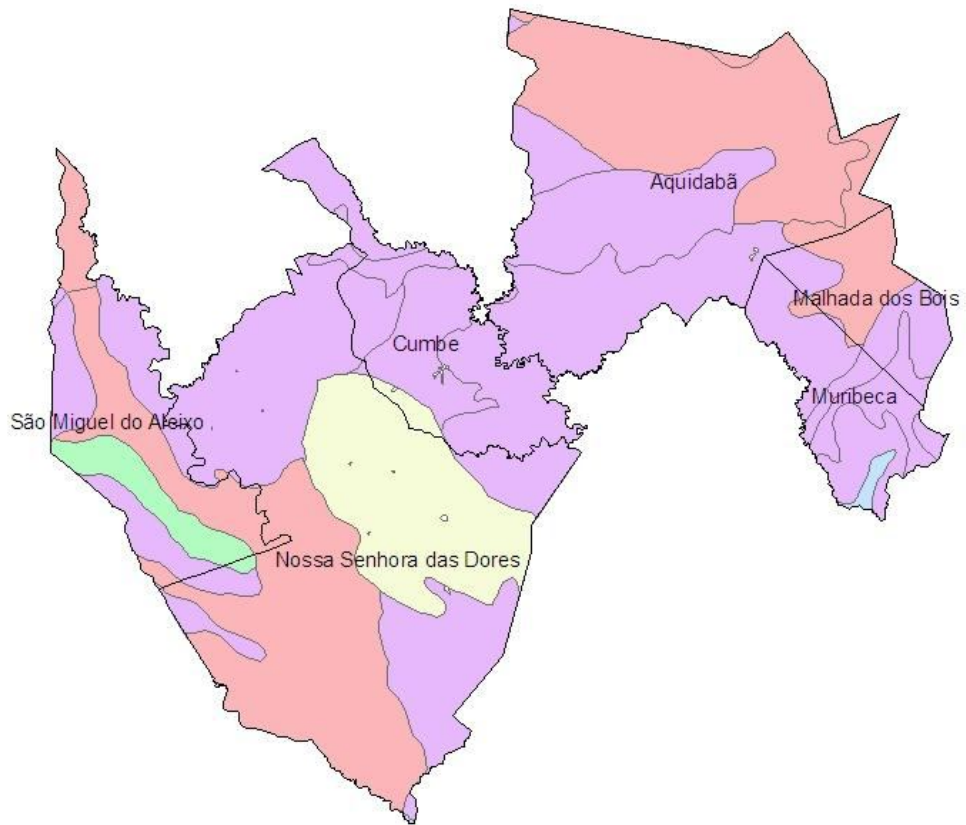
Municípios	Área das bacias (km²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japaratuba
Aquidabã	108,15	-	-	-	-	259,95
Cumbe	-	-	101,32	-	-	45,58
Feira Nova	-	-	239,49	-	-	80,51
Gracho Cardoso	89,91	-	-	-	-	131,59
Itabi	201,30	-	-	-	-	-
Nossa Senhora Aparecida	-	-	336,70	-	-	-
Nossa Senhora das Dores	-	-	297,31	-	-	34,29
Ribeirópolis	-	-	259,70	-	-	-
São Miguel do Aleixo	-	-	141,50	-	-	-
Total	399,36		1.376,02			551,92

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

8.5.3.3. Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado Regional do Médio Sertão Sergipano e que se estende parcialmente às microrregiões de Carira, Nossa Senhora das Dores e a do Alto Sertão Sergipano.

Solos da Microrregião de Nossa Senhora das Dores

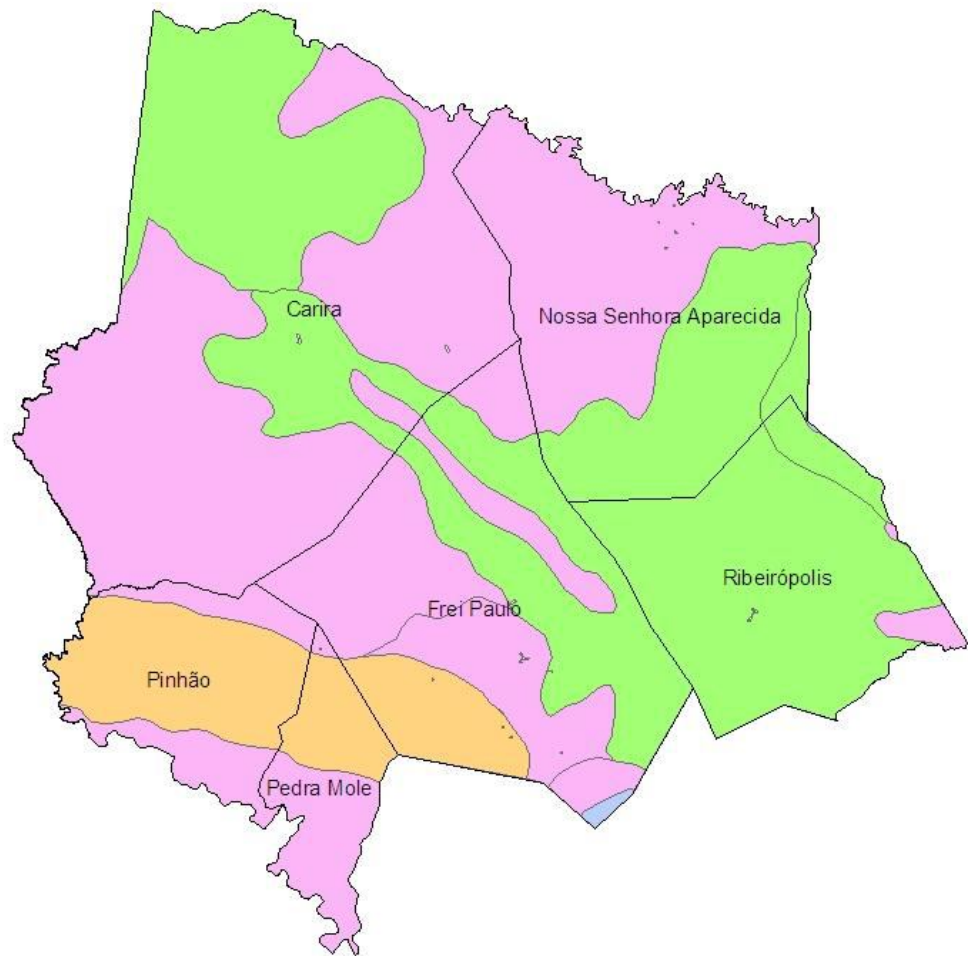


Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- LATOSSOLOS VERMELHO AMARELO
- NEOSSOLOS FLÚVICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS



Solos da Microrregião de Carira

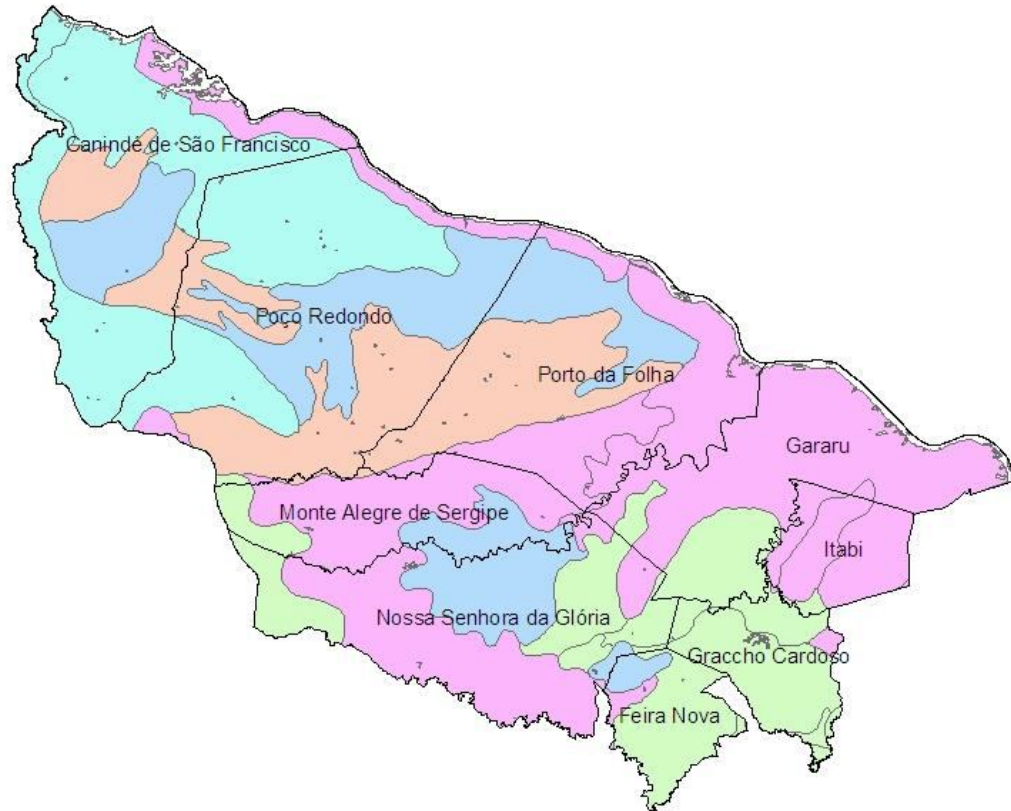


Tipos de Solos






- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- CAMBISSOLOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS EUTRÓFICOS DISTRÓFICOS



Microrregião Sergipana do Sertão do S. Francisco



Tipos de Solos

-  ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
-  LUVISSOLOS
-  NEOSSOLOS LITÓLICOS
-  NEOSSOLOS REGOLÍTICOS
-  PLANOSSOLOS



8.5.3.4. Vegetação

Em parte do Mercado Regional de Terras identificam-se várias formações vegetais: **Formações mistas estacionais** - correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e do Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperenifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias); **Caatinga Hipoxerófila** - as caatingas são formações caducifólias, lenhosas, com folhas com cutícula cerosa, apresentando, por vezes, órgãos subterrâneos de reserva e contendo grande número de plantas espinhentas, atributos que lhes conferem resistência às condições do clima. Como em boa parte do semi-árido nordestino, a pressão antrópica, consolidada pelo tipo de exploração econômica mais relevante, no caso, a pecuária, associada a um manejo inadequado, praticamente dizimou a cobertura vegetal natural da região, devido à fragilidade dos recursos naturais. A perda da cobertura vegetal, por sua vez, deflagrou uma série de efeitos em cascata, onde se destacam o assoreamento de açudes e riachos, reduzindo além da quantidade, a qualidade da água, tanto para dessedentação humana como animal e, ainda, a extinção de espécies vegetais e animais.

8.5.3.5. Fauna

Na microrregião, na área de caatinga, a leitura que se conclui é que devido ao desmatamento, a falta de obediência às leis ambientais e a inexistência de reflorestamento, restam poucas espécies de aves, mamíferos, répteis e peixes. A não obediência à proibição da caça e pesca, resulta também uma fauna pobre e prejudicada.

8.5.4. Áreas legalmente protegidas

Nesse mercado regional de terras não identificamos áreas legalmente protegidas (Unidades de Conservação). Existem apenas pouquíssimas áreas remanescentes da Mata Atlântica, cujo bioma é patrimônio nacional protegido pela Lei nº 11.428 de 22 de dezembro de 2006.

8.5.5. Infraestruturas

As sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas que permitem o tráfego permanente de veículos. O transporte de passageiros é efetuado de forma regular, por empresas de ônibus, cooperativas e Topic's, interligando as zonas rurais e urbanas, inclusive a capital do Estado. Os serviços de energia e telefonia atendem todas as sedes municipais e os principais povoados. Os municípios da região contam com agências dos correios, as quais oferecem diversos serviços. Os serviços bancários são prestados por agências do Banco do Brasil, Banco do Estado de Sergipe - BANESE e por casas lotéricas credenciadas pela Caixa Econômica Federal e bancos particulares. Os principais agentes creditícios são o Banco do Brasil, BANESE e Banco do Nordeste. A região faz parte da área de atuação da Embrapa Tabuleiros Costeiros, sediada na capital do Estado. Nossa Senhora das Dores é o principal centro urbano da região, concentrando uma série de estabelecimentos comerciais.

8.5.6. Principais atividades econômicas do MRT 5

A economia da região está sustentada em atividades agropecuárias diversificadas, cujos principais produtos são cana-de-açúcar, milho, mandioca, feijão, abacaxi, manga, banana e as criações de bovinos, aves e suínos.

Com mais de 80% das terras úteis ocupadas por pastagens, esse mercado possui um expressivo rebanho bovino, com quase 130.000 cabeças de gado, e é um dos grandes produtores de leite do estado.

O comércio local é pouco expressivo e concentra estabelecimentos de pequeno porte. A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do Estado e a outros mercados das proximidades.

8.5.7. Apresentação e análise dos resultados

8.5.7.1. Tipologias de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso da terra encontradas no MRT 5 (Médio Sertão Sergipano).

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 5 (MÉDIO SERTÃO SERGIPANO)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária	04
Terra de exploração mista	08
Terra com mata	02
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	04
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	08
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Nossa Senhora das Dores	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Nossa Senhora Aparecida	04
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Gracho Cardoso	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Gracho Cardoso	01
Terra com mata, em Gracho Cardoso	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Itabi	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cumbe	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em São Miguel do Aleixo	01
TOTAL DAS TIPOLOGIAS	14

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 14 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas três tipologias no mercado: terras de exploração pecuária, terras de exploração mista (pecuária + lavoura temporária) e terras sem exploração (mata).

No **segundo nível categórico** temos duas tipologias que representam o sistema produtivo da região: exploração pecuária em pastagem de alto suporte forrageiro e terras de exploração mista (pecuária + lavoura temporária). A distinção entre essas duas tipologias está caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras mistas são tidas como as melhores terras, com melhores notas agronômicas e que são exploradas com culturas temporárias e culturas

permanentes, com boa produtividade e com pastagens de alto suporte forrageiro. As terras de pecuária com pastagem de alto suporte forrageiro são terras que se prestam apenas para pecuária, em geral têm menores notas agronômicas, mas, devido às condições climáticas favoráveis, por serem mais próximas do litoral, produzem boas pastagens.

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.5.7.2. Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Esses imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	11	78,6
	OF*	03	21,4
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	04	100
	OF	00	00
Terra de exploração mista	NR	05	62,5
	OF	03	37,5
Terra com mata	NR	02	100,0
	OF	00	00,0
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	04	100
	OF	00	00
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	NR	05	62,5
	OF	03	37,5
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora das Dores	NR	01	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Nossa Senhora das Dores	NR	04	80,0
	OF	01	20,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Gracho Cardoso	NR	01	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Aquidabã	NR	01	100,0
	OF	00	00,0
Terra com mata, em Gracho Cardoso	NR	02	100
	OF	00	00
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Itabi	NR	00	00,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Cumbe	NR	01	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em São Miguel do Aleixo	NR	00	00,0
	OF	01	100,0

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

8.5.7.2. Valor médio e campo de arbítrio

O quadro, a seguir, apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 21. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 5

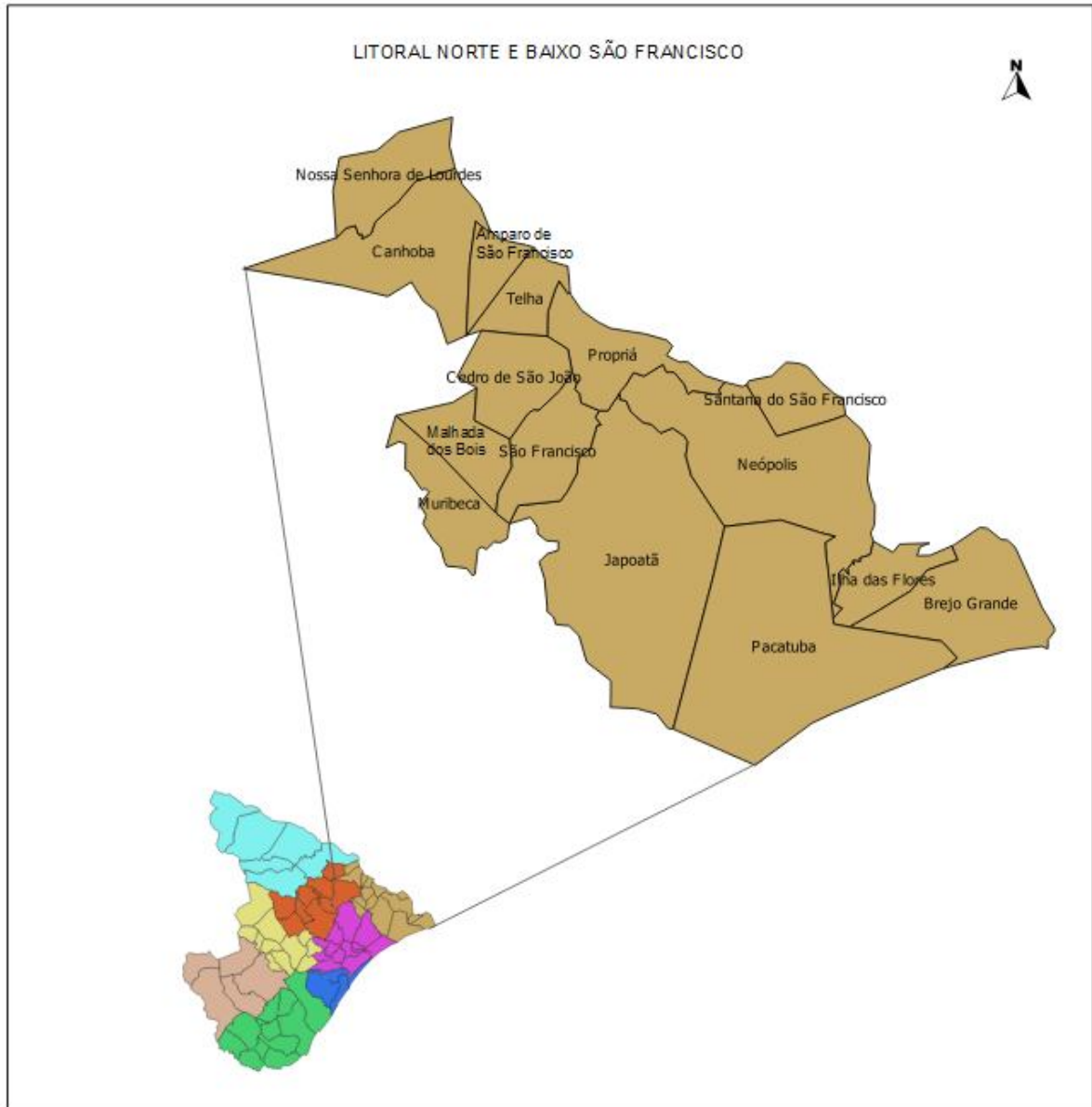
Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	8.562,57	7.278,18	9.846,95
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	10.743,80	8.776,47	12.711,14
Terra de exploração mista	10.012,64	8.510,74	11.514,54
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	10.743,80	8.776,47	12.711,14
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária	10.012,64	8.510,74	11.514,54
3º nível categórico			
Terra de exploração mista, com Pecuária + Lavoura temporária, em Nossa Senhora Aparecida	12.121,21	10.303,03	13.939,39

8.5.7.3. Comportamento do mercado

Por se tratar de uma primeira versão deste relatório, ainda não dispomos de dados suficientes para analisar a liquidez do mercado. Portanto, não emitiremos, no momento, uma análise referente a alguns itens: número de negócios realizados por período; velocidade de venda; média de meses para realização de venda, ou seja, tempo transcorrido entre o início da divulgação da oferta até a efetivação da transação; e comparação da velocidade de venda entre MRTs. Até então, o único instrumento que tratava dos preços de terra era a PPR, porém, a metodologia no trabalho para construção da mesma não se preocupava com a análise dos itens acima citados.

Quanto ao preço das terras, num segundo momento apresentaremos uma análise da série histórica, conforme recomendação no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras.

8.6. MERCADO REGIONAL DO LITORAL NORTE E BAIXO SÃO FRANCISCO
FRANCISCO SERGIPANO – MRT 6



8.6.1. Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.023,24 km², correspondente a 9,22 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional do Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano localiza-se na região nordeste do estado e limita-se com o rio São Francisco e o Oceano Atlântico, sendo formado pelos municípios de Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Brejo Grande, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, Amparo do São Francisco, Malhada dos Bois, Japoatã, Pacatuba e São Francisco.

Este mercado alcança a municípios de três microrregiões: Microrregião de Nossa Senhora das Dores, onde estão inseridos os municípios de Muribeca e Malhada dos Bois, Microrregião de Propriá, que abrange os municípios de Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, Amparo do São Francisco, Brejo Grande, Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco e Neópolis e a Microrregião de Japarutuba, onde se inserem os municípios de Japoatã, Pacatuba e São Francisco.

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 22. Dados físicos dos municípios do Mercado do Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Amparo do São Francisco	39,80	10°08'04"	36°55'45"	88	51
Brejo Grande	149,20	10°25'28"	36°07'44"	83	6
Canhoba	165,980	10°08'17"	36°58'22"	87	100
Cedro de São João	73,00	10°15'00"	36°53'08"	75	20
Ilha das Flores	57,60	10°26'05"	36°32'21"	77	28
Japoatã	420,49	10°20'51"	37°48'04"	69	90
Muribeca	79,15	10°25'33"	36°57'39"	54	100
Malhada dos Bois	62,37	10°20'55"	36°55'19"	64	50
Neópolis	249,90	10°19'13"	36°34'41"	84	10
Nossa Senhora de Lourdes	80,60	10°04'46"	37°03'25"	92	120
Pacatuba	363,76	10°27'11"	36°38'50"	68	87
Propriá	95,50	10°12'49"	36°50'28"	81	17
Santana do São Francisco	47,00	10°18'01"	36°40'55"	124	25
São Francisco	82,57	10°18'56"	36°52'58"	64	15
Telha	56,50	10°12'39"	36°53'17"	81	22

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 23. Estrutura fundiária

Município	Grande prop.	Área (ha)	Média prop.	Área (ha)	Pequena prop.	Área (ha)	Minif.	Área (ha)
Amparo do São Francisco	-	-	1	302,50	24	1.894,69	105	1.143,05
Brejo Grande	1	273,80	24	3.555,32	78	2.862,01	217	1.366,15
Canhoba	1	1.179,00	16	4.404,91	96	8.107,91	410	5.612,95
Cedro de São João	-	-	7	1.623,11	34	2.083,70	308	3.568,78
Ilha das Flores	-	-	3	370,11	5	156,50	187	880,33
Japoatã	6	6.533,26	32	9.323,99	142	9.363,14	933	8.676,21
Muribeca	1	666,00	13	3.881,13	35	2.855,56	249	2.511,65
Malhada dos Bois	-	-	6	1.324,20	30	1.943,00	134	1.496,38
Neópolis	5	6.446,50	12	2.857,80	43	2.846,84	506	3.547,93
Nossa Senhora de Lourdes	-	-	1	303,00	26	2.699,86	426	5.201,08
Pacatuba	7	7.516,17	58	10.161,65	112	4.118,66	1.014	6.211,06
Propriá	-	-	6	1.766,67	29	1.808,66	827	3.633,24
Santana do São Francisco	-	-	7	1.942,82	15	1.078,22	81	511,35
São Francisco	3	2.724,40	18	5.068,39	44	3.464,02	90	951,73
Telha	1	1.058,70	4	1.091,60	28	1.718,56	172	1.300,92

Fonte: INCRA, 2012

8.6.2. Histórico das ocupações

O Território tem sua história de ocupação fortemente marcada pela presença do Rio São Francisco e pela ocupação característica da região litorânea, uma vez que alguns municípios se encontram banhados pelo litoral norte sergipano. Portanto, a ocupação das terras desse território se deu a partir da zona costeira e se interiorizou no sentido leste/oeste. Como nas ocupações dos demais territórios, isso acontece na segunda metade do século XVI.

Vânia *et al.*, citando Vilar e Vieira (2004), descreve que o processo de ocupação específica dos municípios do litoral sergipano foi iniciado a partir da instalação definitiva dos portugueses em terras sergipanas, o que veio possibilitar a comunicação entre Salvador e Olinda no final do século XVI. Além desse fator, os autores citam mais três outros motivadores: a) Eliminação da influência francesa, cuja aliança com os indígenas ameaçava os domínios portugueses; b) Domínio das tribos tupinambás que habitavam o litoral sergipano; c) Garantia da posse da terra pelo povoamento e ocupação efetiva do território. Ainda para os autores citados, a cana-de-açúcar e o algodão foram responsáveis pela diferenciação na ocupação do espaço agrário sergipano, além da pecuária, cuja atividade manteve forte influência na ocupação dos municípios litorâneos como um todo.

8.6.3. Recursos Naturais

8.6.3.1. Clima

O clima, segundo a classificação de Köppen, está situado na faixa As'- clima tropical chuvoso com verão seco. A estação chuvosa se adianta para outono, antes do inverno. Segundo Gaussen, a região abrange duas faixas climáticas: 3bTh- Mediterrâneo quente ou nordestino de seca média no verão e 3 cTh- Mediterrâneo quente ou nordestino de seca atenuada no verão. As precipitações variam de 750 mm a 1250mm anuais, sendo maiores nas áreas mais próximas ao litoral. Os meses de maio, junho e julho são os mais chuvosos e outubro, novembro e fevereiro os mais secos. A temperatura média anual situa-se próximo a 26°C, com pequena amplitude térmica.

8.6.3.2. Hidrografia

A maior parte da região desse mercado está inserida na Bacia Hidrográfica do rio São Francisco, a maior das bacias hidrográficas do Estado de Sergipe, com área de 7.276,3 Km² ou 33% do Estado, drenando muitos municípios sergipanos. Sendo seus principais tributários na região o rio Poxim ou Betume, Pilões, Santo Antônio e Jacaré. Os municípios de Muribeca e Malhada dos Bois possuem parte do seu território inserida na bacia hidrográfica do rio Japarutuba.

Quadro 24. Área das Bacias Hidrográficas – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano

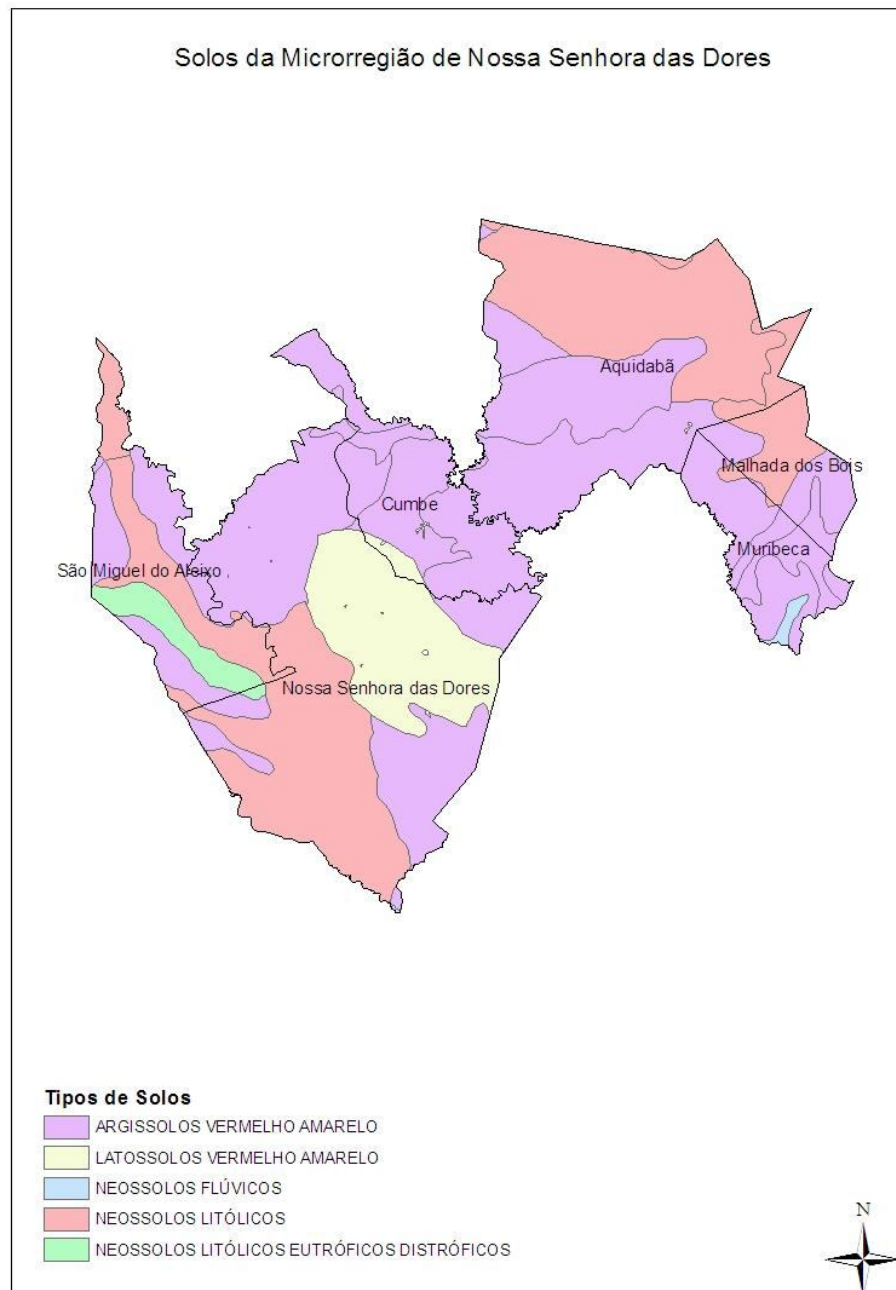
Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japarutuba
Amparo do São Francisco	39,30					
Brejo Grande	131,10					
Canhoba	164,30					
Cedro de São João	71,90					
Ilha das Flores	56,70					
Japoatã	420,49					
Muribeca	32,05					47,55
Malhada dos Bois	59,30					0,31
Neópolis	215,50					
Nossa Senhora de Lourdes	256,30					
Pacatuba	363,76					
Propriá	94,20					
Santana do São Francisco	40,00					
São Francisco	82,57					
Telha	55,70					
Total	2.083,17					47,86

Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

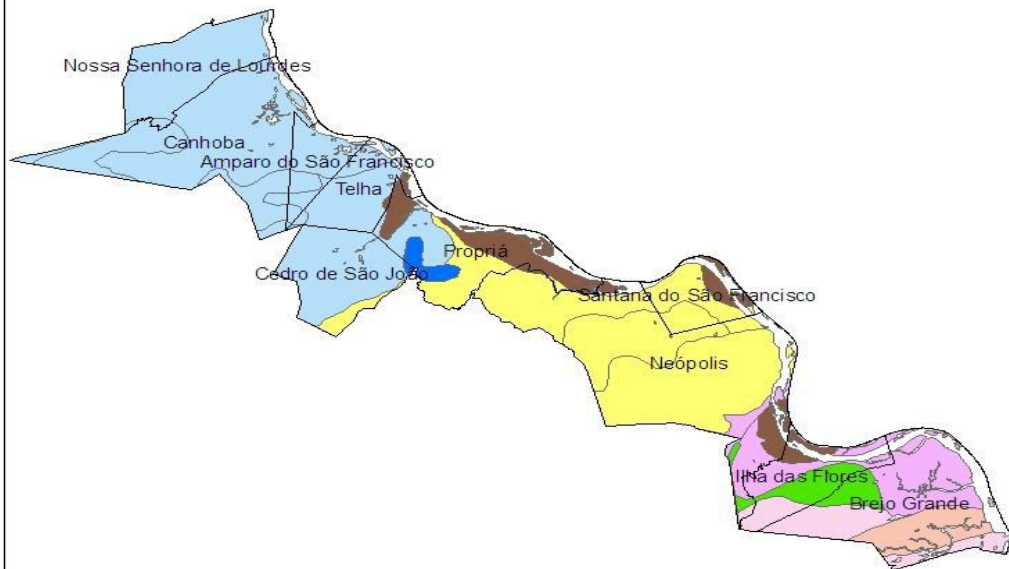
8.6.3.3. Solos

Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano.

Considerando que esse mercado é formado por municípios de três microrregiões: Nossa Senhora das Dores, Propriá e Japarutuba, conforme já explicado no item 8.6.1 - localização geográfica, os mapas trazem as informações descritas a partir dessas microrregiões.



Solos da Microrregião de Propriá

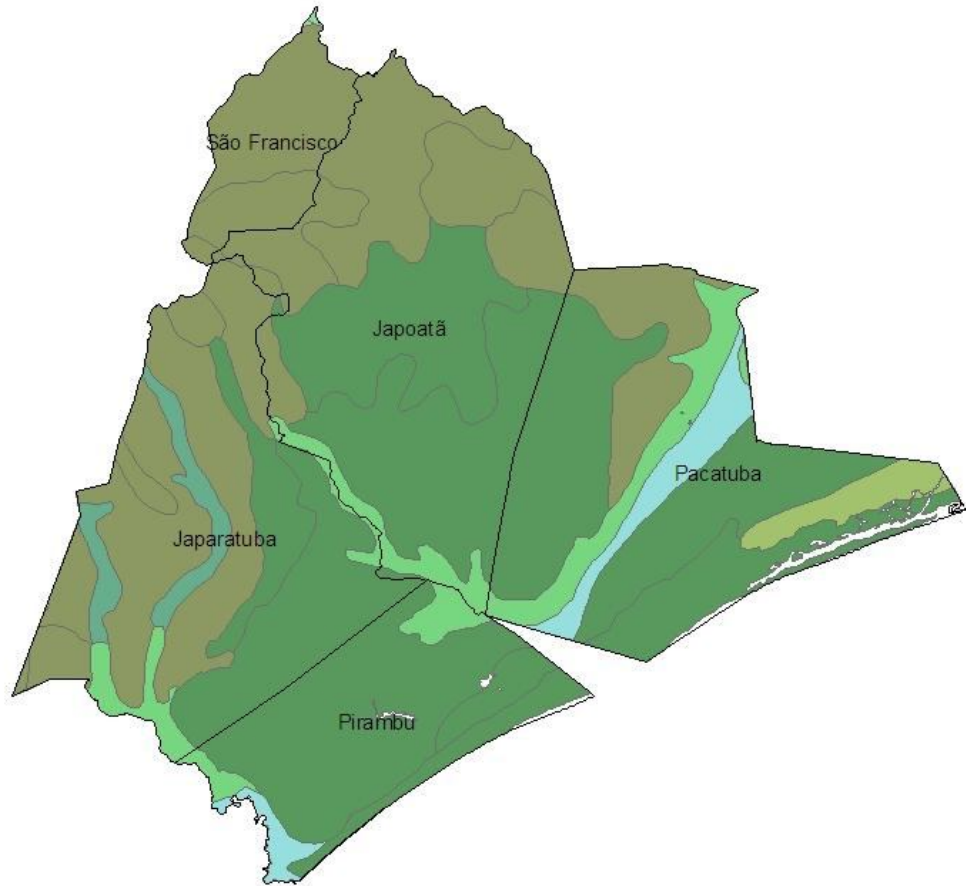


Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- ESPODOSSOLOS
- ESPODOSSOLOS HIDROMÓRFICOS
- NEOSSOLOS FLÚVICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS QUATZARÊNICOS
- NEOSSOLOS REGOLÍTICOS
- SOLOS SALINOS (INDISCRIMINADOS DE MANGUES)



Solos da Microrregião de Japaratuba



Tipos de Solos

- ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
- ESPODOSSOLOS
- ESPODOSSOLOS HIDROMÓRFICOS
- LATOSSOLOS VERMELHO AMARELO
- NEOSSOLOS FLÚVICOS
- NEOSSOLOS LITÓLICOS
- NEOSSOLOS QUARTZARÊNICOS
- NEOSSOLOS REGOLÍTICO
- SOLOS SALINOS (INDISCRIMINADOS DE MANGUES)



8.6.3.4. Vegetação

A vegetação nativa guardava relação com as condições ambientais, abrangendo diversas formações, indo desde as perenifólias, passando pelas mistas estacionais, até a caatinga hipoxerófila. Todas as formações vegetais da região sofreram intenso desmatamento, encontrando-se bastante desfigurados pela ação antrópica, pouco restando da riqueza original.

Na microrregião são identificadas várias formações vegetais: **Formações Perenifólias:** são aquelas cujas folhas não caem durante a época seca, estão situadas nas áreas úmidas. Nelas encontramos os manguezais e associações da Mata Atlântica, quais sejam: Associações de Praias e Dunas, Associações de Restinga, Associações de Várzeas. Os manguezais estão localizados na área litorânea, na foz do Rio São Francisco, sendo identificadas as seguintes espécies: Mangue Vermelho (*Rhizophora mangle*), Mangue Siriba (*Avicennia nitida*), Mangue Branco (*Avicennia tomentosa*), Mangue Manso (*Laguncularia racemosa*), Mangue Bola (*Conocarpus erectus*). A Floresta Atlântica assume diversas fisionomias, dependendo das condições de solo e clima ocorrentes na zona costeira. A vegetação de praias e dunas, próximas à linha de costa, é geralmente herbácea, servindo para fixação de areias e dunas. São estas as espécies: Salsa-da-praia (*Ipomea pes-caprae*), Grama-da-praia (*Sporobolus virginicus*), Feijão-da-praia (*Canavalia maritima*), Capim-gengibre (*Paspalum maritimum*), Xique-xique (*Crotalaria retusa*). A vegetação de restinga se desenvolve no litoral, apresentando porte baixo, próximo ao litoral e, à medida que penetra no interior, o seu porte é mais elevado, apresentando-se arbórea. Na restinga estão presentes espécies como a vegetação de várzea, que é constituída de espécies herbáceas (nos campos) e arbóreas (nas matas de várzea), entre as quais podemos citar: Piripiri (*Cyperus giganteus*), Tabua (*Typha domingensis*), Aninga (*Montrichardia funifera*), Junco (*Cyperus articulatus*), Cajazeira (*Spondias lutea*), Mulungu (*Erithrina velutina*), Capim-de-roça (*Digitaria horizontalis*), Gameleira (*Ficus doliaria*), Canafístula (*Cassia grandis*), Ingazeira (*Ingá edulis*), Capim-papuã (*Paspalum conjugatum*). **Formações mistas estacionais:** correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e ao Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperenifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias): Pirunga (*Eugenia* sp), Ingapoca (*Sclerolobium densiflorum*), Pau-d'arco (*Tabebuia chrysotricha*), Umbauba (*Cecropia* spp), Sucupira (*Bowdichia virgillioides*), Pau-pombo (*Tapirira guianensis*), Oitizeiro (*Moquileia tomentosa*), Jenipapeiro (*Genipa americana*), Louro (*Ocotea* sp), Camboatá (*Cupania* sp), Pindaíba (*Xilopia grandiflora*), Paraíba (*Simarouba amara*), Pau-de-leite (*Aspidosperma* sp), Jurubeba (*Solanum* spp), Murta (*Psidium* sp), Melissa (*Mimosa sensitiva*), Vassourinha-de-botão (*Borreria* sp). **Caatinga hipoxerófila:** vegetação de caráter xerófilo das áreas menos secas do semi-árido nordestino, a qual apresenta, entre outras espécies, as seguintes: Angico (*Anandathera macrocarpa*), Braúna (*Schinopsis brasiliensis* Engl.), Mulungu (*Erythrina velutina*), Juazeiro (*Ziziphus joazeiro*), Mandacaru (*Cereus jamacaru*), Catingueira (*Caesalpinia pyramidalis*), Jurema (*Mimosa hostilis*), Unha-de-gato (*Mimosa* sp.). Todas as formações florestais já foram intensamente prejudicadas pela ocupação humana, restando algumas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribuiu para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado.

8.6.3.5. Fauna

A fauna, seguindo o mesmo caminho da flora, encontra-se bastante empobrecida. Muitas espécies, outrora presentes, não mais são encontradas ou sobrevivem com número reduzido de indivíduos. As principais espécies da fauna regional são: Tatu (*Dasyopus novencinctus*), Veado (*Mazama americana*), Raposa (*Canis vetulus*), Cutia (*Dasyprocta prymno*), Tamanduá (*Tamandua tetradactyla*), Sagui (*Callithrix jacchus*), Teiú (*Tupinambis teguixim*), Gato do mato (*Felis sp*), Jacaré (*Caimã latirostris*) (espécie ameaçada de extinção, Port. 1522/89), Codorna (*Nothurna maculosa*), Inhambu (*Crypturus spp*), Rolinha (*Columbi gallina griseola*), Paca (*Cunículus paca*), Camaleão (*Iguana tuberculata*), Peba (*Dasyopus sexcinctus*), Perdiz (*Rhynchotus rufescens*), Guaxinim (*Procyon cancrivorus*). Aves e cobras de diversas espécies são comumente encontradas. A ictiofauna é representada principalmente pelas piabas (*Astyanax sp.*) e traíras (*Hoplias malabaricus*), além de uma grande variedade de outros peixes, moluscos e crustáceos, notadamente nas áreas estuarinas e costeiras.

8.6.4. Áreas legalmente protegidas

Neste mercado de terras encontram-se duas Unidades de Conservação: Área de Proteção Ambiental Litoral Norte e a Reserva Biológica de Santa Isabel.

8.6.4.1. Área de Proteção Ambiental Litoral Norte

Área de Proteção Ambiental (APA) Litoral Norte foi instituída Através do de 09 de novembro de 2004. Ocupa uma área de aproximadamente 473,12 km², situando-se tanto nesse mercado quanto no Mercado Regional de Terras Cotinguiba. Nesse mercado alcança os municípios de Japoatã, Pacatuba, Ilha das Flores e Brejo Grande e tem como objetivo geral a promoção do desenvolvimento econômico-social da área, voltada às atividades que protejam e conservem os ecossistemas ou processos essenciais à biodiversidade, à manutenção de atributos ecológicos, e à melhoria da qualidade de vida da população (SEMARH - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos).

8.6.4.2. Rebio de Santa Isabel

Com uma área de 2.766,00ha abrangendo os terrenos de marinha e acrescidos, a Reserva Biológica Santa Isabel foi criada através do decreto nº 96.999, de 20 de outubro de 1988.

Esta reserva está localizada tanto no Mercado de Terras do Baixo São Francisco Sergipano (Pacatuba) quanto no mercado Cotinguiba (Pirambu). Com uma extensão de 45 km tem um bioma constituído de dunas com vegetação de restinga, remanescentes de mata atlântica, manguezais, lagoas e praias desertas de areia fina e plana e tem por finalidade principal à proteção da fauna local, especialmente as tartarugas marinhas que encontram na Praia de Santa Isabel, a sua principal área de reprodução (ICMbio, 2013).

Esta reserva é gerida pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMbio) e nesta nela encontra-se o Projeto Tamar.

8.6.4.3. Projeto Tamar

Na reserva Biológica de Santa Isabel está a sede do Projeto Tamar, criado nos anos 80 pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (IBAMA) para preservar as espécies de tartarugas marinhas ameaçadas de extinção, que desovam no litoral brasileiro. Várias bases foram implantadas, merecendo destaque a de Pirambu. O Estado de Sergipe é o maior sítio reprodutivo do Brasil da espécie *Lepidochelys olivacea*, conhecida como menor tartaruga do mundo. As bases de pesquisa em Sergipe totalizam 131 km de praias monitoradas.

Em Pacatuba, a 116 Km2 da capital, o Pantanal de Pacatuba, com 40 km2 (4.000 há) a maior área alagada do Nordeste. A região revela uma biodiversidade inigualável com flora e fauna riquíssimas. Além das áreas pantanosas, abriga manguezais, lagoas, dunas, restingas e Mata Atlântica. Um exemplar único em todo o Nordeste (Turismo Sergipe – Governo do Estado de Sergipe).

8.6.5. Infraestruturas

As sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas que permitem o tráfego permanente de veículos. O transporte de passageiros é efetuado de forma regular, por empresas de ônibus, Topic's e, também, por veículos clandestinos, interligando as zonas rurais e urbanas, inclusive a capital do Estado. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. Recentemente tem se verificado a expansão do número de telefônicos nas sedes municipais e nos núcleos rurais mais populosos. Propriá é o principal centro urbano da região, concentrando uma série de estabelecimentos comerciais e indústrias. O fornecimento de energia existe em todos os centros urbanos e nos principais núcleos habitacionais do interior dos municípios. Grande número de propriedades rurais não conta com este serviço. Os principais povoados e as cidades contam com telefones fixos. A telefonia móvel é praticável em praticamente toda a região. A captação de sinais de rádio e de TV é possível em toda área, permitindo a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM do Estado de Sergipe. Agências dos correios funcionam em todos os municípios. Apesar de ser de uso restrito e ainda incipiente, existem locais de acesso à rede internacional de computadores - INTERNET, principalmente em instituições públicas e *lan house*. A circulação de jornais e revistas é restrita a um pequeno número de pessoas. Nas áreas urbanizadas a maior parte das habitações é construída em alvenaria, no entanto, na zona rural, ainda são comuns as casas de taipa, muitas vezes sem pintura e reboco. O abastecimento d'água para uso doméstico ainda apresenta deficiência no que se refere ao fornecimento de água tratada ou de fontes seguras, principalmente na zona rural. Tal fato representa um risco à saúde pública, pelo potencial de transmissão de doenças através da água de qualidade duvidosa. As condições de saneamento básico demandam investimentos que possibilitem uma mudança no quadro atual, objetivando a universalização do acesso aos sistemas de água encanada, esgoto, instalações sanitárias, fossas sépticas e destinação adequada do lixo, problema comum a todos os municípios. Os serviços bancários são oferecidos por agências do Banco do Brasil, Banco do estado de Sergipe, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal e por casas lotéricas credenciadas. Os serviços de assistência técnica são prestados pela Empresa Estadual de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe – EMDAGRO, instituição pública que atua em todos os municípios. Algumas empresas privadas oferecem serviços de elaboração e acompanhamento de projetos agropecuários, com fins de financiamento junto às agências de crédito.

8.6.6. Principais atividades agropecuárias do MRT 6

A economia regional está baseada em diversas atividades agropecuárias, com destaque para a criação de bovinos de corte e de leite, piscicultura, culturas permanentes como o cultivo do coco-da-baía, banana, laranja, limão, manga, maracujá e culturas temporárias, como o milho, feijão, mandioca, abacaxi, cultura irrigada de arroz, cana-de-açúcar. A cultura do coco-da-baía possui a maior área plantada do mercado com 14.836 ha (IBGE, Produção Agrícola Municipal, 2008 e 2009), esta área acumula áreas irrigadas e de sequeiro consorciada com pastagem. A cana-de-açúcar, com uma área plantada de 8.558 há, é cultura que possui a segunda área plantada, segundo o IBGE (2011), esta, mais recentemente, vem substituindo a fruticultura irrigada no Perímetro do Platô de Neópolis, administrado pelo estado e voltado para empresários.

Dentre as lavouras produtoras de raízes e tubérculos, a mandioca é cultivada em todo o mercado, em geral pelo pequeno agricultor familiar. A área plantada atinge em torno de 3.800 hectares e uma quantidade produzida de 48.970 toneladas (IBGE, 2011).

Nesse mercado encontram-se três importantes perímetros irrigados da CODEVASF: o Perímetro de Propriá, o Cotinguiba/Pindoba e o Betume. São áreas irrigadas que apresentam cultivos diversificados, tanto temporários como permanentes, em sistema de consorciação ou cultivos solteiros, além de áreas destinadas a piscicultura (IBGE, 2011).

Quanto à piscicultura, o IBGE em seu relatório técnico Projeto Levantamento e Classificação do Uso da Terratraz a seguinte informação:

Segundo dados do Censo Aquícola realizado pela CODEVASF na região do Baixo São Francisco 817 propriedades foram cadastradas, estas apresentavam uma área de 2169,55 hectares utilizada com aquíicultura, porém apenas 358 propriedades estavam em produção utilizando uma área de 1.101 hectares e 1925m³ de volume ocupado por tanques redes. Noventa por cento das propriedades envolvidas com produção aquícola têm área inferior a quatro hectares.[...] No perímetro irrigado de Propriá dos lotes com infraestrutura para piscicultura apenas 71 estão em produção. Esse perímetro produziu 411,66 toneladas de pescado numa área de 148,7 hectares. O perímetro irrigado Cotinguiba- Pindoba possui 49 lotes em produção com uma área e 85,65 hectares. Este perímetro produziu 327,98 toneladas de pescado. O perímetro de Betume possui apenas 11 lotes em produção com uma área de 20,59 hectares. Este perímetro produziu 27,36 toneladas de pescado. Totalizando a produção desses três perímetros irrigados obtêm-se valores de 767 189 toneladas de pescado, que representam 36,2 % de toda a produção do Baixo São Francisco Sergipano.

A Cidade de Própria possui um distrito industrial de pequeno porte, com estabelecimentos mais focados nas agroindústrias.

8.6.7. Apresentação e análise dos resultados

8.6.7.1. Tipologias de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso da terra encontradas no MRT 6 (Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano)

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 6 (LITORAL NORTE E BAIXO SÃO FRANCISCO SERGIPANO)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária	08
Terra de exploração mista	07
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	08
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía	07
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Japoatã	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Japoatã	03
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Ilha das Flores	03
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Propriá	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Malhada dos Bois	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Neópolis	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Brejo Grande	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	15

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 15 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas duas tipologias no mercado: terras de exploração pecuária, terras de exploração mista.

No **segundo nível categórico** temos duas tipologias que representam o sistema produtivo da região: exploração pecuária em pastagem de alto suporte forrageiro e terras de exploração mista (pecuária + coco-da-baía). A distinção entre essas duas tipologias está

caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas. Essas terras mistas são tidas como as terras mais fracas, com notas agronômicas mais baixas, comumente são os terrenos arenosos localizados mais na região litorânea e que são exploradas com pastagens e culturas permanentes (coco-da-baía). As terras de pecuária com pastagem de alto suporte forrageiro são terras melhores e que se prestam para pecuária, cujas pastagens, devido às condições climáticas favoráveis, apresentam alto suporte forrageiro.

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.6.7.2. Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e estão discriminados por uma tipologia geral e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	09	60
	OF*	06	40
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	02	25,0
	OF	06	75,0
Terra de exploração mista	NR	03	42,9
	OF	04	57,1
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	05	71,0
	OF	02	29,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	01	100,0
	OF	00	00,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía	NR	04	57,1
	OF	03	42,9
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Japoatã.	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Japoatã.	NR	02	66,7
	OF	01	33,3
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Ilha das Flores	NR	01	33,3
	OF	02	66,7
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Propriá.	NR	01	100
	OF	00	00
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Malhada dos Bois.	NR	01	100
	OF	00	00
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Neópolis.	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Muribeca.	NR	01	100
	OF	00	00
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Brejo Grande.	NR	00	00
	OF	01	100
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Neópolis.	NR	01	50
	OF	01	50
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canhoba.	NR	01	100
	OF	00	00

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

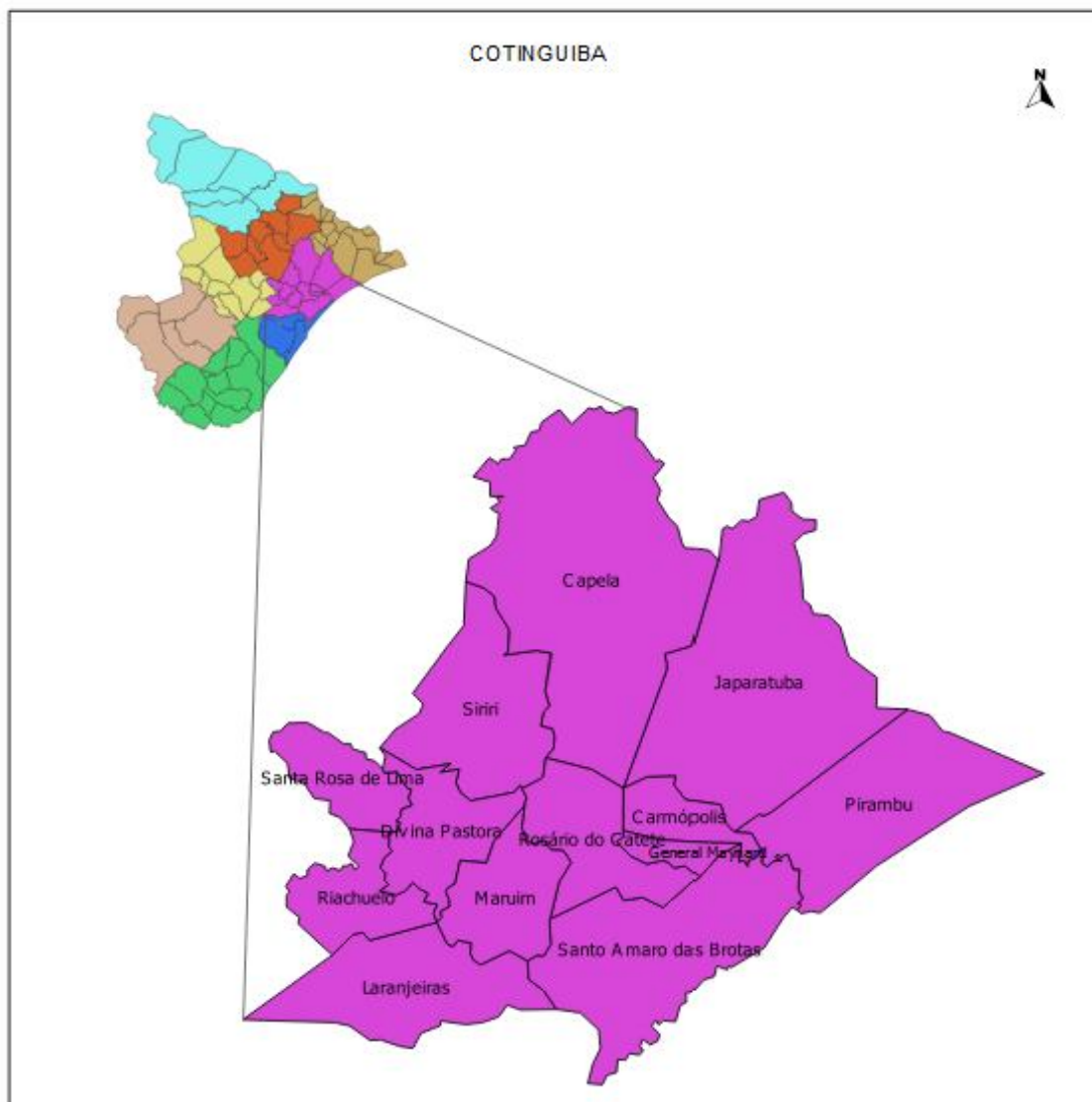
8.6.7.3. Valor médio e campo de arbítrio

O quadro, a seguir, apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 25. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 6

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	7.169,45	5.294,10	9.044,80
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	9.414,29	7.477,81	11.350,77
Terra de exploração mista	4.603,93	3.913,34	5.294,52
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	10.385,89	8.828,01	11.943,77
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía	4.603,93	3.913,34	5.294,52
3º nível categórico			
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Japoatã.	5.056,87	4.298,34	5.815,40
Terra de exploração mista, com Pecuária + Coco-da-baía, em Ilha das Flores	4.627,78	3.933,61	5.321,95

8.7. MERCADO REGIONAL COTINGUIBA – MRT 7



8.7.1. Abrangência Geográfica

Com uma área total de 2.040,315 km², correspondente a 9,30 % da área do estado de Sergipe, o Mercado Regional Cotinguiba localiza-se na região leste do estado e, parte dele, está assentada nos afloramentos da Bacia Sedimentar, nas unidades Geomorfológicas dos Tabuleiros Costeiros e Planície Litorânea e é formado pelos municípios de Divina Pastora, General Maynard, Capela, Japarutuba, Pirambu, Siriri, Laranjeiras, Riachuelo, Maruim, Carmópolis, Santa Rosa de Lima, Rosário do Catete e Santo Amaro das Brotas.

No quadro a seguir encontram-se alguns dados físicos sobre os municípios que compõem o mercado regional.

Quadro 26. Dados físicos dos municípios do Mercado de Terras Cotinguiba

Municípios	Área (km ²)	Localização geográfica		Distância a Aracaju (km)	Altitude (m)
		Latitude	Longitude		
Capela	442,742	10°30'37"	37°03'16"	45	120
Divina Pastora	91,791	10°40'37"	37°07'03"	28	60
General Maynard	19,975	10°41'15"	36°59'08"	25	13
Japaratuba	359,510	10°25'29"	36°56'33"	37	13
Laranjeiras	162,279	10°48'22"	37°10'18"	18	06
Maruim	93,770	10°44'23"	37°04'55"	19	30
Pirambu	218,080	10°18'56"	36°52'58"	64	15
Riachuelo	78,937	10°43'50"	37°11'15"	25	30
Rosário do Catete	105,660	10°41'53"	37°01'53"	24	13
Santa Rosa de Lima	67.607	10°38'54"	37°11'37"	33	54
Santo Amaro Brotas	234,155	10°47'21"	37°03'17"	14	09
Siriri	165,812	10°26'24"	37°06'43"	35	230

Fonte: IBGE 2010 e anuário Estatístico de Sergipe 2005

Quadro 27. Estrutura fundiária

Município	Grande propr.	Área (ha)	Média propr.	Área (ha)	Pequena propr.	Área (ha)	Minifúndio	Área (ha)
Capela	10	11.189,70	65	12.848,13	208	11.644,29	1.227	8.529,62
Divina Pastora	3	2.753,74	17	3.790,07	21	1.279,34	113	1.284,79
General Maynard	-	-	5	472,37	21	868,61	38	234,22
Japaratuba	12	8.880,58	61	13.735,84	115	6.802,97	648	4.526,60
Laranjeiras	6	805,19	23	6.125,26	30	1.888,55	116	747,74
Maruim	2	4.247,73	21	5.748,65	20	1.764,86	71	609,36
Pirambu	10	4.372,54	28	4.092,85	99	3.425,26	305	1.460,40
Riachuelo	-	-	15	3.710,66	17	1.403,73	24	211,51
Rosário do Catete	1	909,00	26	5.843,25	20	1.114,60	106	472,09
Santa Rosa de Lima	1	780,00	10	2.241,30	19	1.221,98	142	911,19
Santo Amaro Brotas	8	5.782,86	33	6.043,49	99	4.041,47	339	2.553,67
Siriri	1	597,60	18	5.683,48	63	4.035,58	301	2.567,46

Fonte: INCRA, 2012

8.7.2. Histórico das ocupações

O Mercado Regional Cotinguiba alcança o litoral de Sergipe e, como tal, tem sua ocupação territorial semelhante aos Mercados Sul Sergipano e Baixo São Francisco Sergipano, os quais também têm essa característica. Como nos demais, o início da colonização do MRT Cotinguiba acontece na segunda metade do século XVI, tendo sua ocupação geograficamente estabelecida a partir do litoral para a zona oeste do interior do estado, o que é uma característica da política de colonização pelos portugueses.

...a formação territorial do Brasil é típica de um padrão colonial que se deu a partir da zona costeira, formando uma sucessão de sistemas de ocupação estruturados claramente conforme o desenho de uma “bacia de drenagem”. Tal conformação permitiu a conexão territorial entre o interior e o litoral, quer dizer, no sentido oeste-leste e não entre os espaços litorâneos. Vale ressaltar que os principais contatos entre as regiões nacionais se processavam via navegação de cabotagem e é nesse contexto que as zonas costeiras mais próximas se comunicavam, e os portos, embarcadores e trapiches são bons exemplos de infra-estrutura que dava a fluidez geográfica necessária à atividade econômica. Moraes (1999).

A presença dos jesuítas para catequizar os indígenas deu início à colonização no território sergipano e, por necessidade de comunicação entre os dois mais importantes núcleos populacionais da colônia, que eram Salvador e Olinda, os portugueses se instalam definitivamente nas terras de Sergipe e se expandem para o agreste em busca de metais preciosos e salitre e da captura dos índios (Diniz, 1981).

A cana-de-açúcar e o algodão aparecem, mais uma vez, a partir do século XVIII como responsável pela ocupação das terras que compõe os municípios do mercado Cotinguiba, além da pecuária que se traduzia numa atividade comum em todo território sergipano. Vânia et al descreve:

É digno de registro que a economia agroexportadora de Sergipe no século XIX necessitava de portos ou embarcadores, ou seja, elos geográficos que permitissem a viabilidade econômica do território. Desta forma, Aracaju e o restante do litoral sergipano passaram por processos semelhantes, embora com intensidades diferentes, arquitetando uma via estuarina que conectava as cidades localizadas nos fundos dos vales fluviais com a foz e com o mundo. Toda uma armadura territorial foi disposta para dar consistência à atividade agroexportadora de Sergipe e nela o litoral e os espaços sublitorâneos sempre exerceram um papel decisivo, ainda que com atores e produtos econômicos variados ao longo do tempo. ...Com o domínio dos meios de transporte terrestre, num primeiro momento a ferrovia e posteriormente com o protagonismo das rodovias, a estrutura territorial do Estado como um todo e dos ambientes litorâneos em particular apresentaram mudanças sensíveis em sua dinâmica geográfica na primeira e, principalmente, na segunda metade do século XX. Atualmente, a construção das mais variadas infra-estruturas de transporte e comunicação nos espaços costeiros

evidenciam uma nova lógica de estruturação do território com protagonismo para três vetores de ocupação do espaço geográfico: a indústria, a urbanização e principalmente o turismo. Ademais, a valorização social das praias e dos ambientes costeiros tem acentuado a ocupação e aumentado a especulação imobiliária, ampliando assim a complexidade territorial dessa zona de transição entre a terra e do mar.

8.7.3. Recursos Naturais

8.7.3.1. Clima

O clima da região segundo W. Köppen é o As' - clima tropical chuvoso com verão seco. A estação chuvosa se adianta para outono, antes do inverno. De acordo com a classificação de Gaussen ocorrem na área os climas: 3cTh (mediterrâneo quente ou Nordeste de seca atenuada de verão. Índice xerotérmico entre 40 e 100. Número de meses secos de 3 a 5. Temperatura do mês mais frio superior a 15 °C.) e 3dTh (mediterrâneo quente ou Nordeste sub-seco. Índice xerotérmico entre 0 e 40. Número de meses secos de 1 a 3. Temperatura do mês mais frio superior a 15 °C. A precipitação média anual está entre 1.000 mm e 1.250 mm. O período mais chuvoso vai de março a agosto e mais seco de setembro a fevereiro. Predomina durante o ano altas temperaturas. A temperatura média é em torno de 26°C, apresentando pequena amplitude durante o ano. Os meses mais quentes vão de outubro a fevereiro e os mais frios são julho e agosto.

8.7.3.2. Hidrografia

A maior parte da região desse mercado está inserida na Bacia Hidrográfica do rio Japaratinga, com uma área drenada de 1.196,77 km², em seguida aparecem as bacias do rio Sergipe, São Francisco e rio Piauí.

Quadro 28. Área das Bacias Hidrográficas do Mercado Regional de Terras Cotinguiba

Municípios	Área das bacias (km ²)					
	Rio São Francisco	Rio Piauí	Rio Sergipe	Rio Vaza Barris	Rio Real	Rio Japarutuba
Capela	-	-	-	-	-	431,00
Divina Pastora	-	-	84,55	-	-	8,45
General Maynard	-	-	-	-	-	18,00
Japarutuba	359,51	126,42	-	-	-	245,08
Laranjeiras	-	-	164,00	-	-	-
Maruim	-	-	94,30	-	-	-
Pirambu	218,08	-	-	-	-	199,00
Riachuelo	-	-	78,00	-	-	-
Rosário do Catete	-	-	-	-	-	103,40
Santa Rosa de Lima	-	-	66,40	-	-	-
Santo Amaro Brotas	-	-	209,66	-	-	25,94
Siriri	-	-	150,95	-	-	165,90
Total	577,59	126,42	847,86	-	-	1.196,77

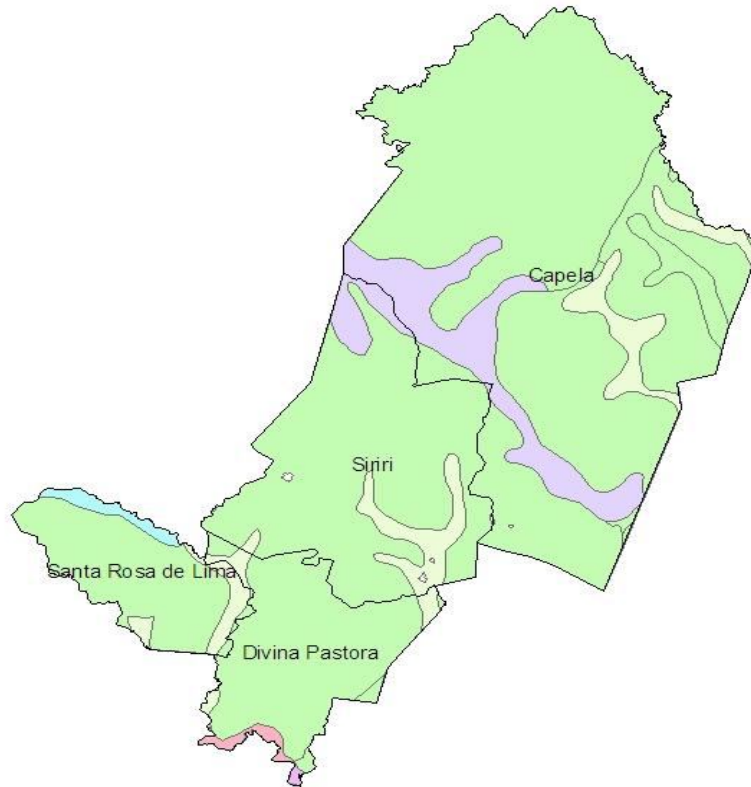
Fonte: Anuário Estatístico de Sergipe (2005).

8.7.3.3. Solos








Nos mapas adiante encontram-se os diferentes tipos de solos existentes no Mercado de Terras do Baixo São Francisco Sergipano.

Considerando que esse mercado é formado pelos municípios de duas microrregiões: Cotinguiba e Baixo Cotinguiba, conforme já explicado no item 8.7.1 - localização geográfica, os mapas trazem as informações descritas a partir dessas microrregiões.

Solos da Microrregião do Cotinguiba

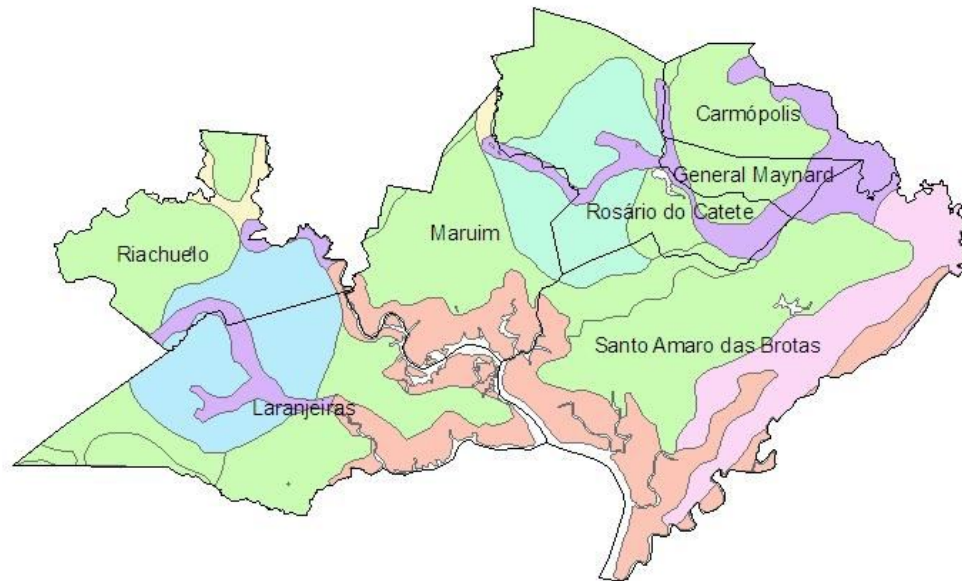


Tipos de Solos








-  ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
-  CHERNOSSOLOS
-  LATOSSOLOS VERMELHO AMARELO
-  NEOSSOLOS FLÚVICOS
-  NEOSSOLOS LITÓLICOS
-  PLANOSSOLOS
-  SOLOS SALINOS (INDISCRIMINADOS DE MANGUE)



Solos da Microrregião do Baixo Cotinguiba



Tipos de Solos

-  ARGISSOLOS VERMELHO AMARELO
-  CHERNOSSOLOS
-  ESPODOSSOLOS
-  ESPODOSSOLOS HIDROMÓRFICOS
-  NEOSSOLOS FLÚVICO
-  SOLOS SALINOS (INDISCRIMINADOS DE MANGUES)
-  VERTISSOLOS



8.7.3.4. Vegetação

No Mercado de Terras Cotinguiba são identificadas várias formações vegetais, a saber:

- **Formações Perenifólias:** são aquelas cujas folhas não caem durante a época seca, estão situadas nas áreas úmidas. Nelas encontramos os manguezais e associações da Mata Atlântica, quais sejam: Associações de Praias e Dunas, Associações de Restinga, Associações de Várzeas. Os manguezais estão localizados na área litorânea, na foz dos rios. A Floresta Atlântica assume diversas fisionomias, dependendo das condições de solo e clima ocorrentes na zona costeira. A vegetação de praias e dunas, próxima à linha de costa, é geralmente herbácea, servindo para fixação de areias e dunas. A vegetação de restinga se desenvolve no litoral, apresentando porte baixo, próximo ao litoral e, à medida que se penetra no interior, o seu porte é mais elevado, apresentando-se arbórea.
- **Formações mistas estacionais:** correspondem a várias associações do domínio da Mata Atlântica e ao Cerrado, não existindo uma delimitação precisa de cada formação, muitas vezes coexistindo espécies de várias associações (subperenifólias, subcaducifólias, caducifólias, secundárias). Todas as formações florestais já foram intensamente prejudicadas pela ocupação humana, restando algumas manchas remanescentes da vegetação original, o que contribuiu para o empobrecimento da fauna, uma vez que muitas espécies tiveram seu habitat perdido ou seriamente danificado. A vegetação original foi modificada em grande parte em função das atividades agropecuárias, notadamente pela implantação das pastagens artificiais e pelo cultivo da cana-de-açúcar e de outras culturas. Destaca-se nesta região o Refúgio de Vida Silvestre Mata do Junco, localizado no município de Capela, a 67 km da capital sergipana, sendo um dos maiores remanescentes de Mata Atlântica do Estado, com uma área total aproximada de 766 ha. Criado através do Decreto 24.944 de 26 de dezembro de 2007, o Refúgio objetiva preservar um fragmento do bioma brasileiro mais afetado pela ação antrópica, a Mata Atlântica, considerada um dos 34 hotspots mundiais, ou seja, ecossistemas com elevada biodiversidade e que sofreram severa destruição, correndo risco iminente de desaparecer.

8.7.3.5. Fauna

A fauna da região tem sido bastante prejudicada em decorrência dos intensos desmatamentos e da caça e pesca predatória, porém, ainda se verifica um bom número de espécies, principalmente de aves e répteis. Registra-se na Mata do Junco, a presença de uma das espécies de primatas mais ameaçadas de extinção do Brasil, o *Callicebus coimbrai*, conhecido como guigó-de-Sergipe, espécie de distribuição geográfica restrita a Sergipe e Norte da Bahia, e que vem sofrendo as conseqüências da fragmentação da floresta atlântica. Além do macaco Guigó, os pesquisadores revelaram outras riquezas na Mata do Junco, entre elas 114 de plantas arbóreas, excluindo as gramíneas, bromélias e epífitas, 14 anfíbios, nove répteis, outros mamíferos e 93 espécies de aves, sendo duas delas classificadas como vulneráveis: o gavião-pombo (*Leucopternis lacernulata*) e o sabiá-pimenta (*Carpornis melanocephalus*). As principais espécies da fauna regional são: Tatu (*Dasyopus novencinctus*),

Veado (*Mazama americana*), Raposa (*Canis vetulus*), Cutia (*Dasyprocta prymno*), Tamanduá (*Tamandua tetradactyla*), Sagui (*Callithrix jacchus*), Teiú (*Tupinambis teguixim*), Gato do mato (*Felis sp*), Jacaré (*Caimã latirostris*) (espécie ameaçada de extinção, Port. 1522/89), Codorna (*Nothurna maculosa*), Inhambu (*Crypturus spp*), Rolinha (*Columbi gallina griseola*), Paca (*Cuniculus paca*), Camaleão (*Iguana tuberculata*), Peba (*Dasyopus sexcintus*), Perdiz (*Rhynchotus rufescens*), Guaxinim (*Procyon cancrivorus*). Aves e cobras de diversas espécies são comumente encontradas. A ictiofauna é representada principalmente pelas piabas (*Astyanax sp.*) e traíras (*Hoplias malabaricus*), além de uma grande variedade de outros peixes, moluscos e crustáceos, notadamente nas áreas estuarinas e costeiras.

8.7.4. Áreas legalmente protegidas

Neste mercado de terras encontram-se três Unidades de Conservação: Área de Proteção Ambiental Litoral Norte, a Reserva Biológica de Santa Isabel e o Refúgio de Vida Silvestre Mata do Junco, possui ainda a Reserva Particular do Patrimônio Natural Dona Benta e seu Caboclo.

- **Área de Proteção Ambiental Litoral Norte**

Área de Proteção Ambiental (APA) Litoral Norte foi instituída Através do de 09 de novembro de 2004. Ocupa uma área de aproximadamente 473,12 km², situando-se em dois mercados regionais de terras: MRT Baixo São Francisco e MRT Cotinguiba. Neste Mercado alcança apenas o município de Pirambu. Essa APA tem como objetivo geral a promoção do desenvolvimento econômico-social da área, voltada às atividades que protejam e conservem os ecossistemas ou processos essenciais à biodiversidade, à manutenção de atributos ecológicos, e à melhoria da qualidade de vida da população (SEMARH - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos).

- **Rebio de Santa Isabel**

Com uma área de 2.766,00ha abrangendo os terrenos de marinha e acrescidos, a Reserva Biológica Santa Isabel foi criada através do decreto nº 96.999, de 20 de outubro de 1988.

Esta reserva está localizada nos municípios de Pirambu e no município de Pacatuba pertencente ao MRT do Baixo São Francisco Sergipano. Com uma extensão de 45 km, tem um bioma constituído de dunas com vegetação de restinga, remanescentes de mata atlântica, manguezais, lagoas e praias desertas de areia fina e plana e tem por finalidade principal à proteção da fauna local, especialmente as tartarugas marinhas que encontram na Praia de Santa Isabel, a sua principal área de reprodução (ICMbio, 2013).

Esta reserva é gerida pelo Instituto Chico Mendes de Conservação da Biodiversidade (ICMbio) e nesta nela encontra-se o Projeto Tamar.

- **Projeto Tamar**

Na reserva Biológica de Santa Isabel está a sede do Projeto Tamar, criado nos anos 80 pelo Instituto Brasileiro do Meio Ambiente (IBAMA) para preservar as espécies de tartarugas marinhas ameaçadas de extinção, que desovam no litoral brasileiro. Várias bases foram implantadas, merecendo destaque a de Pirambu. O Estado de Sergipe é o maior sítio

reprodutivo do Brasil da espécie *Lepidochelys olivacea*, conhecida como menor tartaruga do mundo. As bases de pesquisa em Sergipe totalizam 131 km de praias monitoradas.

- Refúgio de Vida Silvestre Mata do Junco

O Refúgio de Vida Silvestre Mata do Junco foi criado através do decreto estadual nº 24.944 de 26 de dezembro de 2007, localizado no município de Capela, “com o objetivo de proteger a Mata Atlântica e seus recursos naturais, em especial as nascentes do Riacho Lagartixo, garantindo condições para a existência do macaco guigó (*Callicebus coimbrai*) e realização de pesquisas científicas, educação ambiental e eco turismo (Art. 1º do decreto. 24.944 de 26 de dezembro de 2007). Esta reserva de Mata Atlântica ocupa uma área de 894,71 ha, a qual está dividida em duas áreas menores: a área I com 700,15 há e área II com 194,56 há. Segundo a Secretaria Estadual do Meio Ambiente e Recursos Hídricos (SEMARH) trata-se do maior remanescente de Mata Atlântica do Estado e está enquadrado entre os 34 *hotspots* mundiais, ou seja, ecossistemas com elevada biodiversidade e que sofreram severa destruição, correndo risco iminente de desaparecer (SEMARH).

O macaco guigó (*Callicebus coimbrai*) é uma das espécies de primatas mais ameaçadas de extinção do Brasil, e seu *habitat* está restrito às florestas de Mata Atlântica entre o recôncavo baiano e a margem direita do Rio São Francisco, na faixa litorânea dos estados de Sergipe e Bahia e segundo ICMBio/CPB o *Callicebus coimbrai* tem distribuição restrita a 150km² e população estimada em 2.000 indivíduos, sendo classificado como criticamente em perigo pelo MMA e em perigo pela IUCN (SEMARH).

Em 21 de junho de 2013, o Refúgio de Vida Silvestre Mata do Junco recebeu o título de Posto Avançado da Reserva da Biosfera da Mata Atlântica (RBMA), aprovado e homologado pelo Conselho Nacional da RBMA.

Os postos avançados são centros de divulgação de ideias, conceitos, programas e projetos desenvolvidos pelas Reservas da Biosfera. As Reservas da Biosfera são áreas de ecossistemas terrestres e/ou marinhos reconhecidos pelo programa intergovernamental “O Homem e a Biosfera (MAB)”, estabelecido pela UNESCO como importantes em nível mundial para a conservação da biodiversidade e o desenvolvimento sustentável, funcionando como áreas prioritárias para experimentação e demonstração de práticas conservacionistas. Essas reservas compõem uma rede mundial de áreas voltadas à pesquisa cooperativa, à conservação do patrimônio natural e cultural e à promoção do desenvolvimento sustentável (SEMARH, 2013).

8.7.5. Infraestruturas

Segundo Maria Lúcia Falcón, referindo-se ao Território Leste Sergipano que alcança nove municípios desse mercado de terras e citando o censo 2010, 85,9% domicílios particulares destes possuem fornecimento de água ligada a rede geral de distribuição, 99% contam com o sistema de fornecimento de energia elétrica, 77% têm seu lixo coletado e 37% dos domicílios particulares possuem esgotamento sanitário, 20% dos domicílios particulares vivem em situação de extrema pobreza.

Todas as sedes municipais são ligadas por estradas asfaltadas, possibilitando o tráfego permanente de veículos. A BR-101 é a principal via rodoviária, a partir da qual se ramificam

outras rodovias estaduais. Os serviços de energia e telefonia atendem todos os municípios, inclusive os principais povoados. A captação de sinais de rádio e de TV possibilita a sintonia das principais emissoras de televisão e rádios AM e FM. Em todos os municípios funcionam agências dos correios, que oferecem diversos serviços. Os serviços bancários são prestados por agências do Banco do Brasil, Banco do Estado de Sergipe - BANESE e por casas lotéricas credenciadas pela Caixa Econômica Federal. Os principais agentes creditícios são o Banco do Brasil, BANESE e Banco do Nordeste e bancos particulares. A Extensão rural é promovida principalmente pela Empresa de Desenvolvimento Agropecuário do Estado de Sergipe – EMDAGRO.

8.7.6. Principais atividades agropecuárias do MRT

A economia desse MRT está fundamentada, principalmente, pelas indústrias petroquímicas, sucroalcooleira e de fertilizantes, proporcionando um PIB corrente de R\$ 2.531.189.000,00 (IBGE 2009). A localização privilegiada da região permite o acesso rápido e fácil à capital do estado e a outros mercados das proximidades. A região apresenta exploração agrícola baseada no cultivo de culturas permanentes, como o coco-da-baía, a banana e a laranja e como cultura temporária as extensas áreas com cana-de-açúcar. Já a agricultura de subsistência tem nas culturas do milho e da mandioca seus principais produtos e é praticada pelas pequenas propriedades, com uso intensivo da mão-de-obra familiar. A exploração pecuária, em parte, encontra-se a margem das áreas de cana-de-açúcar e/ou associados ao cultivo de coco-da-baía. O efetivo pecuário da microrregião é de 77.779 cabeças, tendo uma produção leiteira anual de 9.131.000 litros (fonte: IBGE 2010).

Destaca-se a que está microrregião está inserida na região de abrangência do Projeto Carnalita, que consiste na extração da carnalita para produção de potássio, indispensável na composição de fertilizantes.

Falcón (2014), em seu trabalho Sergipe 2000-2013, referindo-se ao Território Leste Sergipano, o qual ocupa a maioria dos municípios que compõe esse MRT, escreve:

“Nas pequenas propriedades observa-se uma diversificação de atividades produtivas como a criação de aves, suínos e bovinocultura leiteira para o consumo familiar. As culturas temporárias, segundo dados do Censo IBGE de 2010, respondem por 82% da produção do Território, sobressaindo-se, cana-de-açúcar, mandioca e milho. A cultura do coco é conduzida com baixo nível tecnológico. Por esse motivo, os rendimentos finais são próximos aos obtidos em exploração típica do extrativismo vegetal. Em se tratando de atividades promissoras, verifica-se a apicultura, apesar de depender do estado para sua comercialização. No que tange ao setor secundário, constata-se a presença de grandes empreendimentos, como usinas de açúcar e álcool, de recursos minerais como petróleo, conferindo uma expressiva participação do valor adicionado do setor industrial no estado, cerca de 22,57%, sendo inferior somente à participação da grande Aracaju. No período de 2006 a 2007, o Território possuía 133 estabelecimentos industriais, correspondendo a 3,8% do total verificado em todo o estado. Quanto ao setor primário, a participação do Território é de apenas 6% no valor

adicionado, e do setor terciário é de 4,34%. Destaca-se a administração pública com 70% da ocupação formal do Território”.

8.7.7. Apresentação e análise dos resultados

8.7.7.1. Tipologia de uso

A seguir estão listadas as tipologias de uso da terra encontradas no MRT Cotinguiba.

TIPOLOGIAS DE USO IDENTIFICADAS – MRT 07 (COTINGUIBA)

TIPOLOGIAS POR NÍVEL CATEGÓRICO	Nº DE ELEMENTOS
1º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária	11
Terra de exploração mista	08
2º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	05
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	06
Terra de exploração mista, com Pecuária + Cana-de-açúcar	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura	02
3º NÍVEL CATEGÓRICO	
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Capela	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Cana-de-açúcar, em Capela	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Santo Amaro	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em Santo Amaro das Brotas	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em Siriri	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura, em Siriri	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Siriri	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Siriri	02
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Japaratuba	01
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Japaratuba	02
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura, em Divina Pastora	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em General Maynard	01
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em Carmópolis	01
TODAS AS TIPOLOGIAS	19

No **primeiro nível categórico**, conforme quadro acima, 19 elementos foram obtidos para compor a análise do relatório, onde foram identificadas duas tipologias no mercado: terras de exploração pecuária e terras de exploração mista.

No **segundo nível categórico** temos seis tipologias que representam o sistema produtivo da região: terras de exploração pecuária em pastagem de baixo suporte forrageiro, exploração pecuária com pastagem de alto suporte, Exploração mista (pecuária + cana-de-açúcar), exploração mista (pecuária com pastagem de baixo suporte + petróleo), exploração mista (pecuária com pastagem de alto suporte + de petróleo), exploração mista (pecuária + agricultura). As tipologias de uso que não foram encontrados pelo menos três elementos na pesquisa e que, portanto, não se configuram como mercado definido, integraram o cálculo da média geral, porém não foram listadas na PPR.

A distinção entre essas duas tipologias está caracterizada mais pela classe de capacidade de uso das terras do que pelo nível tecnológico adotado no manejo das culturas.

O **terceiro nível categórico** traz a localização em que se encontram as tipologias de uso das terras citadas no primeiro e segundo nível categórico. Neste caso, a amostra dos elementos obtidos nas pesquisas trouxe apenas para o terceiro nível categórico aqueles locais em que dispúnhamos de imóveis ofertados e/ou comercializados. Isso não nos permite concluir que em outros locais não existe as citadas tipologias.

8.7.7.1. Dados da pesquisa

O quadro, a seguir, lista a quantidade de imóveis que foram vendidos (negócios realizados) ou que estavam em oferta para venda. Estes imóveis foram encontrados no mercado por ocasião da pesquisa e suas quantidades estão discriminadas por um uso indefinido (tipologia geral) e por diferentes tipologias para os três níveis categóricos. O quadro traz também a relação percentual entre os negócios realizados e as ofertas para cada grupo de tipologia.

NEGÓCIOS REALIZADOS E OFERTAS DE IMÓVEIS

Tipologia	Tipo de elemento	Nº de elementos	% dos elementos
Uso indefinido (média geral do MRT)	NR*	05	26,32
	OF*	14	73,68
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	NR	01	9,09
	OF	10	90,91
Terra de exploração mista	NR	04	50,00
	OF	04	50,0
2º nível categórico			
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura	NR	01	50,00
	OF	01	50,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Cana-de-açúcar	NR	02	100,0
	OF	-	-
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	NR	01	16,67
	OF	05	83,33
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera	NR	01	50,0
	OF	01	50,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	NR	-	-
	OF	05	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera	NR	-	-
	OF	02	100,0
3º nível categórico			
Terra de exploração mista, com Pecuária + Cana-de-açúcar, em Capela	NR	02	100,0
	OF	-	-
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Capela	NR	-	-
	OF	02	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Santo Amaro das Brotas	NR	-	-
	OF	02	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em Santo Amaro das Brotas	NR	-	-
	OF	01	100,0

3º nível categórico (continuação)			
Terra de exploração mista, com Pecuária com Poços petrolíferos, em Siriri	NR	-	-
	OF	01	100
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura, em Siriri	NR	-	-
	OF	01	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Siriri	NR	-	-
	OF	02	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Siriri	NR	-	-
	OF	02	100,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Japarutuba	NR	01	50,0
	OF	01	50,0
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Japarutuba	NR	00	50,0
	OF	01	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + Agricultura, em Divina Pastora	NR	01	100,0
	OF	-	-
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em General Maynard	NR	-	-
	OF	01	100,0
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera, em Carmópolis	NR	01	100,0
	OF	00	00,0

*NR (negócio realizado), OF (oferta).

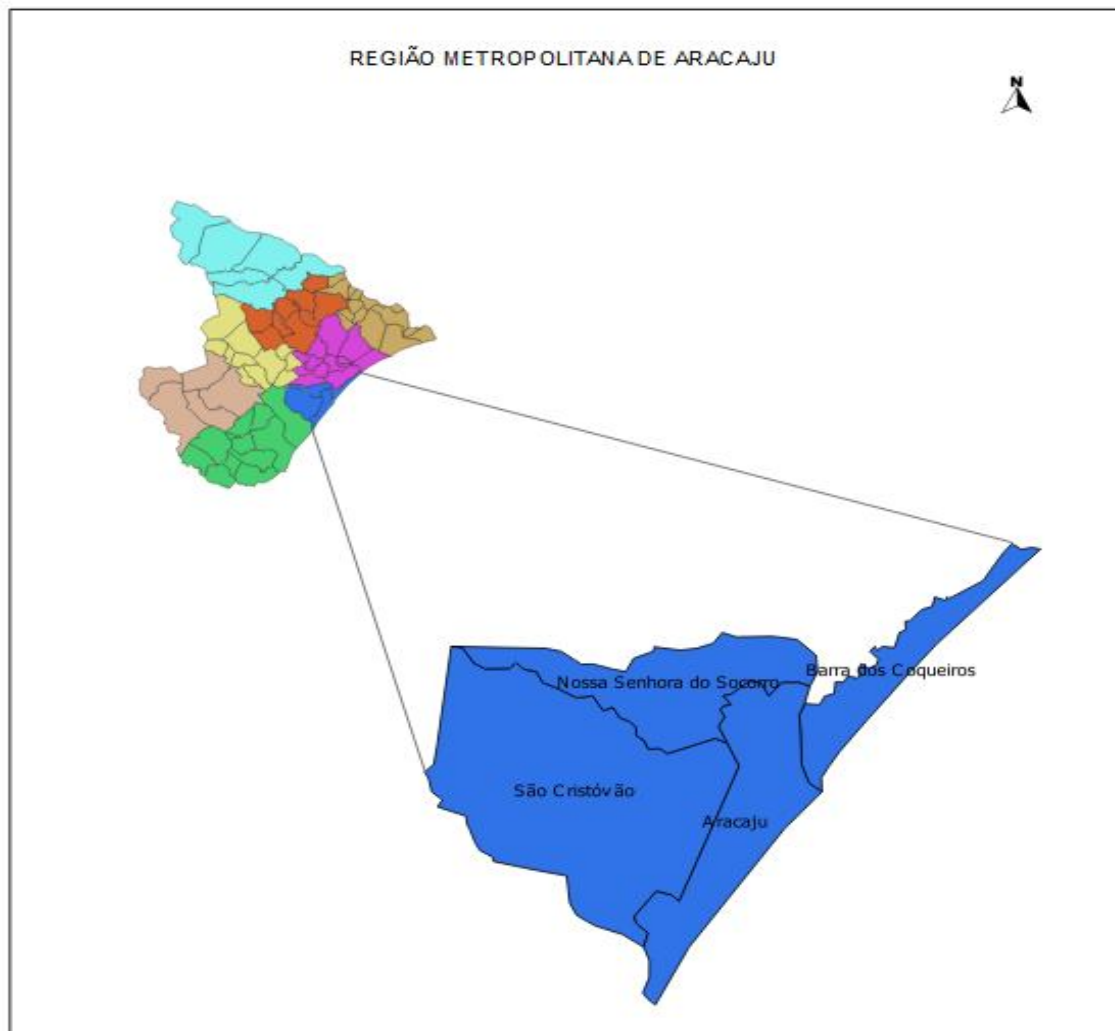
8.7.7.2. Valor médio e campo de arbítrio

O quadro, a seguir, apresenta o valor médio e os valores do campo de arbítrio para a amostra geral e por tipologia de uso do imóvel.

Quadro 29. Valor médio e campo de arbítrio do VTI geral e por tipologia encontrados no MRT 7

Tipologia	Média (R\$/ha)	Campo de arbítrio	
		Limite inferior (R\$)	Limite superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	6.170,02	5.166,71	7.173,33
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	5.743,04	4.675,37	6.810,71
Terra de exploração mista	10.933,87	8.864,19	13.003,54
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	4.905,79	4.169,92	5.641,65
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	6.817,61	5.687,06	7.948,17
Terra de exploração mista, com Pecuária + exploração petrolífera	10.988,16	8.661,22	13.315,10
3º nível categórico			

8.8. MERCADO DA REGIÃO METROPOLITANA DE ARACAJU – MRT 8



Este mercado é constituído pelos municípios de Aracaju, Nossa Senhora do Socorro, São Cristóvão e Barra dos Coqueiros. Portanto, trata-se de um mercado localizado no entorno da capital sergipana e que compõem a Região Metropolitana de Aracaju, criada pela Lei Complementar Estadual nº 25, de 29 de dezembro de 1995.

Alguns municípios deste mercado apresentam uma dinâmica de preços influenciada de forma determinante pela expansão urbana e não pelo meio rural, como Barra dos Coqueiros e Nossa Senhora do Socorro. Assim, o elevado preço das terras desses municípios fez com que o INCRA/SE, desde o final da década passada, retirasse os referidos municípios da Planilha de Preços Referenciais de Terras e Imóveis Rurais do Estado de Sergipe, excluindo-os das ações voltadas à aquisição de terras, para fins de reforma agrária.

Considerando as peculiaridades dessa região, a exemplo da baixa ou nenhuma oferta de imóveis rurais que se prestem para a Reforma Agrária, a superintendência do Incra em

Sergipe não possui elementos suficientes para compor uma amostra representativa do mercado de terras. Apesar de tentarmos buscar mais informações junto a esses municípios, no período dos trabalhos de campo para elaboração desse relatório, manteve-se a insuficiência de oferta e/ou imóveis rurais transacionados no período. Dessa forma, na primeira versão desse trabalho, não apresentaremos uma planilha referencial de preço de terras para esse mercado.

9. MÉDIA GERAL DE PREÇOS DE TERRAS DA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA SR 23 (AASR)

Para o cálculo da média geral de preços de terra da área de abrangência da SR 23 (AASR) foram utilizadas as médias de cada MRT, ponderada pelas proporções de abrangência (área territorial) do respectivo mercado em relação à abrangência da área total da SR, conforme fórmula a seguir:

MÉDIA AASR = $\sum i^n$ (Média do MRT i x Fator i), onde:

$n = n^\circ$ de MRT da AASR

Fator i = Área do MRT/AASR

Conforme tabela a seguir, e considerando que o MRT 8 (Região Metropolitana de Aracaju) não tem elementos para identificação da média geral do mercado, da área de abrangência da SR 23 foi subtraída a área correspondente a esse mercado, gerando um fator “i” em função de sete mercados de terras.

Média da Área de Abrangência da Superintendência em Sergipe (SR 23)

Nome do mercado	Legenda	Área (km²)	Fator “i”	Média geral do MRT (R\$/ha)	Média da AASR (R\$/ha)
Alto Sertão Sergipano	MRT 1	4.830,538	0,23	4.911,09	1.129,55
Centro Sul Sergipano	MRT 2	3.527,168	0,17	5.339,04	907,64
Sul Sergipano	MRT 3	3.848,595	0,18	7.875,73	1.417,63
Agreste de Itabaiana	MRT 4	2.395,933	0,12	12.661,69	1.519,40
Médio Sertão Sergipano	MRT 5	2.375,066	0,11	8.562,57	947,88
Litoral Norte e Baixo São Francisco	MRT 6	2.023,240	0,10	7.169,45	716,95
Cotinguiba	MRT 7	1.806,160	0,09	6.170,02	555,30
Região Metropolitana de Aracaju	MRT 8	865,810	-	-	-
Total	-	21.672,51	1,00	-	7.188,35

Conforme tabela acima, a média geral ponderada, por hectare, da AASR ficou igual a **R\$ 7.188,35** (sete mil, cento e oitenta e oito reais e trinta e cinco centavos).

10. PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR's) DOS MERCADOS REGIONAIS

10.1. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Canindé de São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha, Nossa Senhora da Glória e Gararu

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	40	2	38	4.911,09	43,87	3.833,88	5.988,29
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	34	6	28	5.553,17	27,34	4.720,20	6.386,15
Terra com mata	6	0	6	2.710,72	56,18	1.949,26	3.472,17
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	23	2	21	6.412,95	20,70	5.451,01	7.374,89
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	11	0	11	3.244,10	41,25	2.574,94	3.913,27
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	9	0	9	6.980,61	22,91	5.933,52	8.027,70
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	6	0	6	6.016,51	14,16	5.114,04	6.918,99
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	3	0	3	4.958,79	0,00	4.214,97	5.702,60
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canindé de São Francisco	4	0	4	1.896,58	29,50	1.612,09	2.181,06
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	4	0	4	9.504,13	37,61	7.716,89	11.291,37
Terra com mata, em Porto da Folha	4	0	4	2.313,92	45,55	1.786,96	2.840,89

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Canindé de São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha, Nossa Senhora da Glória e Gararu

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	40	2	38	4.112,31	39,84	3.293,19	4.931,44
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	34	8	26	4.799,26	18,29	4.079,37	5.519,15
Terra com mata	6	0	6	2.696,39	51,95	1.996,01	3.396,77
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	23	2	21	5.144,17	17,15	4.372,54	5.915,79
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	11	0	11	2.914,73	47,44	2.223,42	3.606,04
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	9	0	9	5.341,96	21,27	4.540,67	6.143,25
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	6	0	6	5.203,29	8,99	4.422,80	5.983,79
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	3	0	3	4.760,44	1,81	4.046,37	5.474,50
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	4	0	4	7.128,10	30,21	6.051,25	8.204,95
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canindé de São Francisco	4	0	4	1.404,02	8,09	1.193,42	1.614,62
Terra com mata, em Porto da Folha	4	0	4	2.313,92	39,45	1.857,56	2.770,29

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 1 – Alto Sertão Sergipano (Custo por família)

Abrangência: Canindé de São Francisco, Poço Redondo, Monte Alegre de Sergipe, Porto da Folha, Nossa Senhora da Glória e Gararu

Tamanho médio por parcela (ha)	25,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	95.847,04	122.777,20	149.707,36
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	118.004,97	138.829,37	159.653,78
Terra com mata	48.731,61	67.767,93	86.804,25
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	136.275,13	160.323,68	184.372,23
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	64.373,42	81.102,62	97.831,82
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Poço Redondo	148.337,94	174.515,22	200.692,51
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Porto da Folha	127.850,91	150.412,83	172.974,76
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Porto da Folha	105.374,18	123.969,63	142.565,07
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Canindé de São Francisco	40.302,24	47.414,40	54.526,56
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Nossa Senhora da Glória	192.922,31	237.603,31	282.284,30
Terra com mata, em Porto da Folha	44.673,98	57.848,09	71.022,21

10.2. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 2 – Centro Sul Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 2 – Centro Sul Sergipano (Valor Total do Imóvel – VTI)

Abrangência: Lagarto, Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	27	0	27	6.839,98	61,71	4.729,52	8.950,45
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	14	0	14	3.829,92	30,32	3.249,28	4.410,56
Terra de exploração mista	12	3	9	9.444,09	10,04	8.027,48	10.860,70
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	14	0	14	3.829,92	30,32	3.249,28	4.410,56
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	12	3	9	9.444,09	10,04	8.027,48	10.860,70
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	4	0	4	4.297,67	29,46	3.653,02	4.942,32
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	7	0	7	3.513,58	35,49	2.890,01	4.137,14
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Riachão do Dantas	7	1	6	9.237,83	11,40	7.852,16	10.623,51
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	3	0	3	12.790,10	39,08	10.291,08	15.289,12

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 2 – Centro Sul Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Lagarto, Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	27	1	26	5.339,04	56,78	3.823,27	6.854,81
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	14	0	14	3.106,61	28,16	2.640,62	3.572,61
Terra de exploração mista	12	1	11	8.575,26	14,73	7.288,97	9.861,55
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	14	0	14	3.106,61	28,16	2.640,62	3.572,61
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	12	1	11	8.575,26	14,73	7.288,97	9.861,55
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	4	0	4	3.537,30	27,53	3.006,71	4.067,90
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	7	0	7	2.836,94	27,92	2.411,40	3.262,48
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Riachão do Dantas	7	0	7	8.729,71	13,53	7.420,26	10.039,17
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	3	0	3	10.672,85	48,65	8.076,70	13.269,00

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 2 – Centro Sul Sergipano (Custo por família)

Abrangência: Lagarto, Riachão do Dantas, Tobias Barreto, Poço Verde e Simão Dias

Tamanho médio por parcela (ha)	20,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	94.590,35	136.799,63	179.008,91
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	64.985,50	76.598,39	88.211,27
Terra de exploração mista	160.549,54	188.881,82	217.214,09
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	64.985,50	76.598,39	88.211,27
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	160.549,54	188.881,82	217.214,09
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Poço Verde	73.060,41	85.953,43	98.846,44
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Tobias Barreto	57.800,20	70.271,55	82.742,89
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Riachão do Dantas	157.043,16	184.756,66	212.470,16
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Simão Dias	205.821,63	255.802,04	305.782,45

10.3. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 3 – Sul Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 3 – Sul Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Itaporanga d'Ajuda, Estância, Boquim, Salgado, Arauá, Itabaianinha, Santa Luzia do Itanh, Tomar do Geru, Umbaúba, Cristinápolis e Indiaroba

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbóreo	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	38	0	38	7.875,73	30,31	6.682,19	9.069,27
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	27	0	27	7.587,59	30,99	6.411,79	8.763,40
Terra de exploração agrícola	3	0	3	8.099,88	3,21	6.884,90	9.314,86
Terra de exploração mista	8	0	8	8.607,43	32,58	7.205,41	10.009,45
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	17	1	16	8.774,92	13,48	7.458,68	10.091,15
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	10	1	9	5.252,92	16,93	4.464,98	6.040,86
Terra de exploração agrícola, com citricultura	3	0	3	8.099,88	3,21	6.884,90	9.314,86
Terra de exploração mista, com pecuária + citricultura	4	1	3	10.577,64	0,01	8.990,99	12.164,28
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	4	1	3	5.741,05	7,29	4.879,89	6.602,20
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itaporanga d'Ajuda	8	0	8	8.915,97	14,32	7.578,57	10.253,36
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Salgado	4	0	4	5.418,12	20,08	4.605,40	6.230,83
Terra de exploração mista, com pecuária + citricultura, em Cristinápolis	3	0	3	11.459,22	13,33	9.740,33	13.178,10

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 3 – Sul Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Itaporanga d'Ajuda, Estância, Boquim, Salgado, Arauá, Itabaianinha, Santa Luzia do Itanhy, Tomar do Geru, Umbaúba, Cristinápolis e Indiaroba

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	38	0	38	6.740,58	27,47	5.729,49	7.751,67
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	27	0	27	6.367,20	26,16	5.412,12	7.322,28
Terra de exploração agrícola	3	0	3	7.501,46	4,10	6.376,24	8.626,68
Terra de exploração mista	8	0	8	7.524,63	30,69	6.370,06	8.679,19
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	17	0	17	7.388,01	13,21	6.279,81	8.496,21
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	10	4	6	4.931,68	6,75	4.191,93	5.671,44
Terra de exploração agrícola, com citricultura	3	0	3	7.501,46	4,10	6.376,24	8.626,68
Terra de exploração mista, com pecuária + citricultura	4	1	3	9.308,29	7,87	7.912,05	10.704,53
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	4	1	3	5.139,39	4,19	4.368,48	5.910,30
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itaporanga d'Ajuda	8	0	8	7.151,93	9,17	6.079,14	8.224,72
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Salgado	4	0	4	4.766,16	28,89	4.051,24	5.481,08
Terra de exploração mista, com pecuária + citricultura, em Cristinápolis	3	0	3	10.233,94	8,51	8.698,85	11.769,03

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 3 – Sul Sergipano (Custo por Família)

Abrangência: Itaporanga d'Ajuda, Estância, Boquim, Salgado, Arauá, Itabaianinha, Santa Luzia do Itanhy, Tomar do Geru, Umbaúba, Cristinápolis e Indiaroba

Tamanho médio por parcela (ha)	20,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	133.643,88	157.514,61	181.385,34
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	128.235,75	151.751,89	175.268,02
Terra de exploração agrícola	137.697,91	161.997,54	186.297,18
Terra de exploração mista	144.108,30	172.148,68	200.189,06
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	149.173,59	175.498,34	201.823,09
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	89.299,66	105.058,43	120.817,19
Terra de exploração agrícola, com citricultura	137.697,91	161.997,54	186.297,18
Terra de exploração mista, com pecuária + citricultura	179.819,84	211.552,75	243.285,66
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	97.597,80	114.820,94	132.044,08
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte, em Itaporanga d'Ajuda	151.571,47	178.319,37	205.067,28
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Salgado	92.107,96	108.362,31	124.616,66
Terra de exploração mista, com pecuária + citricultura, em Cristinápolis	194.806,70	229.184,35	263.562,01

10.4. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 4 – Agreste de Itabaiana

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 4 – Agreste de Itabaiana (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole, Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, itabaiana, Malhador e Moita Bonita

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	23	0	23	12.661,69	56,44	9.088,62	16.234,77
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	9	0	9	6.239,34	30,65	5.283,25	7.195,43
Terra de exploração mista	14	0	14	16.790,35	36,35	13.738,32	19.842,37
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	9	0	9	6.239,34	30,65	5.283,25	7.195,43
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	14	0	14	16.790,35	36,35	13.738,32	19.842,37
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Areia Branca	3	0	3	7.368,23	25,05	6.262,99	8.473,46
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	3	0	3	6.060,61	15,75	5.151,52	6.969,70
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Moita Bonita	3	0	3	17.135,47	30,74	14.501,78	19.769,17

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 4 – Agreste de Itabaiana (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole, Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, Itabaiana, Malhador e Moita Bonita

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	23	0	23		10.720,80	58,65	7.577,01
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	9	0	9		5.335,89	34,09	4.426,32
Terra de exploração mista	14	0	14		14.182,52	39,81	11.359,14
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	9	0	9		5.335,89	34,09	4.426,32
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	14	0	14		14.182,52	39,81	11.359,14
3º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Areia Branca	3	0	3		6.631,40	25,05	5.636,69
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	3	0	3		4.633,61	19,67	3.938,57
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Moita Bonita	3	0	3	15.936,16	34,41	13.194,14	18.678,18

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 4 – Agreste de Itabaiana (Custo por Família)

Abrangência: Carira, Frei Paulo, Pinhão, Pedra Mole, Macambira, Campo do Brito, São Domingos, Areia Branca, Itabaiana, Malhador e Moita Bonita

Tamanho médio por parcela (ha)	10,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	90.886,19	126.616,93	162.347,66
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	52.832,52	62.393,43	71.954,33
Terra de exploração mista	137.383,24	167.903,46	198.423,68
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	52.832,52	62.393,43	71.954,33
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	137.383,24	167.903,46	198.423,68
3º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Areia Branca	62.629,94	73.682,28	84.734,62
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte, em Malhador	51.515,15	60.606,06	69.696,97
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Moita Bonita	145.017,80	171.354,73	197.691,67

10.5. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano**PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)**

Abrangência: Nossa Senhora Aparecida, Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Gracho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbório	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	14	4	10	8.562,57	17,03	7.278,18	9.846,95
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	4	0	4	10.743,80	36,62	8.776,47	12.711,14
Terra de exploração mista	8	1	7	10.012,64	27,07	8.510,74	11.514,54
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	4	0	4	10.743,80	36,62	8.776,47	12.711,14
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	8	1	7	10.012,64	27,07	8.510,74	11.514,54
3º nível categórico							
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora Aparecida	4	1	3	12.121,21	15,75	10.303,03	13.939,39

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Nossa Senhora Aparecida, Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Gracho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	14	0	14	8.786,64	29,15	7.468,64	10.104,63
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	4	1	3	6.887,05	6,93	5.853,99	7.920,11
Terra de exploração mista	8	0	8	9.219,59	29,00	7.836,65	10.602,53
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	4	1	3	6.887,05	6,93	5.853,99	7.920,11
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	8	0	8	9.219,59	29,00	7.836,65	10.602,53
3º nível categórico							
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora Aparecida	4	0	4	11.157,02	19,71	9.483,47	12.830,58

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 5 – Médio Sertão Sergipano (Custo por Família)

Abrangência: Nossa Senhora Aparecida, Feira Nova, Itabi, Aquidabã, Gracho Cardoso, São Miguel do Aleixo, Cumbe, Nossa Senhora das Dores e Ribeirópolis.

Tamanho médio por parcela (ha)	15,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	109.172,72	128.438,50	147.704,27
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	131.646,99	161.157,02	190.667,06
Terra de exploração mista	127.661,15	150.189,59	172.718,03
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	131.646,99	161.157,02	190.667,06
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária	127.661,15	150.189,59	172.718,03
3º nível categórico			
Terra de exploração mista, com pecuária + lavoura temporária, em Nossa Senhora Aparecida	154.545,45	181.818,18	209.090,91

10.6. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano (Valor Total do Imóvel - VTI)

Abrangência: Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Japoatã, Pacatuba, Brejo Grande, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, São Francisco, Amparo de São Francisco e Malhada dos Bois.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	15	0	15	7.169,45	52,32	5.294,10	9.044,80
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	8	0	8	9.414,29	41,14	7.477,81	11.350,77
Terra de exploração mista	7	0	7	4.603,93	20,91	3.913,34	5.294,52
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	7	0	7	10.385,89	28,38	8.828,01	11.943,77
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	7	0	7	4.603,93	20,91	3.913,34	5.294,52
3º nível categórico							
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Japoatã	3	0	3	5.056,87	7,35	4.298,34	5.815,40
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Ilha das Flores	3	0	3	4.627,78	24,74	3.933,61	5.321,95

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Japoatã, Pacatuba, Brejo Grande, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, São Francisco, Amparo de São Francisco e Malhada dos Bois.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	15	0	15	6.452,83	50,57	4.821,22	8.084,44
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	8	0	8	8.461,29	38,66	6.825,80	10.096,77
Terra de exploração mista	7	0	7	4.157,45	22,03	3.533,83	4.781,06
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	7	3	4	9.961,81	5,80	8.467,54	11.456,09
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	7	0	7	4.157,45	22,03	3.533,83	4.781,06
3º nível categórico							
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Japoatã	3	0	3	4.715,86	6,35	4.008,48	5.423,24
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Ilha das Flores	3	0	3	4.032,78	25,88	3.427,86	4.637,69

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 6 – Litoral Norte e Baixo São Francisco Sergipano (Custo por Família)

Abrangência: Ilha das Flores, Canhoba, Telha, Propriá, Santana do São Francisco, Muribeca, Neópolis, Japoatã, Pacatuba, Brejo Grande, Cedro de São João, Nossa Senhora de Lourdes, São Francisco, Amparo de São Francisco e Malhada dos Bois.

Tamanho médio por parcela (ha)	10,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	52.941,02	71.694,54	90.448,05
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	74.778,06	94.142,88	113.507,71
Terra de exploração mista	39.133,39	46.039,28	52.945,17
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	88.280,07	103.858,90	119.437,74
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía	39.133,39	46.039,28	52.945,17
3º nível categórico			
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Japoatã	42.983,37	50.568,67	58.153,97
Terra de exploração mista, com pecuária + coco-da-baía, em Ilha das Flores	39.336,14	46.277,81	53.219,48

10.7. PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 7 – Cotinguiba**PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 7 – Cotinguiba (Valor Total do Imóvel - VTI)**

Abrangência: Divina Pastora, General Maynard, Capela, Japarutuba, Pirambu, Carmópolis, Laranjeiras, Riachuelo, Maruim, Santo Amaro das Brotas, Santa Rosa de Lima, Rosário do Catete e Siriri.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	19	4	15	6.170,02	32,52	5.166,71	7.173,33
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	11	0	11	5.743,04	37,18	4.675,37	6.810,71
Terra de exploração mista	8	0	8	10.933,87	37,86	8.864,19	13.003,54
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	5	1	4	4.905,79	9,86	4.169,92	5.641,65
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	6	0	6	6.817,61	33,17	5.687,06	7.948,17
Terra de exploração mista, com pecuária + exploração petrolífera	4	0	4	10.988,16	42,35	8.661,22	13.315,10

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 7 – Cotinguiba (Valor da Terra Nua - VTN)

Abrangência: Divina Pastora, General Maynard, Capela, Japarutuba, Pirambu, Carmópolis, Laranjeiras, Riachuelo, Maruim, Santo Amaro das Brotas, Santa Rosa de Lima, Rosário do Catete e Siriri.

Tipologia	Nº de observações	Nº de outliers	Nº obs. Saneadas	Média (R\$/ha)	CV%	Campo de Arbítrio	
						Lim. inferior (R\$/ha)	Lim. superior (R\$/ha)
Uso indefinido (média geral do MRT)	19	4	15	5.124,14	33,36	4.269,30	5.978,97
1º nível categórico							
Terra de exploração pecuária	11	1	10	4.436,05	33,91	3.683,88	5.188,23
Terra de exploração mista	8	0	8	9.010,37	38,94	7.255,97	10.764,76
2º nível categórico							
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	5	2	3	4.217,30	0,58	3.584,71	4.849,90
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	6	0	6	5.767,38	33,98	4.787,36	6.747,39
Terra de exploração mista, com pecuária + exploração petrolífera	4	0	4	9.176,77	46,40	7.047,55	11.305,98

Obs.: Os dados desta planilha servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

PPR/SR-23/SE/Nº 01/2016/MRT 7 – Cotinguiba (Custo por Família)

Abrangência: Divina Pastora, General Maynard, Capela, Japarutuba, Pirambu, Carmópolis, Laranjeiras, Riachuelo, Maruim, Santo Amaro das Brotas, Santa Rosa de Lima, Rosário do Catete e Siriri.

Tamanho médio por parcela (ha)	10,00		
Tipologia	Lim. Inferior (R\$)	Médio (R\$)	Lim. Superior (R\$)
Uso indefinido (média geral do MRT)	51.667,12	61.700,21	71.733,30
1º nível categórico			
Terra de exploração pecuária	46.753,69	57.430,41	68.107,13
Terra de exploração mista	88.641,88	109.338,67	130.035,45
2º nível categórico			
Terra de exploração pecuária, com pastagem de baixo suporte	41.699,17	49.057,85	56.416,53
Terra de exploração pecuária, com pastagem de alto suporte	56.870,60	68.176,14	79.481,68
Terra de exploração mista, com pecuária + exploração petrolífera	86.612,22	109.881,63	133.151,04

11. Bibliografia

BRASIL, Ministério do Desenvolvimento Agrário. Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural. **MERCADOS DE TERRAS NO BRASIL: ESTRUTURA E DINÂMICA** / organizadores Bastiaan Philip Reydon. Francisca Neide Maemura Cornélio. Brasília : NEAD, 2006. 444 p.; 21 x 28 cm. -- (Nead Debate; 7). Vários autores.

EMDAGRO – Empresa de Desenvolvimento Agropecuário de Sergipe. **INFORMAÇÕES BÁSICAS MUNICIPAIS**. 2008.

FONSECA, Vania; VILAR, José Wellington Carvalho; SANTOS, Max Alberto Nascimento. **REESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL DO LITORAL DE SERGIPE, BRASIL**.

INCRA. Superintendência Regional em Sergipe. **DIAGNÓSTICO REGIONAL**. Aracaju, SE, 2012.

SERGIPE. Secretaria de Estado do Planejamento e da Ciência e Tecnologia – SEPLANTEC. Superintendência de Recursos Hídricos – SRH. **GESTÃO PARTICIPATIVA DAS ÁGUAS DE SERGIPE**. Aracaju, 2002. 72 p.

SERGIPE 2000-2013 / Maria Lúcia Falcón, org. – São Paulo: Editora Fundação

Perseu Abramo, 2014.

151 p. : il. ; 23 cm – (Estudos Estados Brasileiros).

SIQUEIRA, Edmar Ramos. **O TERRITÓRIO RURAL CENTRO-SUL DE SERGIPE**/ Editado por Edmar Ramos Siqueira, Marcos Aurélio Silva, Alexandro Guimarães de Aragão. – Aracaju: Embrapa Tabuleiro Costeiros, 2010.

SOUZA, Bruno; Landim, Myrna. **UNIDADES DE CONSERVAÇÃO NO ESTADO DE SERGIPE: ANÁLISE DO QUADRO ATUAL**. VIII CEB. Sociedade de Ecologia do Brasil. Caxambu – MG, 2007.