



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e da Agricultura Familiar
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional da Paraíba – SR (18) PB



Relatório de Análise de Mercados de Terras no Estado da Paraíba - RAMT/PB 2024

SUMÁRIO

	Pág
1. INTRODUÇÃO	03
1.1 Metodologia	03
2. DELIMITAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT)	05
2.1 Mercado Regional da Zona da Mata Paraibana (MRT 01)	06
2.2 Mercado Regional do Agreste e Brejo Paraibano (MRT 02)	07
2.3 Mercado Regional do Cariri e Curimataú Paraibano (MRT 03)	08
2.4 Mercado Regional do Sertão Paraibano 1 (MRT 04)	09
2.5 Mercado Regional do Sertão Paraibano 2 (MRT 05)	10
3. DESCRIÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRA (MRT).....	11
3.1 Mercado Regional da Zona da Mata Paraibana (MRT 01)	12
3.2 Mercado Regional do Agreste e Brejo Paraibano (MRT 02)	15
3.3 Mercado Regional do Cariri e Curimataú Paraibano (MRT 03)	18
3.4 Mercado Regional do Sertão Paraibano 1 (MRT 04)	21
3.5 Mercado Regional do Sertão Paraibano 2 (MRT 05)	24
4. EQUIPE TÉCNICA	27
ANEXOS	28

LISTA DE QUADROS

	Pág
Quadro 1 Quantidade dos elementos amostrais do MRT 01 – Zona da Mata Paraibana	12
Quadro 2 Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 01 – Zona da Mata Paraibana	12
Quadro 3 Quantidade dos elementos amostrais do MRT 02 – Agreste e Brejo Paraibano	15
Quadro 4 Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 02 – Agreste e Brejo Paraibano	15
Quadro 5 Quantidade dos elementos amostrais do MRT 03 – Cariri e Curimataú Paraibano	18
Quadro 6 Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 03 – Cariri e Curimataú Paraibano	18
Quadro 7 Quantidade dos elementos amostrais do MRT 04 – Sertão Paraibano 1	21
Quadro 8 Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 04 – Sertão Paraibano 1....	22
Quadro 9 Quantidade dos elementos amostrais do MRT 04 – Sertão Paraibano 2	24
Quadro 10 Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 04 – Sertão Paraibano 2	25

LISTA DE TABELAS

Pág.

Tabela 1.	PPR/SR(18)PB/Nº 01/2024/MRT ZONA DA MATA PARAIBANA	14
Tabela 2.	PPR/ SR(18)PB /Nº 02/2024/MRT AGRESTE E BREJO PARAIBANO	17
Tabela 3.	PPR/ SR(18)PB /Nº 03/2024/MRT CARIRI E CURIMATAÚ PARAIBANO	20
Tabela 4.	PPR/ SR(18)PB /Nº 04/2024/MRT SERTÃO PARAIBANO 1	23
Tabela 5.	PPR/ SR(18)PB /Nº 05/2024/MRT SERTÃO PARAIBANO 2	26

LISTA DE FIGURAS

Pág

Figura 1.	Mercados Regionais de Terras do Estado da Paraíba	5
Figura 2.	Mercado Regional de Terras da Zona da Mata Paraibana	6
Figura 3.	Mercado Regional de Terras do Agreste e Brejo Paraibano	7
Figura 4.	Mercado Regional de Terras do Cariri e Curimataú Paraibano	8
Figura 5.	Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 1	9
Figura 6.	Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 2	11

1. INTRODUÇÃO

Apresentamos o Relatório de Análise de Mercados de Terras no Estado da Paraíba - RAMT, atualizado com informações coletadas nos mercados regionais de terra paraibanos no ano de 2024. A elaboração do RAMT está entre as atribuições do Incra, sendo executado no âmbito das Superintendências Regionais pela Divisão de Obtenção de Terras e coordenado em nível nacional pela Diretoria de Gestão Estratégica (DE). Esse trabalho foi realizado por equipe composta por Engenheiros Agrônomos - Peritos Federais Agrários da Divisão de Obtenção de Terras da Superintendência Regional do INCRA na Paraíba - SR(18)PB, que anualmente elabora o Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) no Estado da Paraíba e suas respectivas Planilhas de Preços Referenciais (PPR).

Este relatório foi elaborado de acordo com o prescrito na Instrução Normativa Incra Nº 116, de 19 de abril de 2022, publicada na Seção 1 do Diário Oficial da União nº 75, de 20 de abril de 2022, às fls. 08 e 09, que em seu escopo estabelece as diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras e suas respectivas Planilhas de Preços Referenciais.

A Planilha de Preço Referencial (PPR) de cada Mercado Regional de Terra (MRT) é o elemento principal do RAMT e nos mostra o comportamento do mercado de imóveis rurais, dentro de um período determinado, de forma clara e objetiva, se constituindo não apenas em fonte de consulta e estudo, mas também como importante subsídio para a tomada de decisão de vários atores na cena rural.

Salientamos que esse trabalho é fruto de um esforço conjunto, que contou com a parceria e colaboração de diversos profissionais de distintas entidades públicas e privadas, a exemplo das prefeituras municipais, cartórios de registros de imóveis e da Empresa Paraibana de Pesquisa, Extensão Rural e Regularização Fundiária - EMPAER, a quem agradecemos pela presteza nas informações e pelo apoio dedicado à realização dos trabalhos que culminaram nesse Relatório.

1.1 Metodologia

As amostras de dados dos mercados de terras foram constituídas por elementos relativos a negociações efetivamente realizadas – NR e ofertas de imóveis – OF. Para compor as amostras foram utilizados elementos coletados após pesquisa junto às prefeituras municipais (secretarias de finanças e de agricultura), cartórios de registro de imóveis, EMPAER-PB, sindicatos rurais, além de corretores de imóveis com experiência e sites especializados em imóveis rurais. Foram considerados nesse estudo elementos amostrais datados, preferencialmente, de janeiro a dezembro de 2024. De acordo com Dantas (2005) *“nos preços dos imóveis colocados em oferta geralmente estão incluídos acréscimos sistemáticos dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador, por ocasião do fechamento do negócio, utiliza-se um fator de desconto, denominado Fator Fonte (FF)”*. Portanto,

no presente trabalho foi utilizado fator de 10% de desconto com relação ao valor da oferta do imóvel rural. Os valores negociados dos imóveis foram transformados em valor à vista (utilizando como parâmetro o mês de dezembro de 2024), utilizando as tabelas de correção monetária contidas no Manual de orientação de procedimentos para cálculos na Justiça Federal, disponível em <https://www.cjf.jus.br/phpdoc/sicom/tabelaCorMor.php>.

Na fase de campo, as equipes realizaram diligências aos municípios paraibanos com a finalidade de coletar e confirmar informações sobre os imóveis rurais e enquadrá-los nas tipologias de uso. Os imóveis rurais que se constituíram em elementos amostrais dos cinco mercados regionais de terra (MRTs) foram enquadrados em tipologias de uso (anexo I). O arranjo destas tipologias se dá em três níveis categóricos hierárquicos, onde necessariamente o primeiro nível abrange o segundo e este o terceiro.

Para a definição do primeiro nível categórico considerou-se o uso predominante nos imóveis (agrícola, pecuária, vegetação nativa, floresta plantada, exploração mista e não agrícola); no segundo nível é levado em consideração o sistema produtivo (por exemplo: fruticultura, produção diversificada, caprino/ovinocultura, vegetação nativa, agrícola + pastagem, etc.) e no terceiro nível delimitou-se e/ou indicou-se uma localização dentro do respectivo MRT para o sistema produtivo específico.

Para cada MRT foram calculados a média para o valor total do imóvel por hectare (VTI/ha) e para o valor da terra nua por hectare (VTN/ha) e o campo de arbítrio para a amostra geral. Quando as tipologias de uso apresentaram número suficiente para caracterizar como mercado definido ou consolidado, também foram calculados o valor médio e o campo de arbítrio para cada uma delas. O valor médio geral do MRT e das tipologias com mercado definido/consolidado em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento das amostras pelo desvio padrão. Foi considerada que uma determinada tipologia caracterizou um “mercado definido” quando apresentou pelo menos três elementos válidos efetivamente utilizados após o saneamento ($n \geq 3$) no primeiro nível categórico. Os níveis categóricos subsequentes, quando existirem, também foram estabelecidos se as amostras apresentaram pelo menos três elementos válidos ($n \geq 3$) em cada um deles. O saneamento amostral foi realizado pelo gráfico BoxPlot, conforme recomendado pela Instrução Normativa Nº 116, de 19 de abril de 2022. Os elementos com valores acima do limite superior (média mais o desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos o desvio padrão) foram expurgados da composição amostral. O campo de arbítrio teve uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT para cada tipologia de mercado definido/consolidado e foi calculado da seguinte forma: Limite Inferior = Média x 0,85 e Limite Superior = Média x 1,15. As memórias de cálculo para todos os MRTs podem ser consultadas através do Processo Administrativo citado no item anterior.

As Planilhas de Preços Referenciais – PPRs de cada MRT foram compostas pelas tipologias com mercado definido, suas médias e campos de arbítrio, bem como a média e o campo de arbítrio geral do MRT. No cálculo da média geral e do campo de arbítrio do MRT foram utilizados os valores de todas as tipologias. As tipologias sem mercado definido irão compor o RAMT, integrarão o cálculo da média geral, porém não serão listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio específico.

2. DELIMITAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT)

A perspectiva dos mercados regionalizados de terras, refletem a observação dos elementos de mercados imobiliários rurais, cuja transação ocorreu (negócio realizado) ou tenha expectativa de ocorrer (oferta), captadas principalmente a partir da lógica de exploração econômica com destaque à produção agropecuária, influenciando diretamente na formação de valores das propriedades rurais. Em certa medida, aponta também para a vocação dos solos, disponibilidade de recursos naturais, infraestrutura produtiva e/ou a serviço da produção bem como, a aptidão gerencial de empreender nos solos do Estado da Paraíba.

A delimitação espacial dos MRTs foi executada a partir da utilização de ferramenta de análise estatística de agrupamento (análise de “clusters”) adaptada ao contexto de zonas homogêneas de mercado, a fim de definir o preço das terras. Foram utilizados nessa análise dados oficiais do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) relacionados a variáveis de geografia dos municípios (a exemplo da microrregião onde estão localizados os municípios, áreas dos imóveis rurais) e outras relacionadas à produção econômica das terras (por exemplo: tipos de exploração, receita bruta das explorações agropecuárias).

Assim, o território do Estado foi dividido em cinco mercados: Mercado Regional da Zona da Mata Paraibana - MRT 01, Mercado Regional do Agreste e Brejo Paraibano - MRT 02, Mercado Regional do Cariri e Curimataú Paraibano - MRT 03, Mercado Regional do Sertão Paraibano 1 - MRT 04 e Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 2 – MRT 05.

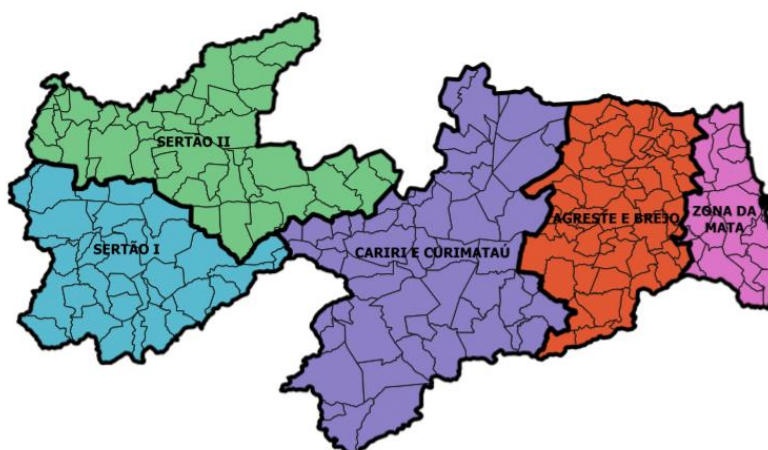


Figura 1 – Mercados Regionais de Terras do Estado da Paraíba

2.1 Mercado Regional da Zona da Mata Paraibana (MRT 01)

O Mercado Regional da Zona da Mata Paraibana (MRT 01) contempla 21 municípios: Alhandra, Baía da Traição, Bayeux, Caaporã, Cabedelo, Capim, Conde, Cruz do Espírito Santo, João Pessoa, Juripiranga, Lucena, Mamanguape, Marcação, Mataraca, Pedras de Fogo, Pitimbu, Rio Tinto, Santa Rita, São Miguel de Taipu, Sapé e Sobrado. Esses municípios se encontram inseridos na mesorregião da Zona da Mata e nas microrregiões do Litoral Norte, João Pessoa, Litoral Sul e Sapé. Esse Mercado concentra a maior população dentre os 05 MRTs. De acordo com a contagem populacional realizada pelo IBGE no Censo 2000, todos os municípios do MRT 01 somavam 1.301.748 habitantes, sendo a grande maioria habitando em zonas urbanas (90,98%), restando 9,02% habitando em zonas rurais. Nesse MRT está localizada a capital do Estado (João Pessoa) e outras importantes cidades de seu entorno (a exemplo de Bayeux, Santa Rita e Cabedelo), que concentram importante parcela da economia do Estado, com forte setor de serviços, turismo e indústrias. No tocante à exploração agropecuária, esse MRT concentra grandes áreas com a cultura da cana-de-açúcar, além de serem importantes produtores de abacaxi, outras culturas frutíferas (a exemplo do mamão), inhame, mandioca e outras culturas alimentares.



Figura 2 – Mercado Regional de Terras da Zona da Mata Paraibana

A malha fundiária do Mercado Regional de Terras da Zona da Mata Paraibana (MRT01) é composta por 7.925 imóveis rurais cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural do Incra. Destes, 6.993 (88,24% do total de imóveis rurais do MRT) são pequenas propriedades rurais, que possuem até 4 módulos fiscais, 607 (7,66% do total de imóveis rurais do MRT) se constituem de médias propriedades rurais, que possuem entre 4 e 15 módulos fiscais e 325 (4,10% do total de imóveis rurais do MRT) são grandes propriedades rurais, que possuem acima de 15 módulos fiscais.

2.2 Mercado Regional do Agreste e Brejo Paraibano (MRT 02)

O Mercado Regional do Agreste e Brejo Paraibano (MRT 02) contém 66 municípios: Alagoa Grande, Alagoa Nova, Alagoinha, Algodão de Jandaíra, Araçagi, Arara, Araruna, Areia, Areial, Aroeiras, Bananeiras, Belém, Borborema, Cacimba de Dentro, Caiçara, Caldas Brandão, Campina Grande, Campo de Santana, Casserengue, Cuité de Mamanguape, Cuitegi, Curral de Cima, Dona Inês, Duas Estradas, Esperança, Fagundes, Gado Bravo, Guarabira, Gurinhém, Ingá, Itabaiana, Itapororoca, Itatuba, Jacaraú, Juarez Távora, Lagoa de Dentro, Lagoa Seca, Logradouro, Mari, Massaranduba, Matinhas, Mogeiro, Montadas, Mulungu, Natuba, Pedro Régis, Pilar, Pilões, Pilõezinhos, Pirpirituba, Puxinanã, Queimadas, Remígio, Riachão, Riachão do Bacamarte, Riachão do Poço, Salgado de São Félix, Santa Cecília, São José dos Ramos, São Sebastião de Lagoa de Roça, Serra da Raiz, Serra Redonda, Serraria, Sertãozinho, Solânea, Umbuzeiro. Esses municípios se encontram inseridos em sua grande maioria na mesorregião do Agreste, se encontrando alguns também localizados na porção oeste da mesorregião da Zona da Mata. Tais municípios estão nos limites das microregiões do Litoral Sul (porção oeste), de Sapé (porção oeste), de Guarabira, de Itabaiana, do Brejo Paraibano, do Curimataú Ocidental (porção leste), de Campina Grande e de Umbuzeiro. Esse Mercado concentra a segunda maior população dentre os 05 MRTs. De acordo com a contagem populacional realizada pelo IBGE no Censo 2000, todos os municípios do MRT 02 somavam 1.209.792 habitantes, sendo a maioria habitando em zonas urbanas (69,92%), restando 30,08% habitando em zonas rurais. Nesse Mercado se encontram importantes cidades do Estado da Paraíba, com destaque para Campina Grande, segunda maior cidade paraibana e importante centro tecnológico e industrial e Guarabira, cidade polo da região do brejo, forte no setor comercial e de serviços. No tocante à atividade agropecuária, esse MRT apresenta atividades bastante diversificadas, que vão desde à produção ainda expressiva da cana-de-açúcar, fruticultura, olerícolas e hortícolas, também havendo alguma atividade pecuária e de avicultura e também de turismo rural, sobretudo na região do Brejo Paraibano (principalmente nas cidades do entorno de Areia, Bananeiras e Pilões).

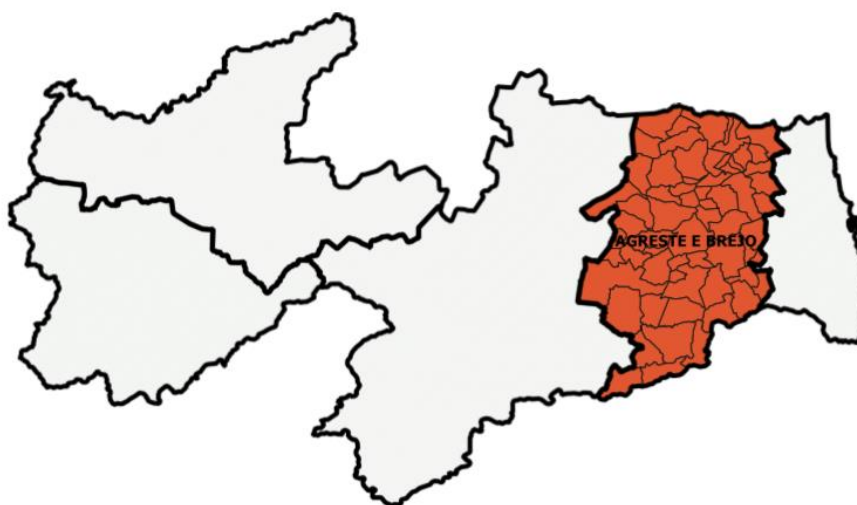


Figura 3 – Mercado Regional de Terras do Agreste e Brejo Paraibano

A malha fundiária do Mercado Regional de Terras do Brejo e Agreste (MRT02) é composta por 49.730 imóveis rurais cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural do Inbra. Destes, 47.868 (96,26% do total de imóveis rurais do MRT) são pequenas propriedades rurais, que possuem até 4 módulos fiscais, 1.542 (3,10% do total de imóveis rurais do MRT) se constituem de médias propriedades rurais, que possuem entre 4 e 15 módulos fiscais e 320 (0,64 % do total de imóveis rurais do MRT) são grandes propriedades rurais, que possuem acima de 15 módulos fiscais.

2.3 Mercado Regional do Cariri e Curimataú Paraibano (MRT 03)

O Mercado Regional do Cariri e Curimataú Paraibano (MRT 03) contém 56 municípios: Alcantil, Amparo, Areia de Baraúnas, Assunção, Baraúna, Barra de Santa Rosa, Barra de Santana, Barra de São Miguel, Boa Vista, Boqueirão, Cabaceiras, Cacimba de Areia, Cacimbas, Camalaú, Caraúbas, Caturité, Congo, Coxixola, Cubati, Cuité, Damião, Desterro, Frei Martinho, Gurjão, Juazeirinho, Junco do Seridó, Livramento, Monteiro, Nova Floresta, Nova Palmeira, Olivedos, Ouro velho, Parari, Passagem, Pedra Lavrada, Picuí, Pocinhos, Prata, Riacho de Santo Antônio, Salgadinho, Santo André, São Domingos do Cariri, São João do Cariri, São João do Tigre, São José do Bonfim, São José dos Cordeiros, São Sebastião do Umbuzeiro, Seridó, Serra Branca, Soledade, Sossego, Sumé, Taperoá, Teixeira, Tenório e Zabelê. Tais municípios se localizam nos limites da mesorregião do Agreste (sobretudo na sua porção oeste) e da Borborema. As microrregiões localizadas nesse MRT são as do Curimataú Ocidental, Campina Grande (porção oeste), Curimataú Oriental, Seridó Oriental, Seridó Ocidental, Cariri Oriental, Cariri Ocidental e Teixeira. Esse Mercado concentra a terceira maior população dentre os 05 MRTs. De acordo com a contagem populacional realizada pelo IBGE no Censo 2000, todos os municípios do MRT 03 somavam 402.363 habitantes, sendo a maioria habitando em zonas urbanas (57,98%), restando 42,02% habitando em zonas rurais. A cidade de Monteiro é uma das mais importantes da região do Cariri, concentrando setores de serviço, educação e comércio e servindo de polo para várias outras cidades do entorno. Nesse MRT, existe forte vocação para a pecuária, sobretudo com a atividade da caprino-ovinocultura, que é base econômica de vários municípios.

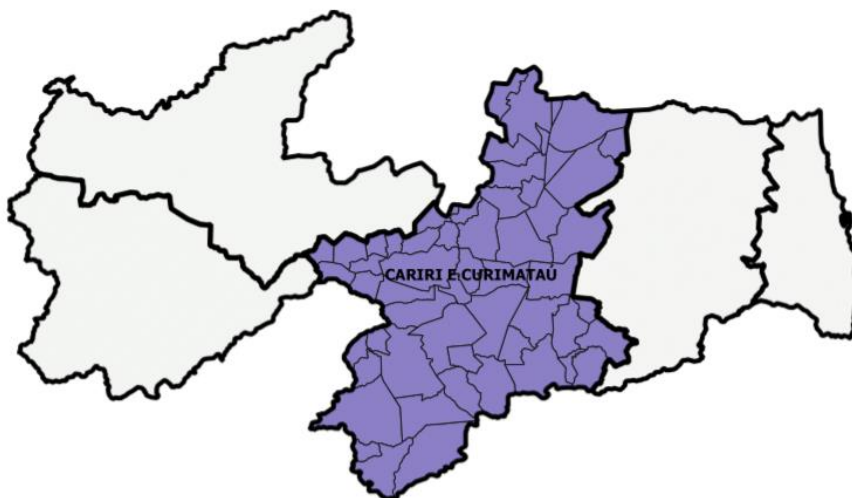


Figura 4 – Mercado Regional de Terras do Cariri e Curimataú Paraibano

A malha fundiária do Mercado Regional de Terras do Cariri e Curimataú Paraibano (MRT03) é composta por 32.469 imóveis rurais cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural do Incra. Destes, 30.195 (93,0% do total de imóveis rurais do MRT) são pequenas propriedades rurais, que possuem até 4 módulos fiscais, 1.957 (6,03% do total de imóveis rurais do MRT) se constituem de médias propriedades rurais, que possuem entre 4 e 15 módulos fiscais e 317 (0,98% do total de imóveis rurais do MRT) são grandes propriedades rurais, que possuem acima de 15 módulos fiscais.

2.4 Mercado Regional do Sertão Paraibano 01 (MRT 04)

O Mercado Regional do Sertão Paraibano 1 (MRT 04) contém 36 municípios: Água Branca, Aguiar, Boa Ventura, Bom Jesus, Bonito de Santa Fé, Cachoeira dos Índios, Cajazeiras, Carrapateira, Conceição, Coremas, Curral Velho, Diamante, Ibiara, Igaracy, Imaculada, Itaporanga, Juru, Mãe D'água, Manaíra, Matureia, Monte Horebe, Nazarezinho, Nova Olinda, Olho d'água, Pedra Branca, Piancó, Princesa Isabel, Santa Inês, Santana de Mangueira, Santana dos Garrotes, São José da Lagoa Tapada, São José de Caiana, São José de Piranhas, São José de Princesa, Serra Grande e Tavares. Todos os municípios estão localizados nos limites da mesorregião do Sertão e nas microrregiões de Catolé do Rocha, Sousa, Patos, Seridó Oriental, Cajazeiras e Piancó. Esse Mercado concentra a menor população dentre os 05 MRTs. De acordo com a contagem populacional realizada pelo IBGE no Censo 2000, todos os municípios do MRT 04 somavam 359.484 habitantes, sendo a maioria habitando em zonas urbanas (61,19%), restando 38,81% habitando em zonas rurais. As principais cidades desse MRT são Cajazeiras, Itaporanga e Piancó e a principal atividade econômica no tocante à agropecuária é a pecuária, bovina e caprino-ovinocultura e agricultura, sendo praticada na maioria dos municípios em sistema de sequeiro, sem utilização considerável de insumos.

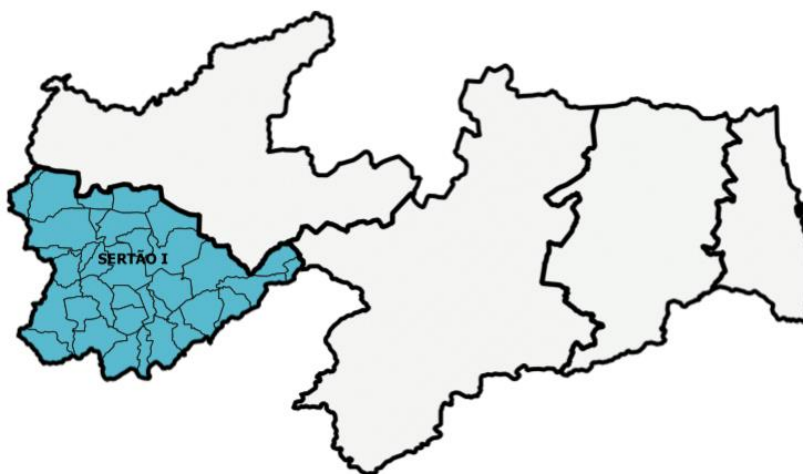


Figura 5 – Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 1

A malha fundiária do Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 1 (MRT04) é composta por 30.735 imóveis rurais cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural do Incra. Destes, 30.175 (98,18 % do total de imóveis rurais do MRT) são pequenas propriedades rurais, que possuem até 4 módulos fiscais, 519 (1,69% do total de imóveis rurais do MRT) se constituem de médias propriedades rurais, que possuem entre 4 e 15 módulos fiscais e 41 (0,13% do total de imóveis rurais do MRT) são grandes propriedades rurais, que possuem acima de 15 módulos fiscais.

2.5 Mercado Regional do Sertão Paraibano 02 (MRT 05)

O Mercado Regional do Sertão Paraibano 2 (MRT 05) contém 44 municípios: Aparecida, Belém do Brejo do Cruz, Bernadino Batista, Bom Sucesso, Brejo do Cruz, Brejo dos Santos, Cajazeirinhas, Catingueira, Catolé do Rocha, Condado, Emas, Jericó, Lagoa, Lastro, Malta, Marizópolis, Mato Grosso, Patos, Paulista, Poço Dantas, Poço José de Moura, Pombal, Quixaba, Riacho dos Cavalos, Santa Cruz, Santa Helena, Santa Luzia, Santa Teresinha, Santarém, São Bentinho, São Bento, São Domingos, São Francisco, São João do Rio do Peixe, São José do Brejo do Cruz, São José do Espinharas, São José do Sabugi, São Mamede, Sousa, Triunfo, Uiraúna, Várzea, Vieirópolis e Vista Serrana. Todos os municípios estão localizados nos limites da mesorregião do Sertão e nas microrregiões de Cajazeiras (porção sul), Sousa (porção sul) Itaporanga, Piancó e Serra do Teixeira. Esse Mercado concentra a quarta maior população dentre os 05 MRTs. De acordo com a contagem populacional realizada pelo IBGE no Censo 2000, todos os municípios do MRT 03 somavam 492.363 habitantes, sendo a maioria habitando em zonas urbanas (72,09%), restando 27,91% habitando em zonas rurais. As cidades de Patos, Sousa e Pombal são as mais importantes da região do sertão paraibano, concentrando setores de serviço, educação e comércio e servindo de polo para várias outras cidades do entorno. Nesse MRT, existe forte vocação para a pecuária (bovina e caprino-ovina) e também agricultura, principalmente em regime de sequeiro. Na região de Sousa existe um perímetro irrigado que destoa dos demais municípios do MRT, por produzir alimentos de qualidade através de cultivos irrigados, sendo o coco-da-baía seu carro chefe.

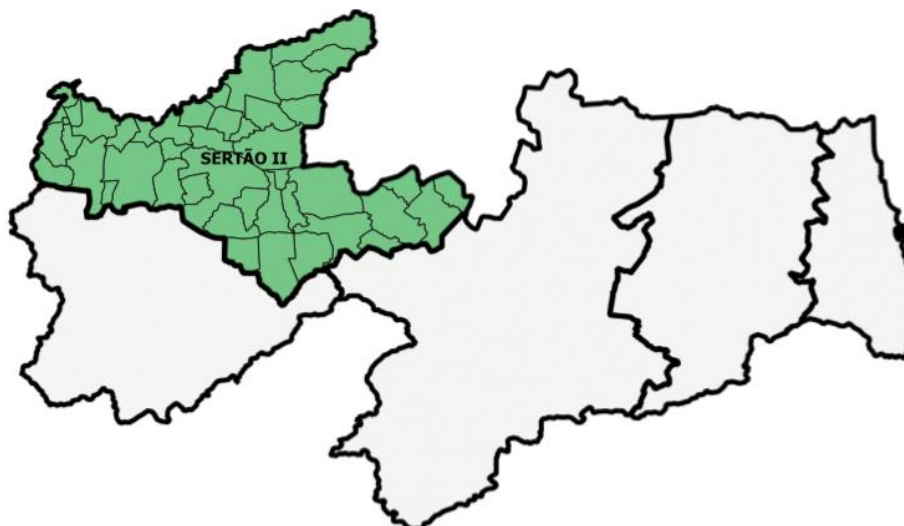


Figura 6 – Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 2

A malha fundiária do Mercado Regional de Terras do Sertão Paraibano 2 (MRT05) é composta por 26.886 imóveis rurais cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural do Incra. Destes, 25.925 (96,43% do total de imóveis rurais do MRT) são pequenas propriedades rurais, que possuem até 4 módulos fiscais, 836 (3,11% do total de imóveis rurais do MRT) se constituem de médias propriedades rurais, que possuem entre 4 e 15 módulos fiscais e 125 (0,46% do total de imóveis rurais do MRT) são grandes propriedades rurais, que possuem acima de 15 módulos fiscais.

3. DESCRIÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS (MRT)

Nessa edição de 2024, contamos com a qualificação de 199 imóveis rurais no Estado da Paraíba, distribuídos em 45 municípios. Quanto ao fator área, temos nesse estudo área média dos imóveis visitados de 79,78 hectares, valor compreendido dos imóveis com áreas entre 1,00 e 1.103 hectares.

No primeiro nível categórico, os imóveis qualificados foram enquadrados em 5 tipologias de uso: agrícola, (com 33,16% do total dos imóveis amostrados), pecuária (com 33,67% do total dos imóveis amostrados), vegetação nativa (com 1,51% do total dos imóveis amostrados), exploração mista (com 29,65% do total dos imóveis amostrados), não agrícola (com 2,00% do total dos imóveis amostrados). A tipologia de uso mais encontrada dentre os imóveis de uso agrícola foi a produção diversificada, com 48 imóveis transacionados. Dentre a tipologia de uso pecuária, a grande maioria dos imóveis qualificados foram para utilização com pecuária diversa (46 imóveis). Já com relação à tipologia e uso “exploração mista” a maior parte dos imóveis transacionados foram enquadrados na exploração diversificada (33 imóveis). Os quantitativos de imóveis e suas respectivas tipologias se encontram no anexo II.

3.1 Mercado Regional da Zona da Mata Paraibana (MRT 01)

Após coleta e confirmações das informações em campo, foram identificados e validados 30 (trinta) elementos amostrais, distribuídos no primeiro nível categórico, em três tipologias: agrícola, pecuária e exploração mista (Quadro 1). Nesse estudo, foram validadas amostras de imóveis em 10 (dez), dos 21 (vinte e um) municípios que compõem o MRT 01. Do total de elementos amostrais, a maioria (90,00%) foram do tipo “oferta”, sendo os 10,00% restantes do tipo “negócio realizado”. Quanto à tipologia, foi verificado que a maioria (93,00%) dos imóveis visitados são para uso agrícola, sendo os 7,00% restantes divididos igualmente nas tipologias de uso para pecuária e exploração mista.

Quadro 1. Quantidade dos elementos amostrais do MRT 01 – Zona da Mata Paraibana

Município	Tipo de negócio		Tipologia			Total
	Oferta	Negócio realizado	Agrícola	Pecuária	Mista	
Alhandra	2		2			2
Caaporã	1		1			1
Capim	1		1			1
Conde	1		1			1
Juripiranga	1				1	1
Mamanguape	3	1	4			4
Pedras de Fogo	4		4			4
Santa Rita	1	2	3			3
Sapé	9		8	1		9
Sobrado	4		4			4
TOTAL	27	3	28	1	1	30

Nesse Mercado Regional de Terra foram amostrados imóveis com área a partir de 4,5 hectares, sendo que o maior imóvel apresentou área de 408,64 hectares. Dentre os 30 imóveis que compõem esse MRT, a área média dos imóveis amostrados foi de 108,19 hectares. Nesse recorte, a maior e a menor área média foram observadas para os imóveis enquadrados na tipologia de uso agrícola (4,5 ha e 408,64 ha, respectivamente).

Quadro 2. Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 01 – Zona da Mata Paraibana

Tipologia	Número de elementos	Tamanho das áreas dos imóveis amostrados (ha)		
		Tamanho Médio	Tamanho Mínimo	Tamanho Máximo
Agrícola	28	108,19	4,5	408,64
Exploração Mista	1	140,00	-	-
Pecuária	1	50,00	-	-

A planilha de preço de referência de terras (PPR) do MRT 01 no tocante ao valor total do imóvel por hectare (VTI/ha) se encontra na Tabela 1 e permitiu a definição nesse mercado para todas as tipologias (média geral), para o primeiro nível categórico (agrícola), segundo nível categórico (agrícola - cana e produção diversificada) e para o terceiro nível categórico: agrícola - cana (no município de Sapé), agrícola - produção diversificada (nos municípios de Sapé, Sobrado, Pedras de Fogo e Mamanguape).

O valor do VTI/ha médio para todas as tipologias (média geral de todos os elementos amostrais) encontrado foi de R\$ 56.458,72 (Cinquenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos).

No primeiro nível categórico, a tipologia “Agrícola” apresentou valor para o VTI médio de R\$ 58.418,59 (Cinquenta e oito mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e nove centavos).

Para o segundo nível categórico, a tipologia “agrícola” definiu mercados tanto para exploração com “produção diversificada” quanto para a exploração com cana-de-açúcar. Esta, demonstrou maior valor médio para o VTI/ha (R\$ 82.968,72).

Com relação ao terceiro nível categórico, foram definidos mercados para seis municípios: Sapé (agrícola - cana) e Sapé, Sobrado, Pedras de Fogo e Mamanguape (agrícola - produção diversificada). Dos dados demonstrados, podemos verificar variação entre o valor dos imóveis utilizados com produção diversificada, que variou entre médias de R\$ 26.045,77 (Pedras de Fogo) a R\$ 70.277,78 (Sobrado).

Os seguintes municípios apresentaram elementos amostrais, mas não em quantidade suficiente para definição de mercado: Capim, Sobrado e Santa Rita (tipologia agrícola - cana), Santa Rita (tipologia agrícola – fruticultura – abacaxi) e Alhandra, Conde e Caaporã (tipologia agrícola – produção diversificada).

Tabela 1 - PPR/SR(18)PB/Nº 01/2024/MRT ZONA DA MATA PARAIBANA

Abrangência: Alhandra, Baía da Traição, Bayeux, Caaporã, Cabedelo, Capim, Conde, Cruz do Espírito Santo, João Pessoa, Juripiranga, Lucena, Mamanguape, Marcação, Mataraca, Pedras de Fogo, Pitimbu, Rio Tinto, Santa Rita, São Miguel de Taipu, Sapé

TIPOLOGIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL POR HECTARE (VTI/HA)			VALOR DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA)		
	Valores em reais (R\$)			Valores em reais (R\$)		
	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)
TODAS AS TIPOLOGIAS						
Média Geral	47.989,91	56.458,72	64.927,52	41.026,51	48.266,48	55.506,45
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	49.655,81	58.418,59	67.181,38	42.328,14	49.797,82	57.267,49
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Cana	70.523,41	82.968,72	95.414,03	58.050,37	68.294,55	78.538,74
Agrícola - Produção Diversificada	33.778,78	39.739,74	45.700,70	30.309,42	35.658,14	41.006,87
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Sapé - Agrícola - Produção Diversificada	59.169,80	69.611,53	80.053,26	58.382,29	68.685,05	78.987,81
Sobrado - Agrícola - Produção Diversificada	59.736,11	70.277,78	80.819,44	58.036,11	68.277,78	78.519,44
Pedras de Fogo - Agrícola - Produção Diversificada	22.138,91	26.045,77	29.952,64	21.343,35	25.109,82	28.876,29
Mamanguape - Agrícola - Produção Diversificada	23.007,40	27.067,53	31.127,66	18.199,09	21.410,69	24.622,30
Sapé - Agrícola - Cana	64.660,71	76.071,43	87.482,14	52.712,69	62.014,93	71.317,17

OBS: Os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis

3.2 Mercado Regional do Agreste e Brejo Paraibano (MRT 02)

Após coleta e confirmações das informações em campo, foram identificados e validados 42 (quarenta e dois) elementos amostrais, distribuídos no primeiro nível categórico, em três tipologias: agrícola, pecuária e exploração mista (Quadro 1). Nesse estudo, foram validadas amostras de imóveis em 10 (dez), dos 56 (cinquenta e seis) municípios que compõem o MRT 02. Do total de elementos amostrais, a maioria (64,00 %) foram do tipo “negócio realizado”, sendo os 36,00% restantes do tipo “oferta”. Quanto à tipologia, foi verificado que a maioria (64,00%) dos imóveis estudados são para uso com tipologia de exploração mista, 24,00% são da tipologia pecuária e 21,00% da tipologia de uso agrícola.

Quadro 3. Quantidade dos elementos amostrais do MRT 02 – Agreste e Brejo Paraibano

Município	Tipo de negócio		Tipologia			Total
	Oferta	Negócio realizado	Agrícola	Pecuária	Mista	
Arara	-	04	-	-	04	04
Belém	02	-	-	02	-	02
Campina Grande	08	-	-	-	08	08
Guarabira	-	05	-	-	05	05
Gurinhém	01	07	-	08	-	08
Itatuba	-	04	-	-	04	04
Mari	01	-	01	-	-	01
Pilar	02	02	04	-	-	04
Pirpirituba	-	05	-	-	05	05
Sobrado	01	-	-	-	01	01
TOTAL	15	27	05	10	27	42

Nesse Mercado Regional de Terra foram amostrados imóveis com área a partir de 4,00 hectares, sendo que o maior imóvel apresentou área de 328,00 hectares. Dentre os 42 imóveis que compõem esse MRT, a área média dos imóveis amostrados foi de 60,72 hectares. Nesse recorte, a maior e a menor área média foram observadas para os imóveis enquadrados na tipologia de uso Pecuária (4,00 ha e 328,00 ha, respectivamente).

Quadro 4. Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 02 – Agreste e Brejo Paraibano

Tipologia	Número de elementos	Tamanho das áreas dos imóveis amostrados (ha)		
		Tamanho Médio	Tamanho Mínimo	Tamanho Máximo
Agrícola	5	46,21	10,00	117,41
Exploração Mista	27	38,44	4,00	244,99
Pecuária	10	128,13	4,00	328,00

A planilha de preço de referência de terras (PPR) do MRT 02 no tocante ao valor total do imóvel por hectare (VTI/ha) se encontra na Tabela 2 e permitiu a definição nesse mercado para todas as tipologias (média geral), para o primeiro nível categórico (pecuária, exploração mista e agrícola), segundo nível categórico (pecuária – bovino – pastagem formada, exploração mista – diversificada e agrícola – produção diversificada) e para o terceiro nível categórico: pecuária – bovino – pastagem formada (no município de Gurinhém) e exploração mista - diversificada (nos municípios de Pirpirituba, Itatuba, Guarabira, Campina Grande e Arara).

O valor do VTI/ha médio para todas as tipologias (média geral de todos os elementos amostrais) encontrado foi de R\$ 24.628,96 (Vinte e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e noventa e seis centavos).

No primeiro nível categórico, a tipologia “agrícola” apresentou valor para o VTI médio de R\$ 34.295,43 (Trinta e quatro mil, duzentos e noventa e cinco reais e quarenta e três centavos), superior às demais tipologias (R\$ 24.262,71 para a tipologia “exploração mista” e R\$ 13.164,58 para a tipologia “pecuária”).

Já no segundo nível categórico, a tipologia “exploração mista – diversificada” apresentou maior VTI/ha médio (R\$ 49.034,93) nesse nível categórico.

Com relação ao terceiro nível categórico, para a tipologia pecuária - bovino - pastagem formada foi definido mercado apenas para o município de Gurinhém. Já para a tipologia exploração mista – diversificada, foram definidos mercados para 5 municípios (Pirpirituba, Itatuba, Guarabira, Campina Grande e Arara). Notamos uma amplitude de valores do VTI médio nesses municípios, sendo Campina Grande aquele que apresentou maior média do VTI (R\$ 48.000,00) e Itatuba o que apresentou menor valor do VTI (R\$ 7.911,27).

Tabela 2 - PPR/ SR(18)PB /Nº 02/2024/MRT AGRESTE E BREJO PARAIBANO

Abrangência: Alagoa Grande, Alagoa Nova, Alagoinha, Algodão de Jandaíra, Araçagi, Arara, Araruna, Areia, Areial, Aroeiras, Bananeiras, Belém, Borborema, Cacimba de Dentro, Caiçara, Caldas Brandão, Campina Grande, Campo de Santana, Casserengue, Cuité de Mamanguape, Cuitegi, Curral de Cima, Dona Inês, Duas Estradas, Esperança, Fagundes, Gado Bravo, Guarabira, Gurinhém, Ingá, Itabaiana, Itapororoca, Itatuba, Jacaraú, Juarez Távora, Lagoa de Dentro, Lagoa Seca, Logradouro, Mari, Massaranduba, Matinhas, Mogeiro, Montadas, Mulungu, Natuba, Pedro Régis, Pilar, Pilões, Pilõezinhos, Pirpirituba, Puxinanã, Queimadas, Remígio, Riachão, Riachão do Bacamarte, Riachão do Poço, Salgado de São Félix, Santa Cecília, São José dos Ramos, São Sebastião de Lagoa de Roça, Serra da Raiz, Serra Redonda, Serraria, Sertãozinho, Solânea, Umbuzeiro

TIPOLOGIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL POR HECTARE (VTI/HA)			VALOR DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA)		
	Valores em reais (R\$)			Valores em reais (R\$)		
	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)
TODAS AS TIPOLOGIAS						
Média Geral	20.934,62	24.628,96	28.323,31	19.072,93	22.438,74	25.804,55
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	11.189,89	13.164,58	15.139,26	10.210,78	12.015,03	13.817,28
Exploração Mista	20.623,30	24.262,71	27.902,11	19.203,98	22.592,92	25.981,86
Agrícola	29.151,12	34.295,43	39.439,75	23.395,01	27.523,54	31.652,07
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária - Bovino - Pastagem Formada	11.189,89	13.164,58	15.139,26	10.212,78	12.015,03	13.817,28
Exploração Mista - Diversificada	21.705,16	25.535,49	29.365,81	20.285,85	23.865,70	27.445,56
Agrícola - Produção Diversificada	41.679,69	49.034,93	56.390,17	32.086,18	37.748,44	43.410,71
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária - Bovino - Pastagem Formada - Gurinhém	8.765,58	10.312,45	11.859,31	7.477,85	8.797,47	10.117,10
Exploração Mista – Diversificada - Pirpirituba	10.893,66	12.816,07	14.738,48	8.968,11	10.550,75	12.133,32
Exploração Mista – Diversificada - Itatuba	6.724,60	7.911,29	9.097,98	6.119,38	7.199,27	8.279,16
Exploração Mista – Diversificada - Guarabira	16.571,25	19.495,59	22.419,93	15.320,82	18.024,49	20.728,16
Exploração Mista – Diversificada – Campina Grande	40.800,00	48.000,00	55.200,00	40.050,21	47.117,89	54.185,57
Exploração Mista – Diversificada – Arara	10.041,28	11.813,27	13.585,26	8.270,38	9.729,86	11.189,34

OBS: Os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis

3.3 Mercado Regional do Cariri e Curimataú Paraibano (MRT 03)

Após coleta e confirmações das informações em campo, foram identificados e validados 35 (trinta e cinco) elementos amostrais, distribuídos no primeiro nível categórico, em duas tipologias: agrícola e pecuária (Quadro 5). Nesse estudo, foram validadas amostras de imóveis em 06 (seis) municípios, dos 56 (cinquenta e seis) que compõem o MRT 03. Do total de elementos amostrais, 51,00% foram do tipo “oferta”, sendo os 49,00% restantes do tipo “negócio realizado”. Quanto à tipologia, foi verificado que a maioria (80,00%) dos imóveis são para uso agrícola, sendo os restantes (20,00%) destinados à exploração pecuária.

Quadro 5. Quantidade dos elementos amostrais do MRT 03 – Cariri e Curimataú Paraibano

Município	Tipo de negócio		Tipologia		Total
	Oferta	Negócio realizado	Pecuária	Agrícola	
Assunção	-	01	-	01	01
Boqueirão	11	04	-	15	15
Ouro Velho	-	03	-	03	03
Prata	01	05	-	06	06
Serra Branca	02	-	-	02	02
Taperoá	04	04	07	01	08
TOTAL	18	17	07	28	35

Nesse Mercado Regional de Terra foram amostrados imóveis com área a partir de 9,91 hectares, sendo que o maior imóvel apresentou área de 400,00 hectares (Quadro 6). Dentre os 35 imóveis que compõem esse MRT, a área média dos imóveis amostrados foi de 101,60 hectares. Nesse recorte, a maior área média foi observada para os imóveis enquadrados na tipologia de uso pecuário (115,88 ha). Já para a tipologia Agrícola, a área média dos imóveis da amostra encontrada foi de 98,03ha.

Quadro 6. Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 03 – Cariri e Curimataú Paraibano

Tipologia	Número de elementos	Tamanho das áreas dos imóveis amostrados (ha)		
		Tamanho Médio	Tamanho Mínimo	Tamanho Máximo
Pecuária	07	115,88	12,00	300,00
Agrícola	28	98,03	9,91	400,00

A planilha de preço de referência de terras para o MRT 03 para o valor total do imóvel por hectare (VTI/ha) se encontra na Tabela 3 e permitiu a definição nesse mercado para todas as tipologias (média geral), para o primeiro nível categórico (agrícola e pecuária), segundo nível categórico (agrícola – produção diversificada e pecuária – caprino/ovino – pastagem nativa) e para o terceiro nível categórico: agrícola –

produção diversificada (nos municípios de Boqueirão, Ouro Velho e Prata) e pecuária caprino/ovino pastagem nativa (no município de Taperoá).

O valor do VTI/ha médio para todas as tipologias (média geral de todos os elementos amostrais) encontrado foi de R\$ 7.664,88 (sete mil seiscentos e sessenta e quatro reais e oitenta e oito centavos).

No primeiro nível categórico, a tipologia “agrícola” apresentou valor para o VTI médio de R\$ 8.451,86 (oito mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos) , superior à outra tipologia que também definiu mercado nesse nível categórico (pecuária - caprino/ovino-pastagem ativa, cujo VTI/ha médio teve valor encontrado de R\$ 4.536,35). Os mesmos valores de VTI/ha se repetiram no segundo nível categórico, em razão dos dados serem os mesmos do primeiro nível categórico.

Com relação ao terceiro nível categórico, foram definidos mercados para quatro municípios: Taperoá (para a tipologia caprino/ovino – pastagem nativa) e Boqueirão, Ouro Velho e Prata (para a tipologia agrícola – produção diversificada). Nesse nível categórico, a tipologia agrícola – produção diversificada no município de Boqueirão, apresentou a maior média para o VTI/ha (R\$ 17.283,86). A menor média de VTI/ha foi encontrada no município de Prata (R\$ 2.488,97), também para a mesma tipologia.

Tabela 3 - PPR/ SR(18)PB/Nº 03/2022/MRT CARIRI E CURIMATAÚ PARAIBANO

Abrangência: Alcantil, Amparo, Areia de Baraúnas, Assunção, Baraúna, Barra de Santa Rosa, Barra de Santana, Barra de São Miguel, Boa Vista, Boqueirão, Cabaceiras, Cacimba de Areia, Cacimbas, Camalaú, Caraúbas, Caturité, Congo, Coxixola, Cubati, Cuité, Damião, Desterro, Frei Martinho, Gurjão, Juazeirinho, Junco do Seridó, Livramento, Monteiro, Nova Floresta, Nova Palmeira, Olivados, Ouro velho, Parari, Passagem, Pedra Lavrada, Picuí, Pocinhos, Prata, Riacho de Santo Antônio, Salgadinho, Santo André, São Domingos do Cariri, São João do Cariri, São João do Tigre, São José do Bonfim, São José dos Cordeiros, São Sebastião do Umbuzeiro, Seridó, Serra Branca, Soledade, Sossego, Sumé, Taperoá, Teixeira, Tenório e Zabelê.

TIPOLOGIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL POR HECTARE (VTI/HA)			VALOR DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA)		
	Valores em reais (R\$)			Valores em reais (R\$)		
	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)
TODAS AS TIPOLOGIAS						
Média Geral	6.515,15	7.664,88	8.814,61	5.932,37	6.979,26	8.026,15
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola	7.184,08	8.451,86	9.719,63	6.503,55	7.651,23	8.798,91
Exploração Mista	3.855,90	4.536,35	5.216,80	3.708,66	4.363,13	5.017,60
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Produção Diversificada	7.184,08	8.451,86	9.719,63	6.503,55	7.651,23	8.798,91
Pecuária - Caprino/ovino-Pastagem Nativa	3.855,90	4.536,35	5.216,80	3.708,66	4.363,13	5.017,60
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Agrícola - Produção Diversificada - Boqueirão	14.691,28	17.283,86	19.876,44	14.269,74	16.787,93	19.306,12
Agrícola - Produção Diversificada - Ouro Velho	11.266,08	13.254,21	15.242,35	9.335,08	10.982,44	12.629,81
Agrícola - Produção Diversificada - Prata	2.115,63	2.488,97	2.862,32	1.977,14	2.326,04	2.674,95
Pecuária - Caprino/ovino-Pastagem Nativa - Taperoá	3.855,90	4.536,35	5.216,80	3.708,66	4.363,13	5.017,60

OBS: Os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis

3.4 Mercado Regional do Sertão Paraibano 1 (MRT 04)

Após coleta e confirmações das informações em campo, foram identificados e validados 42 (quarenta e dois) elementos amostrais, distribuídos, no primeiro nível categórico, em quatro tipologias (exploração mista, pecuária, agrícola e vegetação nativa - Quadro 7). Nesse estudo, foram validadas amostras de imóveis em 10 (dez) municípios, dos 36 (trinta e seis) que compõem o MRT 04. Do total de elementos amostrais, a maioria (64,00%) foram do tipo “oferta”, sendo os 36,00% restantes do tipo “negócio realizado”. Quanto à tipologia, foi verificado que a maioria (74,00%) dos imóveis são para uso pecuário, sendo os restantes (26 %) se destinam à exploração agrícola, mista e com vegetação nativa.

Quadro 7. Descrição geral dos elementos amostrais do MRT 04 – Sertão Paraibano 1

Município	Tipo de negócio		Tipologia				Total
	Oferta	Negócio realizado	Agrícola	Pecuária	Mista	Vegetação nativa	
Aguiar	03	02	-	05	-	-	05
Bonito de Santa Fé	-	06	-	06	-	-	06
Cajazeiras	03	02	-	03	02	-	05
Ibiara	06	-	01	-	04	01	06
Igaracy	02	01	-	03	-	-	03
Olho D'água	01	01	-	02	-	-	02
Pedra Branca	01	-	-	-	01	-	01
Piancó	01	-	-	01	-	-	01
São José de Caiana	07	-	02	05	-	-	07
São José de Piranhas	03	03	-	06	-	-	06
TOTAL	27	15	03	31	07	01	42

Nesse Mercado Regional de Terra foram amostrados imóveis com área a partir de 2,14 hectares, sendo que o maior imóvel apresentou área de 1.103,00 hectares (Quadro 8). Dentre os 41 imóveis que compõem esse MRT nesse estudo, a área média dos imóveis amostrados foi de 109,38 hectares.

Quadro 8. Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 04 – Sertão Paraibano 1

Tipologia	Número de elementos	Tamanho das áreas dos imóveis amostrados (ha)		
		Tamanho Médio	Tamanho Mínimo	Tamanho Máximo
Agrícola	03	15,43	5,56	35,00
Pecuária	31	124,96	2,14	1.103,00
Exploração mista	07	86,47	4,00	500,00
Vegetação nativa	01	68,7	68,7	68,7

A planilha de preço de referência de terras para o MRT 04 para o valor total do imóvel por hectare (VTI/ha) se encontra na Tabela 4 e permitiu a definição nesse mercado para todas as tipologias (média geral), para o primeiro nível categórico (exploração mista e pecuária), segundo nível categórico (exploração mista - agrícola + pastagem e Pecuária - diversos) e para o terceiro nível categórico em duas tipologias: exploração mista - agrícola + pastagem (Município de Ibiara) e pecuária - diversos (nos municípios de Cajazeiras, Igaracy, São José de Piranhas, Bonito de Santa Fé, São José de Caiana e Aguiar).

O valor do VTI/ha médio para todas as tipologias (média geral de todos os elementos amostrais) encontrado foi de R\$ 4.222,63 (Quatro mil duzentos e vinte e dois reais e sessenta três centavos). No primeiro nível categórico, a tipologia “exploração mista” apresentou valor médio para o VTI/ha muito superior (R\$ 11.654,11) quando comparado com o valor médio do VTI/ha da tipologia “pecuária” (R\$ 3.174,91), apresentando o mesmo comportamento no segundo nível categórico.

Com relação ao terceiro nível categórico, podemos observar uma variabilidade de valores para os VTIs/ha nos municípios que validaram mercados. Assim, podemos encontrar o menor valor do MRT (tipologia “pecuária”) no município São José de Caiana (R\$ 1.771,95) e o maior valor para o Município de Cajazeiras (R\$ 10.133,86).

Tabela 4 - PPR/ SR(18)PB /Nº 04/2024/MRT SERTÃO PARAIBANO 1

Abrangência: Água Branca, Aguiar, Boa Ventura, Bom Jesus, Bonito de Santa Fé, Cachoeira dos Índios, Cajazeiras, Carrapateira, Conceição, Coremas, Curral Velho, Diamante, Ibiara, Igaracy, Imaculada, Itaporanga, Juru, Mãe D'água, Manaíra, Matureia, Monte Horebe, Nazarezinho, Nova Olinda, Olho d'água, Pedra Branca, Piancó, Princesa Isabel, Santa Inês, Santana de Mangueira, Santana dos Garrotes, São José da Lagoa Tapada, São José de Caiana, São José de Piranhas, São José de Princesa, Serra Grande e Tavares

TIPOLOGIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL POR HECTARE (VTI/HA)			VALOR DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA)		
	Valores em reais (R\$)			Valores em reais (R\$)		
	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)
TODAS AS TIPOLOGIAS						
Média Geral	3.589,24	4.222,63	4.856,03	2.939,87	3.458,67	3.977,47
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista	9.906,00	11.654,11	13.402,23	7.109,02	8.363,55	9.618,08
Pecuária	2.698,67	3.174,91	3.651,14	2.237,96	2.632,89	3.027,82
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista – Agrícola + Pastagem	9.906,00	11.654,11	13.402,23	9.906,00	11.654,11	13.402,23
Pecuária - Diversos	2.698,67	3.174,91	3.651,14	2.698,67	3.174,91	3.651,14
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista – Agrícola + Pastagem - Ibiara	7.296,45	8.584,06	9.871,67	5.711,99	6.719,98	7.727,98
Pecuária – Diversos - Cajazeiras	8.613,78	10.133,86	11.653,93	5.493,42	6.462,84	7.432,27
Pecuária – Diversos - Igaracy	5.652,73	6.650,27	7.647,81	4.753,44	5.592,28	6.431,13
Pecuária – Diversos – São José de Piranhas	4.909,15	5.775,47	6.641,79	3.318,48	3.904,10	4.489,71
Pecuária – Diversos – Bonito de Santa Fé	2.578,96	3.034,08	3.489,19	2.472,71	2.909,08	3.345,44
Pecuária – Diversos – São José de Caiana	1.506,16	1.771,95	2.037,75	1.506,16	1.771,95	2.037,75
Pecuária – Diversos - Aguiar	1.178,57	2.311,56	3.794,30	1.803,42	2.121,66	2.439,91

OBS: Os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis

3.5 Mercado Regional do Sertão Paraibano 2 (MRT 05)

Após coleta e confirmações das informações em campo, foram identificados e validados 50 (cinquenta) elementos amostrais, distribuídos no primeiro nível categórico, em cinco tipologias: Agrícola, pecuária, exploração mista, não agrícola e vegetação nativa (Quadro 9). Nesse estudo, foram validadas amostras de imóveis em 11 (onze) municípios, dos 44 (quarenta e quatro) que compõem o MRT 05. Do total de elementos amostrais, a maioria (90,00%) foram do tipo “negócio realizado, sendo os 10% restantes do tipo “oferta”. Quanto à tipologia, foi verificado que a maioria (60,00%) dos imóveis são para com exploração mista, sendo os restantes divididos entre uso pecuário (22,00%), não agrícola (8,00%), agrícola (6,00%) e vegetação nativa (4,00%).

Quadro 9. Descrição geral dos elementos amostrais do MRT 05 – Sertão Paraibano 2

Município	Tipo de negócio		Tipologia					Total
	Oferta	Negócio realizado	Agrícola	Pecuária	Exploração Mista	Vegetação Nativa	Não Agrícola	
Bom Sucesso	-	03	-	-	03	-	-	03
Brejo do Cruz	-	08	-	-	08	-	-	08
Cajazeirinhas	-	05	01	04	-	-	-	05
Catolé do Rocha	02	-	-	-	01	-	01	02
Lagoa	-	02	-	01	-	01	-	02
Poço José de Moura	-	06	-	04	01	-	01	06
Santa Cruz	01	06	-	-	04	01	02	07
São Bentinho	-	06	-	-	06	-	-	06
São Bento	02	01	-	-	03	-	-	03
São Francisco	-	03	01	02	-	-	-	03
São João do Rio do Peixe	-	05	-	01	04	-	-	05
Total	05	45	02	12	30	02	04	50

Nesse Mercado Regional de Terra foram amostrados imóveis com área a partir de 0,9 hectare, sendo que o maior imóvel apresentou área de 307,44 hectares (Quadro 10). Dentre os 50 imóveis que compõem esse MRT, a área média dos imóveis amostrados foi de 39,13 hectares. Dentro da tipologia de maior representatividade de imóveis desse MRT (Pecuária), a média das áreas dos imóveis amostrados foi de 40,15 ha.

Quadro 10. Descrição geral dos tamanhos dos elementos amostrais do MRT 05 – Sertão Paraibano 2

Tipologia	Número de elementos	Tamanho das áreas dos imóveis amostrados (ha)		
		Tamanho Médio	Tamanho Mínimo	Tamanho Máximo
Agrícola	02	45,49	33,00	57,98
Pecuária	12	40,16	0,90	307,44
Exploração Mista	30	31,52	4,20	184,00
Não agrícola	04	9,08	2,70	24,00
Vegetação nativa	02	175,00	160,00	190,00

A planilha de preço de referência de terras para o MRT 05 para o valor total do imóvel por hectare (VTI/ha) se encontra na Tabela 5 e permitiu a definição nesse mercado para todas as tipologias (média geral), para o primeiro nível categórico (exploração mista, pecuária e não agrícola), segundo nível categórico (exploração mista – agrícola + pastagem, exploração mista – diversificada, pecuária - bovino - pastagem nativa, pecuária – diversos e não agrícola - periurbana) e para o terceiro nível categórico nas tipologias exploração mista - agrícola + pastagem (municípios de Brejo do Cruz, Santa Cruz e São João do Rio do Peixe), exploração mista - diversificada (Municípios de São Bento e Bom Sucesso) e pecuária – diversos (municípios de Cajazeirinhas, Poço José de Moura e São Bentinho).

O valor do VTI/ha médio para todas as tipologias (média geral de todos os elementos amostrais) encontrado foi de R\$ 7.230,13 (Sete mil, duzentos e trinta reais e treze centavos).

Com relação ao primeiro nível categórico, o valor médio do VTI/ha para a tipologia “não agrícola”, foi bastante superior (R\$ 31.770,94) às demais categorias (R\$ 8.518,85 para a tipologia “exploração mista” e R\$ 4.775,28 para tipologia “pecuária”)

No segundo nível categórico, observou-se maior valor médio do VTI/ha para a tipologia “não agrícola - Periurbana (R\$ 31.770,94) e o menor valor para “pecuária - pastagem nativa” (R\$ 2.958,35) como esperado, em virtude das características dos imóveis dessas duas tipologias.

No terceiro nível categórico, de maneira geral, verificou-se grande diversidade de valores para o VTI/ha nas tipologias e municípios onde foram definidos mercados. Como destaque de maior valor do VTI/ha, temos a tipologia “exploração mista - diversificada - São Bento”, que apresentou maior valor médio (R\$ 42.941,44). O menor valor encontrado nesse nível categórico foi para a tipologia “pecuária - diversos - São Bentinho”, com VTI/ha encontrado de R\$ 2.021,12.

Tabela 05 - PPR/ SR(18)PB /Nº 05/2024/MRT SERTÃO PARAIBANO 2

Abrangência: Aparecida, Belém do Brejo do Cruz, Bernadino Batista, Bom Sucesso, Brejo do Cruz, Brejo dos Santos, Cajazeirinhas, Catingueira, Catolé do Rocha, Condado, Emas, Jericó, Lagoa, Lastro, Malta, Marizópolis, Mato Grosso, Patos, Paulista, Poço Dantas, Poço José de Moura, Pombal, Quixaba, Riacho dos Cavalos, Santa Cruz, Santa Helena, Santa Luzia, Santa Teresinha, Santarém, São Bentinho, São Bento, São Domingos, São Francisco, São João do Rio do Peixe, São José do Brejo do Cruz, São José do Espinharas, São José do Sabugi, São Mamede, Sousa, Triunfo, Uiraúna, Várzea, Vieirópolis e Vista Serrana

TIPOLOGIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL POR HECTARE (VTI/HA)			VALOR DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA)		
	Valores em reais (R\$)			Valores em reais (R\$)		
	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)
TODAS AS TIPOLOGIAS						
Média Geral	6.145,61	7.230,13	8.314,65	5.283,14	6.215,46	7.147,78
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista	7.241,03	8.518,85	9.796,68	6.135,01	7.217,66	8.300,31
Pecuária	4.058,99	4.775,28	5.491,58	3.321,33	3.907,45	4.493,56
Não agrícola	27.005,30	31.770,94	36.536,59	24.354,96	28.652,89	32.950,82
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista – Agrícola + Pastagem	7.049,20	8.293,18	9.537,16	5.892,56	6.932,42	7.972,28
Exploração Mista - Diversificada	21.473,45	25.262,88	29.052,31	16.165,79	19.018,58	21.871,36
Pecuária - Bovino - Pastagem Nativa	2.514,60	2.958,35	3.402,11	2.044,06	2.404,77	2.765,49
Pecuária - Diversos	5.216,91	6.137,54	7.058,17	4.475,00	5.264,71	6.054,41
Não Agrícola - Periurbana	27.005,30	31.770,94	36.536,59	24.354,96	28.652,89	32.950,82
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem - Brejo do Cruz	6.829,30	8.034,47	9.239,64	5.627,21	6.620,25	7.613,29
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem - Santa Cruz	8.498,39	9.998,11	11.497,83	6.825,21	8.029,65	9.234,10
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem - São João Rio do Peixe	4.006,77	4.713,84	5.420,92	3.418,35	4.021,58	4.624,82
Exploração Mista - Diversificada - São Bento	36.500,23	42.941,44	49.382,66	26.183,99	30.804,69	35.425,40

OBS: Os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis

Tabela 05- PPR/SRPB/Nº 05/2022/MRT SERTÃO PARAIBANO 2 (continuação)

Abrangência: Aparecida, Belém do Brejo do Cruz, Bernadino Batista, Bom Sucesso, Brejo do Cruz, Brejo dos Santos, Cajazeirinhas, Catingueira, Catolé do Rocha, Condado, Emas, Jericó, Lagoa, Lastro, Malta, Marizópolis, Mato Grosso, Patos, Paulista, Poço Dantas, Poço José de Moura, Pombal, Quixaba, Riacho dos Cavalos, Santa Cruz, Santa Helena, Santa Luzia, Santa Teresinha, Santarém, São Bentinho, São Bento, São Domingos, São Francisco, São João do Rio do Peixe, São José do Brejo do Cruz, São José do Espinharas, São José do Sabugi, São Mamede, Sousa, Triunfo, Uiraúna, Várzea, Vieirópolis e Vista Serrana

TIPOLOGIAS	VALOR TOTAL DO IMÓVEL POR HECTARE (VTI/HA)			VALOR DA TERRA NUA POR HECTARE (VTN/HA)		
	Valores em reais (R\$)			Valores em reais (R\$)		
	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)	Limite inferior (-15%)	Média	Limite superior (+15%)
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração Mista - Diversificada - Bom Sucesso	6.446,67	7.584,31	8.721,96	6.147,59	7.232,46	8.317,33
Pecuária - Diversos - Cajazeirinhas	4.083,70	4.804,36	5.525,01	4.083,70	4.804,36	5.525,01
Pecuária - Diversos - Poço José de Moura	7.584,23	8.922,62	10.261,01	6.825,36	8.029,84	9.234,31
Pecuária - Diversos - São Bentinho	1.483,90	2.021,12	2.007,63	1.483,90	1.745,77	2.007,63

OBS: Os dados contidos nessa planilha servem como referência e não se destinam a avaliar imóveis

4. EQUIPE TÉCNICA

Edson Neves Guerra	Eng.º Agrônomo/PFA, SR(18)PB
Gustavo Henrique Freire de Souza	Eng.º Agrônomo/PFA, SR(18)PB
Ivan Sérgio Campos Fontinelli	Eng.º Agrônomo/PFA, SR(18)PB
Luiz Ribeiro Limeira Filho	Eng.º Agrônomo/PFA, SR(18)PB

Anexo 1 - Tipologias de uso dos imóveis

Nº	Tipologia de uso
1	Agrícola - Arroz
2	Agrícola - Café Arábica
3	Agrícola - Café Conilon
4	Agrícola - Café
5	Agrícola - Cana
6	Agrícola - Floricultura
7	Agrícola - Fruticultura Abacaxi
8	Agrícola - Fruticultura Banana
9	Agrícola - Fruticultura Cacau
10	Agrícola - Fruticultura Caju
11	Agrícola - Fruticultura Coco
12	Agrícola - Fruticultura Diversos
13	Agrícola - Fruticultura Laranja
14	Agrícola - Fruticultura Maçã
15	Agrícola - Fruticultura Mamão
16	Agrícola - Fruticultura Melão
17	Agrícola - Fruticultura Uva
18	Agrícola - Fruticultura
19	Agrícola - Grãos Diversos
20	Agrícola - Grãos Soja
21	Agrícola - Grãos Milho
22	Agrícola - Horticultura/Olericola/Granjeiros
23	Agrícola - Olericultura Diversos
24	Agrícola - Olericultura Mandioca
25	Agrícola - Olericultura Tomate
26	Agrícola - Produção Diversificada
27	Agrícola - Subsistência (não comercial)
28	Pecuária - Bovino-Pastagem Formada
29	Pecuária - Bovino-Pastagem Nativa
30	Pecuária - Bovino-Confinamento
31	Pecuária - Caprino/ovino-Pastagem Formada
32	Pecuária - Caprino/ovino-Pastagem Nativa
33	Pecuária - Diversos
34	Vegetação Nativa - Mata
35	Vegetação Nativa - Cerrado
36	Vegetação Nativa - Caatinga
37	Vegetação Nativa - Capoeira
38	Vegetação Nativa - Floresta Amazonica
39	Vegetação Nativa - Floresta de Transição
40	Vegetação Nativa - Mata Atlântica
41	Vegetação Nativa - Servidão Florestal
42	Floresta Plantada - Servidão Florestal

Continua

Anexo I - Tipologias de uso dos imóveis (continuação)

Nº	Tipologia de uso
43	Floresta Plantada - Silvicultura
44	Floresta Plantada - Seringal
45	Floresta Plantada - Sistemas Agroflorestais (SAFs)
46	Exploração Mista - Pastagem+Floresta Plantada.
47	Exploração Mista - Pastagem+Fruticultura.
48	Exploração Mista - Diversificada
49	Exploração Mista - Subsistência (não comercial)
50	Exploração Mista - Agrícola + Pastagem
51	Exploração Mista - Agrícola + Floresta plantada
52	Exploração Mista - Agrícola + Pastagem + Floresta plantada
53	Não Agrícola - Periurbanas (predominância entorno rural)
54	Não Agrícola - Exploração turística
55	Não Agrícola - Agroindústria
56	Não Agrícola - Energia
57	Não Agrícola - Mineração
58	Não Agrícola - Outros

Anexo II - Quantitativos de tipologias de uso dos imóveis e percentuais em relação ao total de imóveis qualificados.

Tipologia	Quantidade	Percentual (%)
Agrícola - Cana	10	5,03
Agrícola - Fruticultura - Abacaxi	01	0,50
Agrícola - Fruticultura - Banana	01	0,50
Agrícola – Grãos diversos	02	1,01
Agrícola – Grãos de Milho	01	0,50
Agrícola - Produção Diversificada	48	24,12
Agrícola – Subsistência	03	1,51
Total Agrícola (a)	66	33,17
Pecuária – Bovino – Pastagem Formada	11	5,53
Pecuária - Caprino/ovino-Pastagem Nativa	07	3,52
Pecuária - Diversos	46	23,12
Pecuária – Bovino – Pastagem Nativa	03	1,51
Total Pecuária (b)	67	33,67
Vegetação Nativa – Caatinga	03	1,51
Total Vegetação Nativa (c)	03	1,51
Exploração Mista - Diversificada	33	16,58
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem	26	13,07
Total Exploração Mista (d)	59	29,65
Não Agrícola - Periurbanas (predominância entorno rural)	04	2,00
Total Não Agrícola (e)	04	2,00
Total (a + b + c + d + e)	199	100,00 %