



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR (MDA)  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA  
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DE MATO GROSSO – SR (MT)

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS**  
**ESTADO DE MATO GROSSO/SR (MT) – RAMT 2023**

**Equipe Técnica – Engenheiros Agrônomos**

Ana Carmem Viana Vidal

Carlos Eduardo Pinto Loguercio

Cássio Nascimento Batista

Marcelo Henrique Siqueira Leite (Coordenador)

Cuiabá, abril de 2024

## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| 1) INTRODUÇÃO   | 4  |
| 2) METODOLOGIA  | 6  |
| 2.1) Delimitações dos Mercados Regionais de Terras (MRT)          | 6  |
| 2.2) Tipologias de uso das terras                                 | 7  |
| 2.2.1) 1º Nível Categórico  | 8  |
| 2.2.2) 2º Nível Categórico  | 8  |
| 2.3) Pesquisa de preços das terras                                | 11 |
| 3) DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS MRT E PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS | 12 |
| 3.1) Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1                  | 12 |
| 3.2) Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2                    | 15 |
| 3.3) Mercado Regional de Terras Parecis – MRT 3                   | 18 |
| 3.4) Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4            | 22 |
| 3.5) Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5                       | 25 |
| 3.6) Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6                     | 28 |
| 3.7) Mercado Regional de Terras Norte Araguaia – MRT 7            | 31 |
| 3.8) Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8                  | 34 |
| 3.9) Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9                   | 37 |
| 3.10) Mercado Regional de Terras Oeste – MRT 10                   | 40 |
| 3.11) Mercado Regional de Terras Sudoeste – MRT 11                | 43 |
| 4) CONSIDERAÇÕES FINAIS   | 46 |
| 5) REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS                                     | 47 |

## **Índice de Tabelas (Planilhas de Preços Referenciais) – PPR**

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1) PPR do Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1       | 14 |
| Tabela 2) PPR do Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2         | 18 |
| Tabela 3) PPR do Mercado Regional de Terras Parecis – MRT 3        | 21 |
| Tabela 4) PPR do Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4 | 24 |
| Tabela 5) PPR do Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5            | 27 |
| Tabela 6) PPR do Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6          | 30 |
| Tabela 7) PPR do Mercado Regional de Terras Norte Araguaia – MRT 7 | 33 |
| Tabela 8) PPR do Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8       | 36 |
| Tabela 9) PPR do Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9        | 39 |
| Tabela 10) PPR do Mercado Regional Oeste – MRT 10                  | 42 |
| Tabela 11) PPR do Mercado Regional Sudoeste – MRT 11               | 45 |

## 1) INTRODUÇÃO

No Estado de Mato Grosso, de 1999 a 2019, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) elaborou e atualizou as Planilhas de Preços Referenciais de Terras (PPR's), instituídas no INCRA como um instrumento integrante de um conjunto maior de medidas, após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001). Que introduziu uma forma de avaliar imóveis rurais para incorporação ao Programa de Reforma Agrária diferente da que era até então praticada. Tais Planilhas se resumiam em relacionar os municípios com valores das terras, Valor Total do Imóvel (VTI) e Valor da Terra Nua (VTN). Os resultados eram organizados por microrregiões geográficas estabelecidas pelo IBGE, sem análises de relações edafoclimáticas, socioeconômicas ou qualquer outra entre os municípios.

Dada a relevância da obtenção de imóveis rurais para fins de Reforma Agrária, sejam por aquisições ou desapropriações por interesse social, os levantamentos de preços de terras realizados pelo INCRA são fundamentais no balizamento referencial de Laudos de Avaliação dos programas de reforma agrária, territórios quilombolas, reservas indígenas, reservas ambientais e afins, crédito fundiário, tributações, avaliações em vários outros segmentos econômicos e sociais, inclusive, órgãos de controle. Permitindo a compreensão mais precisa das tendências, necessidades e desafios enfrentados pelos produtores rurais em geral.

Considerando que, as ferramentas e mecanismos desenvolvidos, possibilitam o acompanhamento periódico e sistematizado dos mercados regionais de preços de terras que impactam positiva e diretamente o planejamento, a análise e a eficácia das políticas públicas dirigidas à seara agrária brasileira e a atividades afins.

Nesta versão, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA sistematiza e apresenta os resultados dos levantamentos de preços das principais terras rurais de Mato Grosso, delimitados em onze (11) Mercados Regionais de Terras (MRT), que foram obtidos por análise de agrupamento e

algumas contribuições empíricas, a partir de variáveis específicas para o setor primário.

Com fundamento na INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 116, DE 19 DE ABRIL DE 2022, publicado no DOU de 20/04/2022, que 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 respectivas Planilhas de Preços Referenciais. Substituta da Norma de Execução 112/2014, que vigorou durante a elaboração das edições anteriores.

Mais que um exercício patrimonial e de gestão financeira, conhecer e divulgar o valor das terras incidentes no meio rural é imprescindível à implementação e eficiência das políticas públicas inerentes ao setor e similares, com vistas ao aprimoramento de intervenções mais adequadas, oferecendo, ainda, uma visão mais abrangente e representativa da dinâmica do mercado de terras na região, notadamente, as variações de preços e tendências de mercado em diferentes nichos geográficos dentro do Estado.

Apresenta-se a seguir as metodologias para as delimitações dos MRT, com as características e as definições das tipologias de uso das terras, as formas de coletas dos preços das terras, os tratamentos a que foram submetidos os dados, os resultados compilados em Planilhas de Preços Referenciais de Terras (PPR) por MRT e as considerações finais.

Finalmente, a equipe técnica designada agradece às pessoas que, direta ou indiretamente, contribuíram com este trabalho. Desejando desde já, que todos que dele tenham conhecimento, usufruam das informações aqui tabuladas da melhor maneira possível.

# METODOLOGIA

## 2.1) Delimitações dos Mercados Regionais de Terras

Os Mercados Regionais de Terras (MRT) de Mato Grosso foram delimitados por análise de agrupamento (cluster analysis), segundo dados do IBGE e Instituto Mato-grossense de Economia Aplicada (IMEA) e outros, conforme a Figura 1.

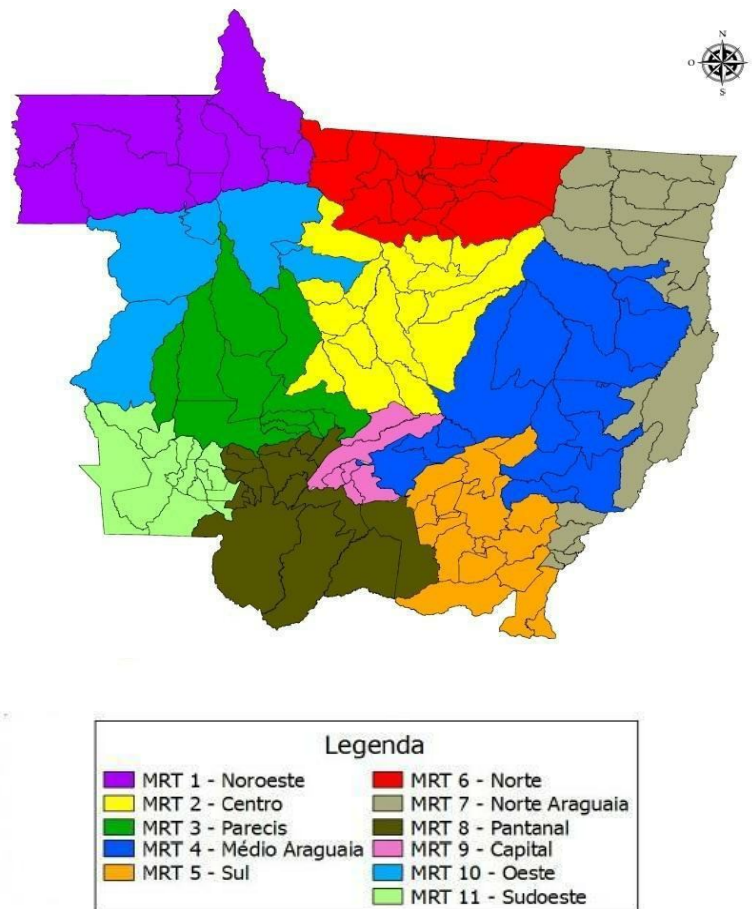


Figura 1) Mapa dos Mercados Regionais de Terras 2023

Considerando os aspectos da situação geográfica e da exploração sob o viés econômico, expressos nas tipologias de uso, que revelam a potencialidade e a aptidão dos solos de cada região/mercado, de modo que foram constituídos 11

(onze) Mercados Regionais de Terras no Estado de Mato Grosso, em consonância às regras da Instrução Normativa INCRA N° 116/2022.

## **2.2) Tipologias de uso das terras**

As diferenças nas tipologias encontradas nos Mercados Regionais de Terras estão, profundamente, ligadas a uma série de fatores, incluindo condições edafoclimáticas, econômicas, sociais e ambientais, que por sua vez, influenciam diretamente as atividades agropecuárias ali desenvolvidas e impactam sobremaneira, as diferenças de preços entre as diferentes tipologias encontradas em determinado Mercado Regional de Terras, pois, refletem os diferentes perfis e potenciais de cada área.

As tipologias de uso dos imóveis rurais pesquisados em cada MRT se dão em três níveis categóricos, aumentando-se o detalhamento em ordem crescente. No 1º nível categórico estão inseridas as tipologias gerais, com o uso dos imóveis (agricultura, pecuária etc.), no 2º nível, o sistema produtivo (pecuária – pastagem de alto suporte) e no 3º nível, além de mais específico, tem-se a regionalização da tipologia de uso (agrícola – grãos diversos – Sorriso). Em alguns MRT's não houve dados relativos ao 3º nível.

Nesse contexto, a disposição desses níveis categóricos permite uma análise conjuntural e segmentada dos preços da terra em cada mercado regional, levando-se em consideração, não apenas o tipo geral de uso da terra, mas também os sistemas produtivos específicos e suas localizações dentro do mercado. Isso possibilita uma compreensão mais precisa das dinâmicas de preços e das características do mercado de terras em cada região.

As principais tipologias dos usos das terras do Estado de Mato Grosso estão relacionadas a seguir, com breves referências a características e incidências regionais. Sob o objetivo de situar a evolução dos mercados para terras específicas e o estabelecimento de seus desdobramentos e rearranjos, a partir dos dados obtidos.

### 2.2.1) Primeiro Nível Categórico:

Agrícola, pecuária, exploração mista (agricultura/pecuária) e vegetação nativa. O nome destas tipologias dispensa explicação.

### 2.2.2) Segundo Nível Categórico

- **Agrícola grãos diversos alta:** caracterizada pelo uso de alta tecnologia e práticas agronômicas avançadas para maximizar a produtividade e eficiência das culturas, uso de máquinas e equipamentos de última geração, sistemas de irrigação, drones e demais técnicas de manejo empregadas em cultivos de precisão, além da integração lavoura-pecuária. Onde é possível realizar a 1ª e 2ª safra. A pluviosidade combinada aos solos com teor de argila superior a 20%, é, geralmente, a variável que determina mais diretamente essa possibilidade com produtividades satisfatórias e melhor custo-benefício.

- **Agrícola grãos diversas média:** nesta tipologia estão as terras e/ou regiões onde não é possível realizar a 2ª safra, ou por questões da qualidade edafológica dos seus solos, normalmente, com baixo percentual de argila (<20%), ou em razão da disponibilidade hídrica suficiente para o desenvolvimento da cultura de 2ª safra. Também estão nesta tipologia as terras cultivadas com cana-de-açúcar localizadas nas proximidades das diversas usinas espalhadas pelo Estado de Mato Grosso.

- **Agrícola-horticultura/olerícola/granjeiros:** esta tipologia se refere, principalmente, às áreas com o cultivo de hortaliças folhosas (alface, rúcula, couve, agrião, dentre outras); tubérculos (cenoura, mandioca de mesa, batata doce); e hortaliças frutos (abóbora, abobrinha, tomate), sendo estas duas últimas, popularmente e tradicionalmente, conhecidas por cultivos de caixaria. Estes são produtos de alto valor unitário, produzidos no cinturão verde de cidades grandes com ótimo acesso e proximidade dos consumidores.

- **Pecuária pastagem de alto suporte:** uso de manejo adequado das pastagens que permitem capacidade de suporte maior que 1 UA/ha (Unidade Animal equivale a 450 kg de peso vivo de bovino), incidente em solos com maior teor de argila (>20%). Em muitos casos, onde o relevo permite a mecanização



agrícola, são as áreas onde a agricultura está avançando. A prática da calagem é um indicativo desta tipologia.

- **Pecuária pastagem de médio suporte:** pastagens que permitem capacidade de suporte menor que 1 UA/ha, incidente em solos com menor teor de argila (<20%). Outra característica desta tipologia é o manejo inadequado, principalmente quanto ao pastejo e a limpeza das pastagens, que se encontram sujas, comumente denominadas de “juquiras” ou degradadas ou exauridas.

- **Pecuária pastagem nativa e baixa capacidade de suporte:** esta tipologia é encontrada principalmente no pantanal e ambientes de varjões e áreas de exploração familiar, caracteriza-se por uma pecuária extensiva e de muito baixo suporte ( $\leq 0,5$  UA/ha).

- **Exploração mista – pastagem/agricultura:** muito comum em regiões com dupla aptidão explorada no mesmo imóvel, porém em áreas separadas, respectivamente, a pecuária e a agricultura, em função da fertilidade e investimento feito em seus solos.

- **Exploração mista agricultura/silvicultura:** áreas que exploram dentro do mesmo imóvel, porém em áreas separadas, respectivamente a agricultura, com a semeadura de soja e, silvicultura com plantio de eucalipto e/ou teca.

- **Exploração mista pastagem/silvicultura:** tipologia encontrada dentro do mesmo imóvel, porém em áreas separadas, respectivamente, de pastagem de corte e silvicultura com plantio de eucalipto e/ou teca.

- **Vegetação nativa com potencial madeireiro:** encontrada no extremo norte do Estado, geralmente no Bioma Amazônico, onde é possível a realização de manejo florestal.

- **Vegetação nativa para compensação de reserva legal:** nesta tipologia encontram-se as áreas que já foram exploradas as madeiras, sem a possibilidade de abertura de áreas por questões legais, podendo ser utilizadas apenas para a compensação de reserva legal.

- **Vegetação nativa mista:** após o manejo florestal, estas áreas são abertas dentro do percentual estabelecido em lei, cultivam-se pastagens artificiais sem o devido manejo, resultando em áreas de capoeira e/ou em recomposição da cobertura vegetal originária.

As áreas inaproveitáveis do imóvel, foram enquadradas em razão da própria limitação ou restrição de uso, inclusive, legais, como áreas de preservação permanente ou reserva legal ou por inaptidão. Aqui, cabe ressaltar, por exemplo: a pecuária de baixo suporte foi classificada em função da presença de declividades acentuadas, pedras e afloramentos rochosos, pastagens degradadas com alta infestação de plantas invasoras, cupins ou de baixa fertilidade sem adoção de qualquer tecnologia ou manejo adequado.

Nessa seara, a análise dos preços em função das diferentes tipologias nos Mercados Regionais de Terras (MRT) foi realizada de forma individualizada e detalhada, considerando três níveis hierárquicos de categorização, cujos dados se encontram inseridos nos respectivos Mercados.

É possível inferir que, as tipologias de uso mais pronunciadas em Mato Grosso decorrem das interações históricas, naturais e que se moldaram ao avanço da fronteira agrícola e vem se readequando no tempo, especialmente, com o cultivo de segunda safra e do sistema de produção integrado. Sob a crescente movimentação em vários segmentos da produção, inclusive, logística, visando a incorporação de novas áreas ao cultivo da soja, especialmente em direção ao norte do Estado.

Além destas, há alguns casos pontuais de ocorrência de outras tipologias ocasionais em alguns Mercados, como a cultura da cana de açúcar e milho, dentre outros, destinados ao processamento de biocombustíveis e seus subprodutos.

De longa data, a pecuária tem ampla ocorrência em Mato Grosso, com ou sem emprego de tecnologia em relação à qualidade das pastagens e manejo do rebanho bovino. Registrando, por sua vez, o maior rebanho bovino do Brasil, com mais de trinta e quatro milhões de cabeças em 2023.

Nota-se, inclusive, a introdução de raças bovinas com alta performance, como o Angus e o Nelore Precoce e adoção de técnicas de melhoramento genético do plantel, manejo e renovação dos pastos, correção da acidez dos solos e utilização de sementes de pastagens certificadas, além de confinamentos e semiconfinamentos na época da terminação/engorda dos animais, notadamente, em função do preço cotado e pago da arroba do boi gordo.

### **2.3) Pesquisa de preços das terras**

As amostras foram obtidas “*in loco*”, pelos Peritos Federais Agrários da SR (MT), em 2022 e 2023, com o preenchimento de fichas de pesquisa, acerca de ofertas, negócios realizados e opiniões fundamentadas nos MRT, por intermédio de fontes como corretores de imóveis, técnicos avaliadores, proprietários rurais e Instituições Públicas, como Prefeituras, INDEA e EMPAER. Também foram aproveitados os valores atuais e válidos do banco de dados das avaliações da SR (MT), somando aproximadamente 550 elementos.

Para as ofertas aplicou-se o fator elasticidade praticado em cada MRT, que variou de 0,85 a 0,90. Para os negócios realizados com pagamentos parcelados, ajustaram-se as parcelas futuras para o valor presente líquido a uma taxa de desconto anual de 9,5% prevista para aquisição de imóveis no plano safra 22/23.

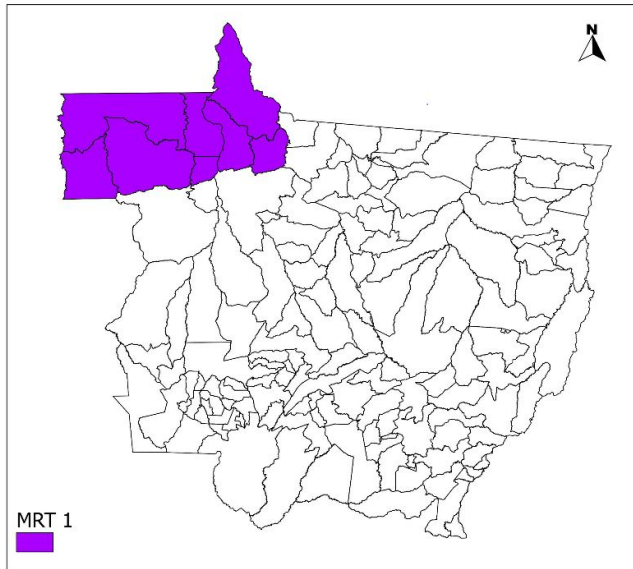
Os valores das terras informados em equivalência a produtos (sacas de soja/ha), foram convertidos com o preço da saca de soja fixado em R\$118,00.

Os elementos de pesquisa foram processados por MRT e separados segundo as suas tipologias de uso. Após o saneamento, recomendado na IN INCRA Nº 116/2022, Art. 8º, § 2º, I – Gráfico Boxplot com a exclusão dos outliers (dados discrepantes), o valor geral e os valores das tipologias de uso e dos níveis categóricos presentes no MRT foram calculados pelas médias e valores limites, 15% abaixo e 15% acima das mesmas.

Os valores de benfeitorias foram determinados com a subtração do Valor Total do Imóvel (VTI) e Valor da Terra Nua (VTN), seguindo o método utilizado nos Laudos de Vistoria e Avaliação feitos por Peritos da SR(MT). Conforme a tipologia de cada imóvel foram obtidas as médias de percentuais do VTI correspondentes às benfeitorias. Outros critérios de engenharia de avaliação, foram utilizados na formação e convicção dos valores das terras apresentados.

## 2) DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS E PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS

### 3.1) Mercado Regional de Terras Noroeste – MRT 1



Este Mercado Regional é composto por 8 municípios: **Apiacás, Aripuanã, Colniza, Cotriguaçu, Juruena, Nova Bandeirante, Nova Monte Verde e Rondolândia**. A área total é de 114.655,91 km<sup>2</sup>, representando 12,52% do Estado com a menor população, com apenas 3,41% do total do total.

A região vem se destacando como área de expansão da fronteira agropecuária do Estado. A vegetação originária com grande biodiversidade é em sua maioria coberta por Floresta Amazônica e parte em transição para o Cerrado, abriga o Parque Nacional do Juruena. O rio de mesmo nome banha a região e sua travessia ainda é feita por balsa, durante cerca de 45 minutos, até a margem oposta. Encontra-se em construção ponte de acesso em outro ancoradouro. Na divisa do Estado com o Pará, o Rio Juruena une-se ao rio Teles Pires para formar o rio Tapajós. A infraestrutura de transporte é ainda precária, com trechos pavimentados e outros, não, ainda com pontes de madeira que refletem nos preços das terras do entorno.

Há predomínio da pecuária como uma das principais atividades econômicas, além da agricultura incipiente e da mineração. O aumento do preço da arroba do boi gordo e do bezerro na reposição nos anos de 2021 e 2022 incentivou o crescimento do rebanho e o aumento das áreas destinadas às pastagens, mas não se manteve em 2023. Por outro lado, imprimiu aos responsáveis o embargo de propriedades por descumprimento de legislação

ambiental, por corte raso não autorizado por autoridade competente. Todos esses fatores impactaram o preço das terras como se observa na respectiva Panilha 1. A Agricultura vem avançando na região, mas ainda tem pouca representatividade visto que não foram encontrados negócios ou ofertas desta tipologia de uso. A produção de soja já existe, mas é pouco representativa e produtores isolados.

Foram coletados 49 elementos de pesquisa neste MRT, que após saneamento permaneceram 46 elementos, sendo 37 de pecuária e 9 de exploração mista. O preço de média geral do valor total do imóvel (VTI) foi de R\$ 16.117,36/ha. No segundo nível categórico o menor VTI de R\$ 7.484,99/ha encontrado em áreas com Exploração Mista – Agrícola + Pastagem (baixa capacidade de suporte das pastagens) se refere às regiões mais acidentadas com solos menos férteis e com presença de rochas, nestes a agricultura é de subsistência.

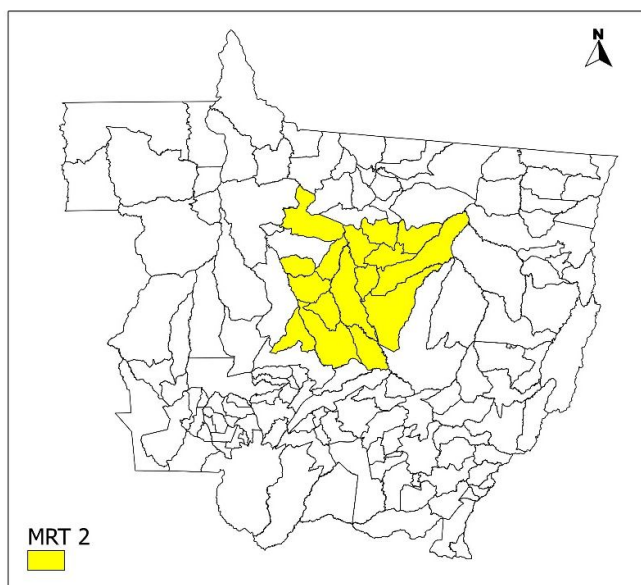
O valor médio de VTI de R\$ 16.628,44/ha para o 2º nível de Pecuária – Bovino Pastagem Formada (média capacidade de suporte das pastagens), sendo a tipologia que predomina na região. Por fim, o maior o VTI de R\$ 23.044,53/ha, reflete a Exploração Mista – Agrícola + Pastagem (média capacidade de suporte das pastagens), áreas com relevo suave ondulado, áreas corrigidas e com as melhores fertilidades dos solos, que estão em transição para lavouras de soja neste Mercado Regional.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 1 - NOROESTE (R\$/ha)                |                |                      |                      |                |                      |                      |
|--|----------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL   | MÉDIA (VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA (VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL  | 14.485,89      | 12.313,01            | 16.658,78            | 16.117,36      | 13.699,76            | 18.534,97            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                               |                |                      |                      |                |                      |                      |
| Pecuária   | 14.045,31      | 11.938,51            | 16.152,10            | 15.618,33      | 13.275,58            | 17.961,07            |
| Exploração Mista   | 17.520,72      | 14.892,61            | 20.148,83            | 19.532,27      | 16.602,43            | 22.462,10            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                               |                |                      |                      |                |                      |                      |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (média cap. sup.)     | 14.951,71      | 12.708,96            | 17.194,47            | 16.628,44      | 14.134,18            | 19.122,71            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (baixa cap. sup.) | 6.736,49       | 5.726,02             | 7.746,96             | 7.484,99       | 6.362,24             | 8.607,74             |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (média cap. sup.) | 20.665,10      | 17.565,33            | 23.764,86            | 23.044,53      | 19.587,85            | 26.501,21            |

cap. sup (capacidade de suporte das pastagens)

### 3.2) Mercado Regional de Terras Centro – MRT 2



Este Mercado Regional é composto por 16 municípios: **Santa Carmem, Cláudia, Feliz Natal, União do Sul, Tabaporã, Itanhangá, Ipiranga do Norte, Lucas do Rio Verde, Nova Mutum, Nova Ubitatã, Santa Rita do Trivelato, São José do Rio Claro, Sinop, Sorriso, Tapurah e**

**Vera.** A área total é de 94.487,26 km<sup>2</sup> representando 10,46% da área do Estado. Como sugestão para um próximo RAMT, o município de São José do Rio Claro deverá ser retirado do MRT 2 e deverá ser incluído no MRT 10 – Parecis.

O uso do solo majoritário é a agricultura, que deve continuar crescendo. A fitofisionomia predominante é o Cerrado. Os Latossolos vermelhos com relevo suave ondulado, predominam como classe de solos, ao Norte as serras dos Caiabis e Formosa delimitam este mercado. A Bacia do rio Teles Pires está no centro, a oeste está a bacia do Juruena-Arinos e a leste a bacia do Xingu, todas estas tributárias da bacia amazônica.

A BR 163 é o principal caminho de escoamento da safra e recebimento de insumos. O porto de Miritituba/PA fica a 1.000 km de distância da cidade de Sorriso, centro e principal polo da região, Santos fica a 2.000 km. Ainda, saindo por Miritituba a soja fica 6.000 km mais próxima da Europa. Entretanto há a opção de escoamento pela ferrovia da América Latina Logística (ALL) a 639 km, em Rondonópolis. As cidades polo em ordem decrescente são Sorriso, Sinop e Lucas do Rio Verde que respondem, juntas, por 57,01% da economia da região. Nova Mutum é outro município que também concentra boa parte da economia e somado aos três primeiros respondem por 70% do total. Em mais de

um município houve relatos de fuga de arrecadação para as cidades pelo através da comercialização dos produtos rurais nos principais municípios.

A pecuária nesta região está sob forte pressão por terra. O caminho do confinamento é a saída para quem quer se manter na atividade. Há novas usinas de etanol de milho em instalação na região, no município de Tapurah as obras de terraplenagem já estão adiantadas. A produção de proteína animal é bem diversificada na região e a cadeia produtiva conta em uma ponta com produtores que usam a melhor tecnologia e noutra ponta com frigoríficos de suínos, aves e peixes cujos produtos já estão prontos para venda ao consumidor final. Os pequenos produtores, em grande parte assentamentos, respondem pela produção leiteira e de bezerros para corte. Entretanto há importação de bezerros de outras regiões. Na pecuária a rotação do pasto com calagem e o plantio de milho é comum na renovação das pastagens. Merece destaque o confinamento de gado da JBS em Lucas do Rio Verde com capacidade para 100.000 cabeças.

O teor de argila acima de 25%, muito comum, permite obter duas safras sem grandes problemas. Os riscos climáticos crescem à medida que os teores de argila diminuem, chegando a inviabilizar por completo a segunda safra, caracterizando solos de agricultura de média produtividade. A prática de cultivar pasto para dessecar e produzir cobertura morta para melhorar a retenção de água no solo é usada em solos arenosos. Além da tradicional combinação soja-milho safrinha, é muito comum soja-pasto e algodão-soja safrinha. Nas terras mais produtivas há também a integração lavoura pecuária feita com soja, milho e capim. Não foram encontrados elementos de tipologia de comercialização exclusiva para nenhum destes usos, todos são Agrícola - Grãos Diversos de alta capacidade, estes solos se classificam nas classes de capacidade de uso de 1 a 3.

Foram coletados 53 elementos de pesquisa e o valor médio geral para este MRT é de R\$ 54.385,61/ha para o VTI (valor total do imóvel). Nesta média os elementos de pesquisa, após saneamento foram 38 de agricultura, 12 de pecuária e 3 elementos de Vegetação Nativa.

No primeiro nível categórico o valor médio do VTI por hectare para agricultura foi de R\$ 65.666,45/ha e a pecuária foi de R\$ 27.100,78/ha. A



vegetação nativa com valor médio de R\$16.873,91/ha. O saneamento pelo Boxplot não indicou a necessidade de saneamento de nenhum elemento de pesquisa, todos foram incluídos no cálculo da média.

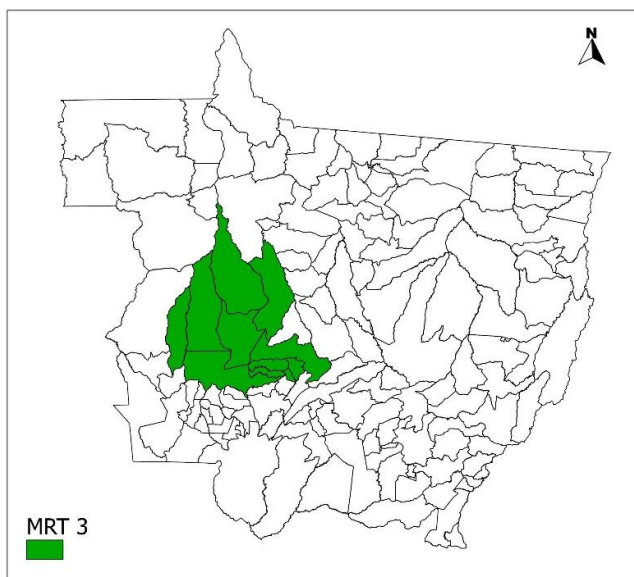
No segundo nível a tipologia Agrícola - Grãos Diversos de alta capacidade atingiu VTI de R\$ 65.666,45/ha. A Pecuária – Bovino - Pastagem Formada Alta o VTI encontrado foi de R\$ 27.100,78/ha.

No terceiro nível categórico chama a atenção o VTI de R\$ 79.244,54/ha em Ipiranga do Norte, o maior valor da planilha. Este valor alto não se deve à localização, pois este município se encontra deslocado do eixo da BR 163.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 2 - CENTRO (R\$/ha)     |                |                      |                      |                |                      |                      |
|---|----------------|----------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                            | MÉDIA (VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA (VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL                                 | 47.423,52      | 40.309,99            | 54.537,04            | 54.385,61      | 46.227,76            | 62.543,45            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                  |                |                      |                      |                |                      |                      |
| Agrícola                                    | 56.860,81      | 48.331,69            | 65.389,93            | 65.666,45      | 55.816,48            | 75.516,42            |
| Pecuária                                    | 24.389,71      | 20.731,25            | 28.048,16            | 27.100,78      | 23.035,66            | 31.165,90            |
| Vegetação Nativa                            | 16.873,91      | 14.342,82            | 19.405,00            | 16.873,91      | 14.342,82            | 19.405,00            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                  |                |                      |                      |                |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos Alta              | 56.860,81      | 48.331,69            | 65.389,93            | 65.666,45      | 55.816,48            | 75.516,42            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Alta     | 24.389,71      | 20.731,25            | 28.048,16            | 27.100,78      | 23.035,66            | 31.165,90            |
| Vegetação Nativa – Cerrado                  | 16.873,91      | 14.342,82            | 19.405,00            | 16.873,91      | 14.342,82            | 19.405,00            |
| <b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                  |                |                      |                      |                |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos IPIRANGA DO NORTE | 69.626,96      | 59.182,91            | 80.071,00            | 79.244,54      | 67.357,86            | 91.131,22            |
| Agrícola - Grãos Diversos SORRISO           | 64.111,79      | 54.495,02            | 73.728,56            | 75.325,28      | 64.026,49            | 86.624,07            |
| Agrícola - Grãos Diversos NOVA MUTUM        | 60.328,81      | 51.279,49            | 69.378,13            | 67.167,02      | 57.091,97            | 77.242,07            |
| Agrícola - Grãos Diversos TAPURAH           | 45.194,29      | 38.415,15            | 51.973,44            | 52.208,92      | 44.377,58            | 60.040,25            |

### 3.3) Mercado Regional de Terras Parecis – MRT 3



Este Mercado Regional é composto por 11 municípios: **Brasnorte, Campo Novo do Parecis, Sapezal, Campos de Júlio, Diamantino, Nova Maringá, Tangará da Serra, Santo Afonso, Nova Marilândia, Nortelândia e Arenópolis**. A área total é de 82.033,95 km<sup>2</sup>, representando 9,0825% da área do Estado. Os

municípios de Sapezal, Campo Novo do Parecis, Tangará da Serra e Diamantino são responsáveis por 67,90% do PIB deste Mercado Regional.

Os solos são em sua maioria Latossolos, permeados por grandes áreas de areia quartzosa. O acesso a todas as cidades se dá por vias asfaltadas, as principais vias são a MT170 e MT240. O acesso a Sapezal pela MT235 tem o custo adicional de um pedágio cobrado pelos índios, com valores aleatórios.

A pecuária concentra-se ao sul deste mercado. Grandes produtores desenvolvem a pecuária como fonte de renda complementar à agricultura de escala industrial. Após a colheita da segunda cultura, cuja semeadura ocorreu juntamente com sementes de espécies forrageiras, observa-se o desenvolvimento mais vigorosos da pastagem, prática regionalmente conhecida como “boi safrinha”

Neste Mercado, a semeadura de grãos é feita em sucessão ao cultivo da soja de verão, normalmente, milho ou algodão, a depender da fertilidade dos solos, cujo parâmetro mais utilizado na região é o teor de argila dos solos. Ou, em algumas propriedades, sob plantio direto na palhada, com cobertura feita a partir do milheto, crotalária ou gramíneas na safra principal ou safrinha.

Foram coletados 46 elementos de pesquisa neste MRT, que após saneamento permaneceram 44 elementos, sendo 18 de pecuária, 11 exploração mista e 15 agrícola.

A média geral do Valor Total do Imóvel (VTI), foi de R\$ 42.026,00/ha. Os menores valores de VTI de R\$ 9.756,57/ha foram na obtidos na tipologia Pecuária – Bovino-Pastagem Formada (baixa capacidade de suporte das pastagens), sendo estas as áreas mais acidentadas e arenosas, de baixa altitude. Os maiores VTIs encontrados (R\$ 66.000,04/ha) foram na tipologia Exploração Mista-Agrícola + Pastagem (alta capacidade produtiva de grãos e alta capacidade de suporte das pastagens), sendo estas, as áreas mais planas, corrigidas e com alta fertilidade dos solos (“*boi safrinha*”). Com VTIs paralelos (R\$ 64.358,97/ha) a estes estão as áreas com exploração Agrícola – Grãos Soja (alta capacidade produtiva), sendo estas de ocorrência comum e em expansão neste MRT 03.

Por fim, destaca-se que este Mercado se divide em dois grandes grupos: o primeiro denominado Alto Parecis composto por Campos de Júlio, Sapezal, Campo Novo do Parecis, Brasnorte e Nova Maringá; o segundo Médio Parecis formado pelos municípios de Diamantino, Tangará da Serra, Santo Afonso, Nova Marilândia, Arenópolis e Nortelândia. Diferenciando pela maior altitude e homogeneidade da topografia dos municípios integrantes do primeiro e uma menor altitude e heterogeneidade na topografia dos componentes do segundo. Observa-se que, os valores da tabela tanto para agricultura quanto pecuária foram superiores no grupo Alto Parecis.

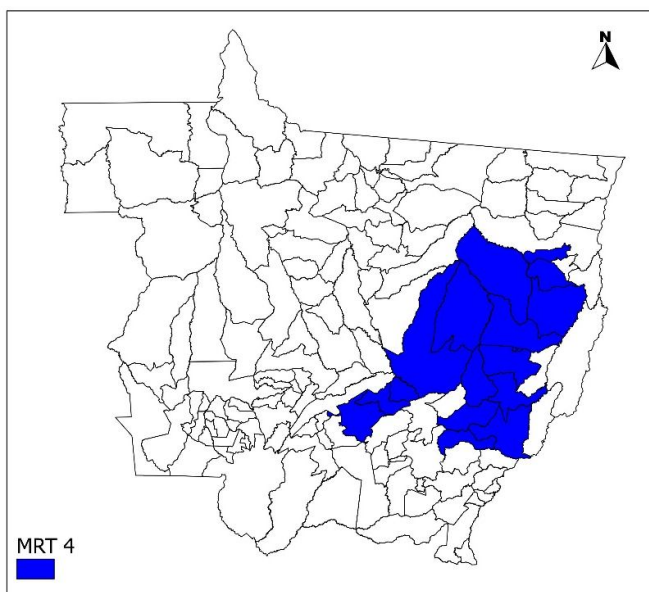
Tabela 3) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Parecis – MRT 3

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 3 - PARECIS (R\$/ha)                       |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL   | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE<br>SUP. (15%) |
| MÉDIA GERAL  | 37.861,53         | 32.182,30            | 43.540,76            | 42.026,00         | 35.722,10            | 48.329,91            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Pecuária   | 14.779,40         | 12.562,49            | 16.996,31            | 16.461,42         | 13.992,21            | 18.930,63            |
| Exploração Mista   | 59.407,47         | 50.496,35            | 68.318,59            | 66.008,30         | 56.107,05            | 75.909,54            |
| Agrícola   | 47.708,61         | 40.552,32            | 54.864,90            | 52.840,14         | 44.914,12            | 60.766,16            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (baixa cap. sup.)           | 8.998,10          | 7.648,38             | 10.347,81            | 9.756,57          | 8.293,08             | 11.220,05            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (media cap. sup.)           | 21.068,60         | 17.908,31            | 24.228,90            | 23.670,38         | 20.119,83            | 27.220,94            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (alta cap.prod. e sup.) | 59.400,04         | 50.490,03            | 68.310,04            | 66.000,04         | 56.100,04            | 75.900,05            |
| Agrícola - Grãos Soja (alta cap. prod.)                        | 58.249,83         | 49.512,36            | 66.987,30            | 64.358,97         | 54.705,13            | 74.012,82            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem (alta cap.prod. e sup.) | 39.898,98         | 33.914,13            | 45.883,83            | 44.332,20         | 37.682,37            | 50.982,03            |

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

### 3.4) Mercado Regional de Terras Médio Araguaia – MRT 4



Este Mercado regional é composto por 16 municípios sendo eles: **Paranatinga, Gaúcha do Norte, Planalto da Serra, Nova Brasilândia, Alto Boa Vista, Bom Jesus do Araguaia, Ribeirão Cascalheira, Água Boa, Campinópolis, Canarana, Nova Xavantina, Novo São Joaquim, Querência,**

**Barra do Garças, Chapada dos Guimarães e General Carneiro.**

Os solos são compostos por Latossolos e Cambissolos, além de grandes áreas de Areias Quartzosas. A Serra do Roncador a oeste é a principal formação do Mercado, que tem altitudes médias e relevo suave ondulado. Limitando a leste com o MRT 02 – Centro, entretanto não apresenta a mesma riqueza da economia deste. A oeste confronta com o Rio das Mortes que delimita também o início do MRT 7. Ao sul é limitado pelo MRT 5 - Sul, cujo pólo, Rondonópolis, é o segundo PIB do estado e tem excelentes condições logísticas. Entretanto as obras da Ferrovia de Integração do Centro Oeste (FICO) que terá um terminal em Água Boa e já está contratada deve melhorar muito a rentabilidade dos produtores da região. As principais rodovias são as BR 158 e BR 070 que são asfaltadas.

Com quase um quarto da economia do Mercado, a cidade polo é Barra do Garças. Somada as cidades de Água Boa, Canarana e Querência respondem por 65,77% do PIB neste Mercado.

Terras de pecuária têm sido convertidas para agricultura, o avanço é limitado pelas estradas de terra. A agricultura da região produz duas safras cheias na maioria dos anos. A falta de silos disponíveis ao final da safra

combinado com estradas de terra tem influenciado negativamente a decisão de muitos produtores de plantar a segunda safra.

O preço de média geral do valor total do imóvel (VTI) foi de R\$ 30.754,93/ha. No primeiro nível categórico, a agricultura com o valor R\$ 48.779,37/ha.

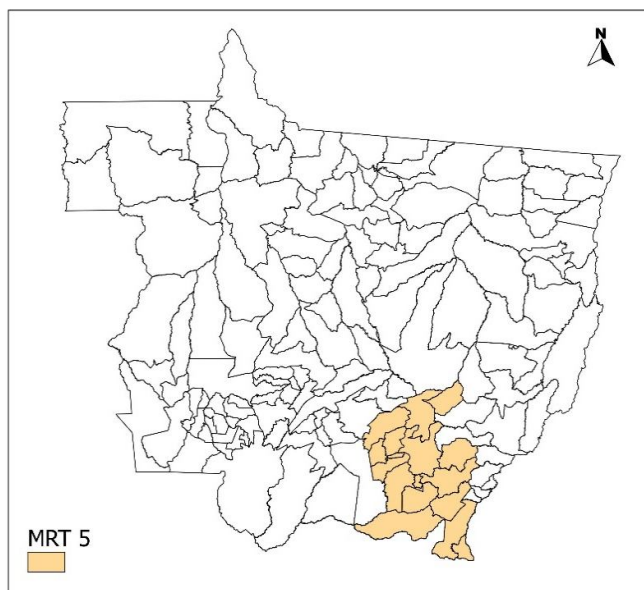
Por fim, é importante registrar que no terceiro nível foram agrupadas as cidades com um raio médio de distância de 100 km de Água Boa para monitorar mais de perto o impacto da chegada da ferrovia FICO em 2026. As cidades são Canarana, Querência, Nova Xavantina e Campinápolis.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 4 - MÉDIO ARAGUAIA (R\$/ha)     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                                    | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL   | 27.001,18         | 22.951,00            | 31.051,36            | 30.754,93         | 26.141,69            | 35.368,17            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                          |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola  | 41.462,46         | 35.243,09            | 47.681,83            | 48.779,37         | 41.462,46            | 56.096,27            |
| Pecuária  | 22.047,71         | 18.740,55            | 25.354,86            | 25.844,93         | 21.968,19            | 29.721,67            |
| Exploração Mista                                    | 28.954,84         | 24.611,62            | 33.298,07            | 33.939,52         | 28.848,59            | 39.030,45            |
|   |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                          |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos alta                      | 45.373,92         | 38.567,83            | 52.180,01            | 53.381,08         | 45.373,92            | 61.388,25            |
| Agrícola - Grãos Diversos médio                     | 31.031,91         | 26.377,12            | 35.686,69            | 36.508,13         | 31.031,91            | 41.984,34            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Alta             | 27.681,51         | 23.529,28            | 31.833,73            | 32.278,73         | 27.436,92            | 37.120,54            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Média            | 13.099,82         | 10.414,75            | 14.090,54            | 15.411,56         | 11.571,94            | 15.656,16            |
|   |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| <b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                          |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Água Boa - Agrícola - Grãos Diversos                | 33.458,30         | 28.439,56            | 38.477,05            | 39.362,71         | 33.458,30            | 45.267,12            |
| Água Boa - Pecuária - Bovino-Pastagem Formada       | 24.453,11         | 20.785,15            | 28.121,08            | 28.587,93         | 24.299,74            | 32.876,12            |
| Água Boa - Pecuária - Bovino-Pastagem Formada alta  | 31.739,83         | 26.978,85            | 36.500,80            | 37.088,87         | 31.525,54            | 42.652,20            |
| Água Boa - Pecuária - Bovino-Pastagem Formada média | 18.164,03         | 15.439,42            | 20.888,63            | 21.369,44         | 18.164,03            | 24.574,86            |



### 3.5) Mercado Regional de Terras Sul – MRT 5



Este mercado de terras é composto por 17 municípios: **Rondonópolis, São Pedro da Cipa, Pedra Preta, São José do Povo, Juscimeira, Itiquira, Dom Aquino, Alto Garças, Alto Taquari, Alto Araguaia, Primavera do Leste, Campo Verde, Santo Antônio do Leste, Guiratinga, Tesouro, Poxoréo e Jaciara.** A área

total é de 66.720,77 km<sup>2</sup> ou 7,39% do território do Estado.

A oeste faz divisa com o Mercado Regional de Terras Pantanal MRT 8. Os municípios de entrada, a partir da capital, são Campo Verde, Primavera do Leste e Santo Antônio do Leste, nestes encontramos predominância de áreas de Latossolos vermelhos. Seguindo para sul estes passam a ser mais escassos com a predominância de solos Arenosos e Argissolos. Tem suas terras cortadas a oeste pela BR 163 que recentemente foi duplicada e está pedagiada. A malha viária federal neste Mercado tem-se a BR 070 e a BR 364, com asfalto em bom estado. Completa a logística da região a ferrovia da América Latina Logística (ALL) com o terminal de embarque em Rondonópolis ligando ao porto de Santos. Este é o Mercado Regional mais bem estruturado do Estado. O município de Rondonópolis com 44,80% do PIB é o polo regional que junto com Primavera do Leste, Campo Verde e Itiquira respondem por 74,18% da economia da região. O rio Itiquira, Taquari e Araguaia são os principais da região. Os dois primeiros deságuam no pantanal e o último segue para região amazônica se unindo ao Tocantins e contribuindo para formação do lago da represa de Tucuruí no Pará.

Em Rondonópolis onde já houve um amplo predomínio da pecuária se registra um avanço da agricultura que deve continuar se permanecerem as condições atuais.

A agricultura com duas safras predomina, para isso é necessário um teor mínimo de argila. Mais ao sul da região as terras de maior altitude sobre a Serra da Petrovina são usadas para a produção de sementes.

A média do valor total dos imóveis por hectare (VTI/ha) é de R\$ 33.933,87/ha. No primeiro nível categórico a tipologia Agrícola está com o valor médio do VTI de R\$ 100.552,34/ha. A pecuária foi a tipologia predominante, com 33 elementos coletados, com VTI de R\$ 17.267,83/ha.

No segundo nível categórico Agrícola – Grãos Diversos Alta obteve o mesmo valor do nível anterior pois os elementos foram os mesmos. O mesmo acontecendo para Pecuária – Bovino – Pastagem Formada. O detalhamento destas tipologias Pecuária – Bovino – Pastagem Formada alta e média apresentaram VTIs de R\$ 15.076,21 e R\$ 13.629,01/há, respectivamente.

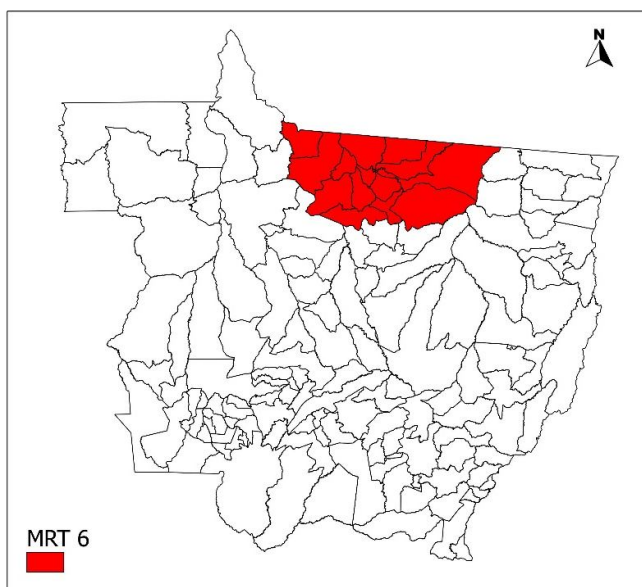
No terceiro nível categórico este mercado regional foi dividido em três, sendo eles: NORTE, composto pelos municípios de: Primavera Do Leste, Campo Verde, Santo Antônio do Leste; CENTRO: Rondonópolis, Guiratinga, Tesouro, Poxoréu, Jaciara, São Pedro Da Cipa, São José Do Povo, Juscimeira, Dom Aquino; e SUL: Itiquira, Alto Garça, Alto Taquari, Alto Araguaia, Pedra Preta.

O MRT 5 Centro tem condição climática inferior ao Norte e Sul, entretanto, apresentou valores de terra melhores para a atividade pecuária. Isto se deve a influência da cidade de Rondonópolis com tradição nesta atividade, portanto fornecedores, compradores e logística melhores. Para agricultura a tipologia Agrícola - Grãos Diversos Alta Norte obteve os maiores valores deste MRT com R\$131.364,21/ha, com agricultura altamente desenvolvida e destinada à indústria têxtil.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 5 - SUL (R\$/ha)              |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                                  | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL                                       | 30.633,17         | 26.038,20            | 35.228,15            | 33.933,87         | 28.843,79            | 39.023,95            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                        |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola  | 92.003,31         | 78.202,81            | 105.803,80           | 100.552,34        | 85.469,49            | 115.635,19           |
| Pecuária  | 15.541,05         | 13.209,89            | 17.872,20            | 17.267,83         | 14.677,65            | 19.858,00            |
| Exploração Mista                                  | 44.630,56         | 37.935,98            | 51.325,15            | 49.589,51         | 42.151,09            | 57.027,94            |
|   |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                        |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos Alta                    | 92.003,31         | 78.202,81            | 105.803,80           | 100.552,34        | 85.469,49            | 115.635,19           |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada                | 15.541,05         | 13.209,89            | 17.872,20            | 17.267,83         | 14.677,65            | 19.858,00            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Alta           | 13.568,59         | 11.533,30            | 15.603,88            | 15.076,21         | 12.814,78            | 17.337,64            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Média          | 12.266,11         | 10.426,19            | 14.106,03            | 13.629,01         | 11.584,66            | 15.673,36            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem            | 44.630,56         | 37.935,98            | 51.325,15            | 49.589,51         | 42.151,09            | 57.027,94            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem Alta       | 83.369,65         | 70.864,20            | 95.875,09            | 92.632,94         | 78.738,00            | 106.527,88           |
|   |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| <b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                        |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos Alta Norte              | 118.851,89        | 101.024,11           | 136.679,68           | 131.364,21        | 111.659,58           | 151.068,84           |
| Agrícola - Grãos Diversos Alta Centro             | 73.346,55         | 62.344,57            | 84.348,53            | 78.726,94         | 66.917,90            | 90.535,98            |
| Pecuária – Bovino - Pastagem Formada Alta Centro  | 20.682,13         | 17.579,81            | 23.784,45            | 22.980,14         | 19.533,12            | 26.427,16            |
| Pecuária – Bovino - Pastagem Formada Alta Sul     | 11.355,75         | 9.652,38             | 13.059,11            | 12.617,50         | 10.724,87            | 14.510,12            |
| Pecuária – Bovino - Pastagem Formada Média Centro | 12.259,33         | 10.420,43            | 14.098,22            | 13.621,47         | 11.578,25            | 15.664,69            |

### 3.6) Mercado Regional de Terras Norte – MRT 6



Este mercado de terras é composto por 14 municípios, sendo eles: **Carlinda, Paranaíta, Novo Mundo, Garantã do Norte, Colíder, Terra Nova do Norte, Nova Canaã do Norte, Nova Guarita, Matupá, Marcelândia, Nova Santa Helena, Itaúba, Canabrava do Norte, Peixoto de Azevedo.** A área total é de

78.094,87 km<sup>2</sup> ou 8,64% do território do estado.

Ao Norte faz divisa com o Pará e ao sul com o Mercado Regional de Terras Centro MRT 2. Os municípios de entrada neste, vindo da capital, são Itaúba, Nova Santa Helena e Marcelândia. A partir destes municípios, seguindo para o norte, os Argissolos distróficos passam a ser predominantes em relação aos Latossolos distróficos do Mercado Centro. Este tem suas terras cortadas ao meio pela BR 163 que recentemente teve seu asfaltamento concluído após décadas parado. Esta BR dá acesso ao porto exportador de Miritituba no Pará que fica a 800 km da cidade de Peixoto de Azevedo, que tem localização central neste Mercado. Outras duas rodovias, a MT 320 e MT 208 garantem o acesso ao asfalto das sedes dos municípios da região. O município de Alta Floresta é o polo regional que junto com Colíder estão a leste, Matupá e Garantã do Norte às margens da BR 163 estes quatro respondem por 53% da economia da região. O rio Teles Pires corta a região e se une ao Rio Juruena dando origem ao rio Tapajós. Seis hidrelétricas (UHE São Manoel (700 MW), UHE Teles Pires (1820 MW), Usina Hidrelétrica de Colíder (300 MW), UHE Sinop (401 MW), UHE Magessi (53 MW, planejada) e UHE Foz do Apiacás) estão em fase adiantada de implantação neste rio e comporão o complexo Teles Pires-Tapajós que além da produção de energia elétrica viabilizará uma hidrovia até Santarém, no Pará.

O Mercado Regional de Terras Norte ainda tem a pastagem como uso majoritário da terra. Encontra-se em plena transição para a prevalência do uso agrícola do solo. Chegando em Alta Floresta chama a atenção a instalação de diversos silos de armazenamento de grãos.

Neste ano foram levantados 49 elementos de pesquisa. Divididos em 29 de pecuária, 10 de agricultura e 6 de exploração mista, todos de manifestação espontânea dos entrevistados (Corretores em sua maioria). A média geral do Valor Total do Imóvel (VTI) é de R\$ 29.915,80/ha.

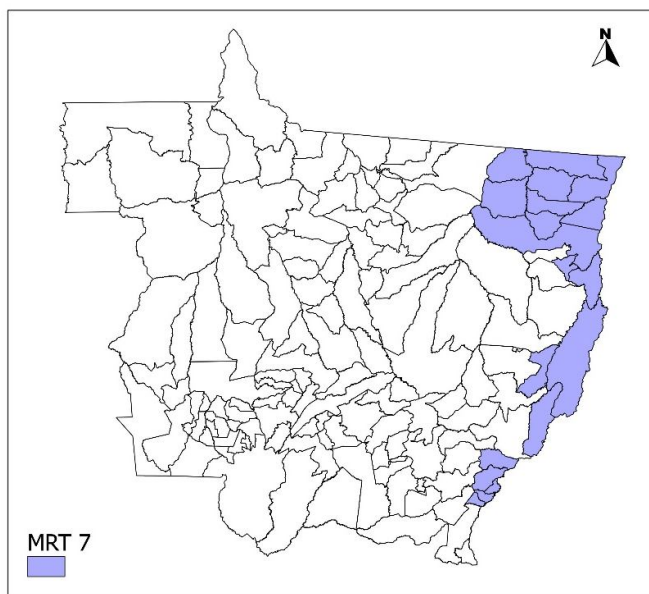
Ao todo 28 elementos contribuíram para a formação do valor de R\$ 29.716,16/ha para a pecuária. Neste Mercado Regional a localização em relação a sede do município também tem grande peso no valor dos imóveis, variável não contemplada nesta análise.

No segundo nível categórico a tipologia de uso Agrícola – Grãos Diversos Alta teve o valor de R\$ 100.552,34/ha. No terceiro nível os municípios anteriormente divulgados não apresentaram amostras suficientes. Assim, foram agrupados em dois grupos conforme a logística de acesso. O primeiro é formado por municípios próximos a BR163 estes são Novo Mundo, Garantã do Norte, Matupá, Peixoto de Azevedo, Terra Nova do Norte, Nova Santa Helena, Itaúba, Colíder e Marcelândia. O segundo é Carlinda, Nova Canaã do Norte, Alta Floresta, Paranaíta e Nova Guarita. No primeiro a tipologia de agricultura prevaleceu no segundo a de pecuária. Os maiores valores das tipologias equivalentes são encontrados naqueles próximos a BR 163, evidenciando a importância da variável localização na determinação do preço das terras.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 6 - NORTE (R\$/ha)                      |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL  | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL   | 27.053,49         | 22.995,46            | 31.111,51            | 29.915,80         | 25.428,43            | 34.403,17            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                  |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola  | 38.162,86         | 32.438,43            | 43.887,29            | 43.104,53         | 36.638,85            | 49.570,21            |
| Pecuária  | 27.060,54         | 23.001,46            | 31.119,62            | 29.716,16         | 25.258,74            | 34.173,59            |
| Exploração Mista  | 22.492,38         | 19.118,53            | 25.866,24            | 25.207,58         | 21.426,45            | 28.988,72            |
| Vegetação Nativa  | 4.281,50          | 3.639,28             | 4.923,73             | 4.281,50          | 3.639,28             | 4.923,73             |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                  |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola – Grãos Diversos Alta                              | 92.003,31         | 78.202,81            | 105.803,80           | 100.552,34        | 85.469,49            | 115.635,19           |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada                        | 27.060,54         | 23.001,46            | 31.119,62            | 29.716,16         | 25.258,74            | 34.173,59            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Alta                   | 27.235,85         | 23.150,47            | 31.321,23            | 30.006,43         | 25.505,47            | 34.507,40            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média                  | 21.469,61         | 18.249,17            | 24.690,05            | 23.340,64         | 19.839,55            | 26.841,74            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem Alta                 | 22.492,38         | 10.414,75            | 14.090,54            | 25.207,58         | 11.571,94            | 15.656,16            |
| <b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                  |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola – Grãos Diversos Alta Leste (rod. 163)             | 52.915,20         | 44.977,92            | 60.852,48            | 60.331,57         | 51.281,84            | 69.381,31            |
| Agrícola – Grãos Diversos Média Oeste                       | 28.327,97         | 24.078,77            | 32.577,16            | 31.619,83         | 26.876,86            | 36.362,81            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Leste (rod. 163)       | 28.785,85         | 24.467,98            | 33.103,73            | 31.370,23         | 26.664,69            | 36.075,76            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Oeste                  | 22.728,43         | 19.319,17            | 26.137,70            | 25.090,26         | 21.326,72            | 28.853,79            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Alta Leste (rod. 163)  | 34.149,66         | 29.027,21            | 39.272,11            | 38.167,02         | 32.441,97            | 43.892,08            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Alta Oeste             | 33.834,00         | 28.758,90            | 38.909,09            | 37.279,56         | 31.687,63            | 42.871,50            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média Leste (rod. 163) | 27.565,35         | 23.430,55            | 31.700,16            | 29.697,28         | 25.242,69            | 34.151,87            |
| Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média Oeste            | 10.683,22         | 9.080,74             | 12.285,71            | 11.671,93         | 9.921,14             | 13.422,72            |

### 3.7) Mercado Regional de Terras Norte Araguaia– MRT 7



Este mercado regional é composto por 18 municípios sendo eles **Vila Rica, Santa Cruz do Xingú, Novo Santo Antônio, São José do Xingu, Serra Nova Dourada, Confresa, Luciara, Santa Terezinha, São Félix do Araguaia, Porto Alegre do Norte, Nova Nazaré, Araguaiana, Cocalinho, Ribeirãozinho,**

**Torixoréu, Araguainha, Pontal do Araguaia e Ponte Branca.** A área total é de 101.199,78 km<sup>2</sup> ou 11,20% do território do Estado.

Este mercado é delimitado a oeste por terras indígenas que impedem o trânsito normal de pessoas e mercadorias, a leste pelo rio Araguaia e devido às vastas planícies alagáveis características que influenciam fortemente a formação do preço das terras e dificulta o trânsito. O enchimento das áreas alagáveis se dá por chuva combinado com o não escoamento e infiltração lenta. O Rio das Mortes, que deságua no Araguaia, e outros menores, ao sul, delimitam boa parte desta área que segue até a divisa norte com o Pará. Diferente do pantanal (MRT8) que recebe grande volume de água proveniente das chuvas nas cabeceiras dos rios que o alimentam. O relevo e os solos são equivalentes aos dos MRT 6 - Norte e MRT 2 – Centro. Contudo, o desenvolvimento da região foi limitado pela logística, o acesso se dá por estradas de terra para a maioria das cidades da região. A BR 158 e a BR080 junto com algumas rodovias estaduais como a MT020, MT430 e MT437 fazem a ligação até as cidades da região, nenhuma delas é 100% asfaltada. A MT 236, em obras, levará o asfalto até a cidade de Cocalinho. As cidades de Vila Rica, Confresa, Pontal do Araguaia e São Félix do Araguaia juntas representam 52,76% do PIB neste Mercado.

Esta região ainda é predominantemente pecuarista, mas a agricultura tem avançado com muita rapidez, forçando a pecuária para dois caminhos. O primeiro é abrir novas áreas e o segundo é aumentar a produtividade.

A agricultura encontra-se implantada com áreas principais já definidas, porém, não totalmente ocupadas. A agricultura foi o principal fator na valorização dos imóveis rurais, independente do uso do solo implantado, por ocasião de sua comercialização. Mesmo com grande extensão no sentido longitudinal (norte-sul) houve relatos de produção de duas safras em toda região, entretanto mais ao norte as condições para isto são mais estáveis.

O VTI médio encontrado foi de R\$ 23.814,01/ha. Contribuíram para esta média 51 de 54 elementos coletados. Foram obtidos 34 elementos de pecuária, 11 de agricultura, 3 de uso misto e 6 de vegetação nativa.

No primeiro nível categórico o valor médio do VTI por hectare para a tipologia agrícola foi de R\$ 48.946,45 e para a pecuária foi de R\$ 22.028,98/ha.

No segundo nível só foi relatado elementos com o tipo Agrícola - Grãos Diversos Média, portanto os valores são os mesmos da Agrícola. Os valores de Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média e Alta foram de R\$ 18.535,83 e R\$ 27.037,78/há, respectivamente.

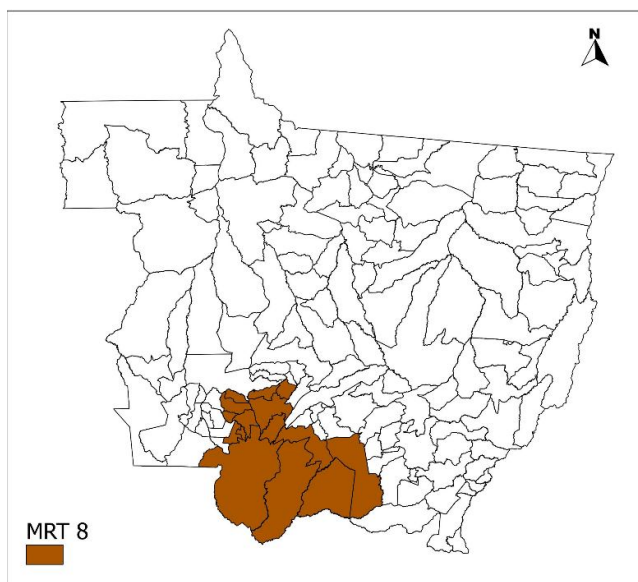
No terceiro nível categórico o grupo “Rio Araguaia” reúne elementos de pesquisa de municípios influenciados pelas áreas alagáveis do rio, sendo eles: Cocalinho, Araguaiana, Novo Santo Antônio, São Félix do Araguaia e Luciara. É visível a diferença destes para os elementos do grupo “Cerrado” que tem condições edafoclimáticas de cerrado, sendo estes Vila Rica, Santa Cruz do Xingú, São José do Xingú, Confresa, Porto Alegre do Norte, Cana Brava do Norte. O maior valor da planilha (VTI) é da tipologia Agrícola - Grãos Diversos Alta Cerrado com R\$ 60.557,06/ha. Os valores de pecuária para o Cerrado também superam muito aqueles do grupo “Rio Araguaia”, resultado este esperado.



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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 7 - NORTE ARAGUAIA (R\$/ha)      |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                                     | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL  | 21.498,53         | 18.273,75            | 24.723,31            | 23.814,01         | 20.241,91            | 27.386,11            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                           |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola   | 42.489,85         | 36.116,37            | 48.863,33            | 48.946,45         | 41.604,49            | 56.288,42            |
| Pecuária   | 20.106,05         | 17.090,14            | 23.121,96            | 22.028,98         | 18.724,63            | 25.333,33            |
| Exploração Mista                                     | 29.920,47         | 25.432,40            | 34.408,54            | 33.687,48         | 28.634,36            | 38.740,60            |
| Vegetação Nativa                                     | 9.469,61          | 8.049,17             | 10.890,05            | 9.774,03          | 8.307,92             | 11.240,13            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                           |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos Alta                       | 41.994,42         | 35.695,26            | 48.293,59            | 48.449,72         | 41.182,27            | 55.717,18            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Média             | 17.105,16         | 14.539,39            | 19.670,94            | 18.535,83         | 15.755,46            | 21.316,21            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Alta              | 24.529,27         | 20.849,88            | 28.208,66            | 27.037,78         | 22.982,11            | 31.093,44            |
| Exploração Mista - Agrícola + Pastagem Média         | 29.920,47         | 25.432,40            | 34.408,54            | 33.687,48         | 28.634,36            | 38.740,60            |
| <b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                           |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola - Grãos Diversos Alta Cerrado               | 52.014,40         | 44.212,24            | 59.816,55            | 60.557,06         | 51.473,50            | 69.640,62            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Alta Rio Araguaia | 11.981,74         | 10.184,48            | 13.779,00            | 13.463,12         | 11.443,65            | 15.482,59            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Cerrado Alta      | 30.466,25         | 25.896,31            | 35.036,19            | 33.214,00         | 28.231,90            | 38.196,10            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Cerrado Média     | 16.380,03         | 13.923,03            | 18.837,04            | 17.791,05         | 15.122,40            | 20.459,71            |

### 3.8) Mercado Regional de Terras Pantanal – MRT 8



Este mercado de terras é composto por 15 municípios, sendo eles **Alto Paraguai, Denise, Nova Olímpia, Barra do Bugres, Porto Estrela, Santo Antônio de Leverger, Barão de Melgaço, Nossa Senhora do Livramento, Poconé, Cáceres, Curvelândia, Lambari d'Oeste, Rio Branco, Salto do Céu, Mirassol d'Oeste.** A

área total neste mercado é de 85.978,97 km<sup>2</sup> ou 9,52% do território do Estado.

O Pantanal Mato-grossense, devido a sua característica de planície alagada com aptidão de uso e legislação ambiental restritiva, influencia fortemente, este Mercado, em particular os municípios de Cáceres, Poconé, Barão de Melgaço e Santo Antônio de Leverger. Incidem na porção sul deste Mercado, os Solos Hidromórficos e, ao norte, os Latossolos. Nas áreas do Pantanal, a pecuária extensiva é a principal atividade econômica.

A cana-de-açúcar é cultivada nos municípios de Barra do Bugres, Lambari D'oeste, Nova Olímpia e Denise, sendo grande parte destinada ao processamento de biocombustíveis, açúcar e subprodutos da indústria sucro alcoleira, com aproveitamento nos municípios do entorno.

Nota-se a tendência de produtores do MRT 2, em investir na produção de grãos, em áreas tradicionais da pecuária, em resposta ao atrativo valor das *comodities*, porém as condições edafoclimáticas da região não permitem duas safras de grãos com regularidade, com exceção de Mirassol D'oeste, onde houve relatos de duas safras.

A pecuária predominante na região é extensiva e com monta natural, mas há iniciativas de inseminação artificial e inseminação artificial em tempo fixo (IATF), além da transferência de embrião e incorporação de tecnologia com

melhoramento do rebanho, das pastagens e do manejo quando há aumento do valor da arroba do boi, dos bezerros em reposição e das matrizes com reflexos diretos nos preços das terras. Houve relato do uso crescente do BRS Capiacu, um clone de capim-elefante (*Pennisetum purpureum Schum*) em capineiras impulsionado pelos bons resultados dos produtores que já o usam. O manejo do gado com rotação controlada entre piquetes também é crescente.

Foram obtidos 52 elementos de pesquisa neste MRT, que após saneamento permaneceram 49 elementos, sendo 43 de pecuária e 6 de vegetação nativa. A média geral neste mercado foi de R\$ 18.091,72/ha. Apesar da importância da cana-de-açúcar para este mercado não foram obtidos elementos de pesquisa neste ano para esta tipologia, assim sugere-se utilizar para a mesma o maior valor obtido na PPR/SR(MT)/2023/MRT 8, qual seja o limite superior (15%) de R\$ 30.515,10/ha, sendo esta tipologia a principal que sofre pressão para conversão em lavoura de cana-de-açúcar.

No primeiro nível categórico o VTI para pecuária é de R\$ 18.423,00/ha, sendo a principal tipologia deste mercado, que no 2º nível com detalhamento apresenta VTI para Pecuária Pastagem Nativa de R\$ 2.040,00/ha sendo representadas pelas áreas de Pantanal baixo de áreas alagadas. No grupo Pantanal, devido a sua grande extensão de terras, a nomenclatura histórica da pecuária se divide em alto, médio e baixo pantanal, sendo que o primeiro raramente inunda e o último passa a maior parte do ano sob as águas. Combinando as tipologias de uso propostas neste relatório coletamos elementos de pesquisa de pastagens de médio e baixo suporte no médio pantanal e pastagem nativa no baixo pantanal.

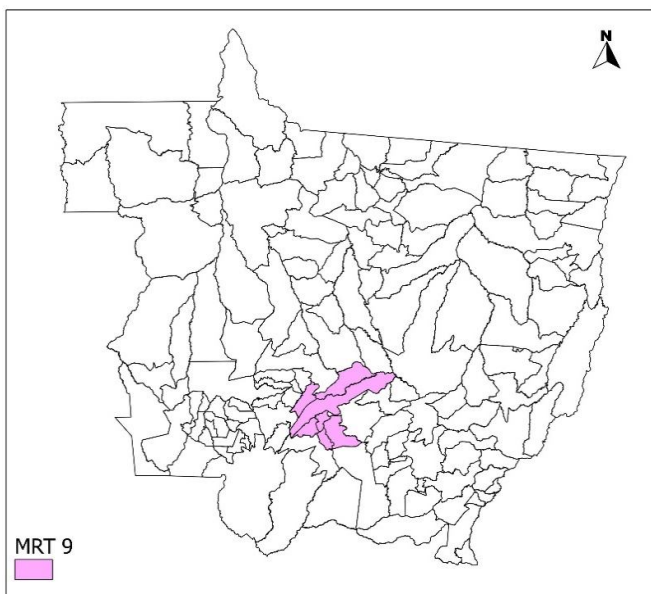
Por fim, no 2º nível categórico, a tipologia de Vegetação Nativa-Cerrado apresentou VTI médio de R\$ 10.037,19/ha, importante notar que esta tipologia vem apresentando aumento de preço em virtude do novo código florestal e a procura das mesmas para a compensação de reserva legal no bioma Cerrado.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 8 - PANTANAL (R\$/ha)            |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                                     | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL  | 16.303,26         | 13.857,77            | 18.748,75            | 18.091,72         | 15.377,96            | 20.805,48            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                           |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Pecuária   | 16.556,08         | 14.072,67            | 19.039,49            | 18.423,00         | 15.659,55            | 21.186,45            |
| Vegetação Nativa                                     | 10.037,19         | 8.531,61             | 11.542,76            | 10.037,19         | 8.531,61             | 11.542,76            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                           |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Pecuária Pastagem Nativa – Pantanal Baixo            | 1.878,50          | 1.596,73             | 2.160,27             | 2.040,00          | 1.734,00             | 2.346,00             |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (Baixa cap. sup.) | 6.246,98          | 5.309,93             | 7.184,02             | 6.941,08          | 5.899,92             | 7.982,25             |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (Média cap. sup.) | 10.801,61         | 9.181,37             | 12.421,86            | 11.925,00         | 10.136,25            | 13.713,75            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada (Alta cap. sup.)  | 23.789,87         | 20.221,39            | 27.358,35            | 26.534,87         | 22.554,64            | 30.515,10            |
| Vegetação Nativa-Cerrado                             | 10.037,19         | 8.531,61             | 11.542,76            | 10.037,19         | 8.531,61             | 11.542,76            |

Cap. Sup. (capacidade de suporte das pastagens)

### 3.9) Mercado Regional de Terras Capital – MRT 9



Este Mercado Regional é composto por 6 municípios: **Rosário Oeste, Nobres, Acorizal, Jangada, Cuiabá e Várzea Grande**. A área total é de 17.601,55 km<sup>2</sup> representando 1,9489% da área do Estado. Apesar de ser o menor em extensão, é o maior em população e PIB. Isto se deve a atividades tipicamente urbanas como

indústria, comércio, prestação de serviços e funcionalismo público que se concentra na capital.

Parte da região conhecida como baixada Cuiabana, estes seis municípios têm em comum o Rio Cuiabá, que drena este Mercado para desaguar no Pantanal Mato-grossense. A Serra do tombador a Noroeste, Chapada dos Guimarães a Nordeste e ao sul os terrenos alagáveis do Pantanal formam o triângulo que delimita este Mercado. Predominam as classes de solos Plintossolos pétricos concrecionários e Cambissolos, o relevo é uma transição das serras para a baixada inundável. O acesso a todas as cidades é asfaltado e feito pela BR163, o acesso às zonas rurais, por estrada de terra, melhorou muito nos últimos anos, as prefeituras receberam maquinários por meio de convênios.

Não foi identificada uma predominância no uso do solo. Os produtores de gado de corte são mais tecnicizados.

O raio do cinturão verde das cidades de Cuiabá e Várzea Grande é de 25 a 30 km, os produtores ocupam, em média, imóveis de 2 ha, e a irrigação na época seca é limitada pela localização das propriedades distantes das fontes de água.

O valor médio de comercialização e oferta de todas as propriedades neste Mercado (VTI) foi de R\$ 24.304,16/ha.

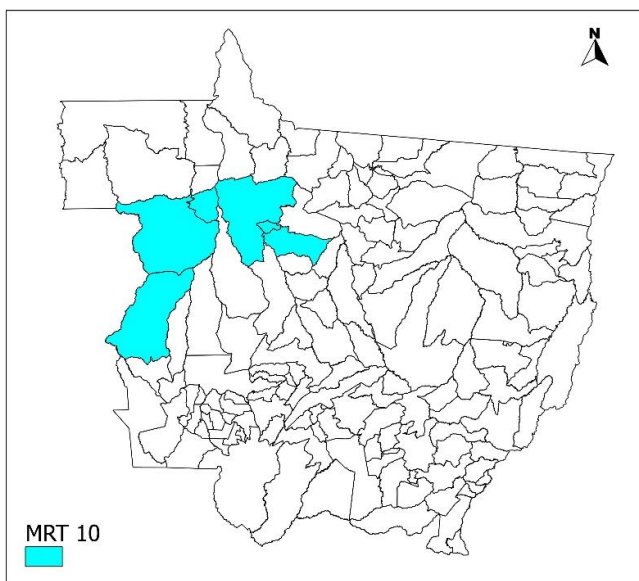
No primeiro nível categórico, a tipologia agrícola apresentou os mesmos elementos de pesquisa que a olericultura do entorno da capital, portanto se repetiu os valores das tipologias de agricultura apresentadas no segundo e terceiro níveis com R\$ 84.533,73/ha. Já a pecuária foi de R\$ 15.233,74/ha. Esta também se repetiu no segundo nível. O valor da vegetação nativa de R\$ 26.547,62 é superior à média deste mercado regional em função da proximidade com a capital do Estado. Logo a seguir, no segundo nível Pecuária – Bovino – Pastagem Formada Média o VTI é de R\$ 17.499,20/ha.

Por fim, no terceiro nível reunimos todos os imóveis com característica de periurbano numa só tipologia com valor de R\$ 54.390,45/ha, em função da proximidade com a Capital Cuiabá.

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

| PPR/SR(13)MT/2023/MRT 9 - CAPITAL (R\$/ha)                     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL   | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL  | 22.164,84         | 18.840,11            | 25.489,56            | 24.304,16         | 20.658,54            | 27.949,79            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola   | 56.452,38         | 47.984,52            | 64.920,24            | 84.533,73         | 71.853,67            | 97.213,79            |
| Pecuária   | 13.584,98         | 11.547,23            | 15.622,73            | 15.233,74         | 12.948,68            | 17.518,80            |
| Vegetação Nativa   | 23.880,95         | 20.298,81            | 27.463,10            | 26.547,62         | 22.565,48            | 30.529,76            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Agrícola – Horticultura/Olerícola/Granjeiros Alta              | 56.452,38         | 47.984,52            | 64.920,24            | 84.533,73         | 71.853,67            | 97.213,79            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada                             | 13.584,98         | 11.547,23            | 15.622,73            | 15.233,74         | 12.948,68            | 17.518,80            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada Média                       | 15.853,73         | 13.475,67            | 18.231,79            | 17.499,20         | 14.874,32            | 20.124,08            |
| <b>3º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                                     |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Periurbano   | 34.099,02         | 28.984,17            | 39.213,88            | 54.390,45         | 46.231,88            | 62.549,02            |
| Agrícola – Horticultura/Olerícola/Granjeiros Periurbano CUIABÁ | 56.452,38         | 47.984,52            | 64.920,24            | 84.533,73         | 71.853,67            | 97.213,79            |
| Pecuária - Bovino-Pastagem Formada ROSÁRIO OESTE               | 12.024,98         | 10.221,23            | 13.828,72            | 13.563,40         | 11.528,89            | 15.597,91            |

### 3.10) Mercado Regional de Terras Oeste– MRT 10



Este Mercado Regional é composto por 7 municípios sendo eles **Castanheira, Comodoro, Itanhangá, Juara, Juína, Novo Horizonte do Norte, Porto dos Gaúchos**. A área total é de 85.291,24 km<sup>2</sup> representando 9,31%. É pouquíssimo povoado, respondendo por 3,46% da população, que pouco difere

do Mercado noroeste (MRT 1).

A pesquisa do preço das terras neste Mercado encontrou 56 elementos de pesquisa, que após saneamento permaneceram 56 elementos, sendo 8 de exploração mista, 39 de pecuária (após saneamento) e 4 de tipologia agrícola.

O VTI médio encontrado foi de R\$ 24.581,35/ha. Os imóveis rurais deste MRT têm acesso tipicamente classificados entre muito bom e regular, com rodovias asfaltadas. As áreas com Tipologia Agrícola – Grãos Diversos com média capacidade produtiva de grãos expressaram VTI médio de R\$ 44.300,53/ha, podendo chegar a R\$ 50.945,61/ha (Limite superior – 15% da média), o que denota forte avanço da agricultura neste mercado.

Em Juína existe relevo mais acidentado, onde predominam as tipologias de pecuária – pastagem de médio suporte, em áreas de até 100 ha, nestas os valores médios de terras (VTI) encontrados foram de R\$ 22.148,71/ha. Também foi detectada neste MRT a tipologia Exploração Mista com média capacidade de suporte e produção de grãos com VTI médio R\$ 33.270,32/ha, podendo atingir valores de até R\$ 38.260,86/ha (Limite superior – 15% da média).

Por fim, no 2º Nível Categórico a tipologia Pecuária com alta capacidade de suporte apresentou VTI médio de R\$ 38.695,59/ha, podendo chegar a R\$ 44.499,93/ha (Limite superior – 15% da média). Nestas áreas onde o relevo é



menos acidentado e com ausência de pedras, existe uma grande pressão na região para a conversão em lavouras dada as suas potencialidades.

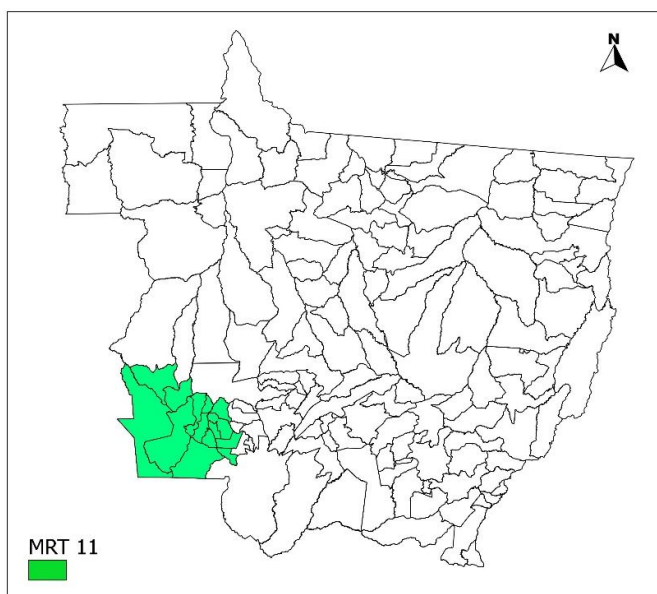
Tabela 10) Planilha de preços referenciais (PPR) de terras do Mercado Regional Oeste – MRT 10

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 10 – OESTE (R\$/ha)      |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|--|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                             | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL                                  | 21.942,92         | 18.651,48            | 25.234,36            | 24.581,35         | 20.894,15            | 28.268,56            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                   |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Pecuária                                     | 20.226,09         | 17.192,18            | 23.260,01            | 22.481,20         | 19.109,02            | 25.853,39            |
| Exploração Mista                             | 29.762,56         | 25.298,18            | 34.226,95            | 34.340,64         | 29.189,54            | 39.491,73            |
| Agrícola                                     | 37.875,34         | 32.194,04            | 43.556,64            | 44.300,53         | 37.655,45            | 50.945,61            |
|  |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                   |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Pecuária (média cap. sup.)                   | 19.926,27         | 16.937,33            | 22.915,21            | 22.148,71         | 18.826,41            | 25.471,02            |
| Pecuária (alta cap. sup.)                    | 34.826,03         | 29.602,13            | 40.049,94            | 38.695,59         | 32.891,25            | 44.499,93            |
| Exploração Mista (média cap. sup. e prod.)   | 29.695,35         | 25.241,05            | 34.149,65            | 33.270,32         | 28.279,77            | 38.260,86            |
| Agrícola – Grãos Diversos (média cap. prod.) | 37.875,34         | 32.194,04            | 43.556,64            | 44.300,53         | 37.655,45            | 50.945,61            |

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

### 3.11) Mercado Regional de Terras Sudoeste– MRT 11



Este mercado de terras é composto por 13 municípios, sendo eles **Vila Bela da Santíssima Trindade, Pontes e Lacerda, Conquista D'Oeste, Vale de São Domingos, Nova Lacerda, São José dos Quatro Marcos, Glória D'Oeste, Araputanga, Reserva do Cabaçal, Indivaí, Jauru,**

**Figueirópolis D'Oeste e Porto Esperidião.** A área total é de 45.076,77 km<sup>2</sup> ou 4,99% do território do estado.

A fronteira com a Bolívia é delimitada a leste com a Serra Ricardo Franco e o Rio Guaporé, com grandes áreas inundáveis e Solos Hidromórficos, álicos e distróficos. A altitude é intermediária entre o MRT08 Pantanal e o MRT03 Parecis. Os solos do restante do Mercado dividem-se entre Latossolos e Argissolos. O acesso às cidades deste mercado se dá todo por vias asfaltadas, a BR174 a MT248, sendo as principais, onde ainda não se cobram pedágios.

Este Mercado consolidou-se como o maior pólo de pecuária de leite do Estado, entretanto, a pecuária de corte avançou muito nos últimos tempos, com a adoção de técnicas de melhoramento genético sob o aspecto zootécnico e manejo de animais e de pastagens. Aliada à logística para o abate, transporte e comercialização, apta a fornecer matéria prima para os mais exigentes mercados internacionais, com especial destaque ao Frigorífico de Vila Bela da Santíssima Trindade, ao Frigorífico de Pontes e Lacerda que, está habilitado à exportação de carne para a China e ao frigorífico de Araputanga que exporta carne bovina para o Oriente Médio sob processo específico de abate.

Foram coletados 51 elementos de pesquisa neste MRT, sendo 41 de pecuária, 4 de vegetação nativa e 6, agrícola.

A média geral do VTI é de R\$ 22.345,34/ha, com predomínio das Tipologias no 2º nível categórico para Pecuária de baixa, média e alta capacidade de suporte, com VTIs de R\$ 9.085,32/ha, R\$ 15.138,37/ha e R\$ 39.020,66/há, respectivamente.

Ainda no segundo nível categórico para a tipologia Agrícola – Grãos Soja com alta capacidade produtiva, tem destaque áreas encontradas no Vale do Guaporé, com solos naturalmente férteis, planos, textura média/argilosa com excelente aptidão edafoclimática para lavouras, em especial para soja, com VTI médio de R\$ 66.890,66/ha.

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

| PPR/SR(MT)/2023/MRT 11- SUDOESTE (R\$/ha) |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| TIPOLOGIAS/NÍVEL                          | MÉDIA<br>(VTN/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) | MÉDIA<br>(VTI/ha) | LIMITE INF.<br>(15%) | LIMITE SUP.<br>(15%) |
| MÉDIA GERAL                               | 20.125,49         | 17.106,67            | 23.144,32            | 22.345,34         | 18.993,54            | 25.697,14            |
| <b>1º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Vegetação Nativa                          | 7.685,75          | 6.532,89             | 8.838,62             | 7.685,75          | 6.532,89             | 8.838,62             |
| Pecuária                                  | 21.129,22         | 17.959,84            | 24.298,60            | 23.468,68         | 19.948,38            | 26.988,99            |
| Agrícola                                  | 31.691,69         | 26.937,93            | 36.445,44            | 37.284,34         | 31.691,69            | 42.876,99            |
| <b>2º NÍVEL CATEGÓRICO</b>                |                   |                      |                      |                   |                      |                      |
| Vegetação Nativa - Cerrado                | 7.685,75          | 6.532,89             | 8.838,62             | 7.685,75          | 6.532,89             | 8.838,62             |
| Pecuária (baixa cap. sup.)                | 8.277,98          | 7.036,28             | 9.519,68             | 9.085,32          | 7.722,52             | 10.448,12            |
| Pecuária (média cap. sup.)                | 13.624,53         | 11.580,85            | 15.668,21            | 15.138,37         | 12.867,61            | 17.409,12            |
| Pecuária (alta cap. sup.)                 | 35.118,59         | 29.850,80            | 40.386,38            | 39.020,66         | 33.167,56            | 44.873,75            |
| Agrícola - Grãos Soja (média cap. prod.)  | 18.015,00         | 15.312,75            | 20.717,25            | 21.194,12         | 18.015,00            | 24.373,23            |
| Agrícola - Grãos Soja (alta cap. prod.)   | 56.857,06         | 48.328,50            | 65.385,62            | 66.890,66         | 56.857,06            | 76.924,26            |

cap. sup. (capacidade de suporte das pastagens)

cap. prod. (capacidade produtiva de grãos)

### 3) CONSIDERAÇÕES FINAIS

O mercado de terras do Estado de Mato grosso é extremamente diversificado. Percebe-se que muitos fatores estão intrinsecamente ligados às variações constatadas, revelando um dinamismo para além das diferenças de aptidões das terras, ou classes de capacidade de uso do solo, mas também pela estrutura fundiária e pela cultura dos povos ocupantes das propriedades rurais, oriundos de outras regiões brasileiras e do exterior. Além de eventos do mundo globalizado, em particular da economia e da política mundial que a todos alcançam e influenciam, diretamente, as oscilações dos mercados, inclusive, de terras.

Nesse contexto, podemos citar que a parte sul, tradicionalmente, foi uma região mais pecuarista, comparada a região norte do Estado, praticamente intacta até a chegada da leva migratória de agricultores sulistas, atraídos pelo fenômeno da expansão da fronteira agrícola, com a prática da calagem e cultivares de soja de ciclo precoce e longo, adaptadas para latitudes mais baixas. Em que pese, os percalços e desafios do desbravamento, ainda em curso, vem fazendo com que esta cultura se sobrepuje a essas tradições, em quase todas as regiões do Estado e do Brasil, onde é possível cultivá-la e com produtividades antes inimagináveis.

Os resultados deste levantamento de preços para as terras de Mato Grosso refletem os seus diferentes usos e o momento pelo qual, apresenta-se a evolução imobiliária e a valorização patrimonial, com a terra como o meio de produção mais generoso e rentável, se manejado com o devido respeito às suas potencialidades, limitações e proteção ambiental. Nesse sentido, tem-se nos cultivos de soja a locomotiva destas valorizações e que não só conferem aumentos, como controlam o preço para as terras neste ou sob possibilidade deste uso e outros de usos do mais promissor ativo fundiário, a terra.

Em conclusão, informamos que, este levantamento de preços de terras executado pelos Peritos Federais Agrários do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária tem por objetivo auxiliar o setor rural brasileiro em suas várias frentes que têm interesse no mercado de terras.

#### 4) REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT. **Avaliação de Imóveis Rurais, São Paulo, Norma Brasileira Registrada nº 14.653 – parte 3.** Associação Brasileira de Normas Técnicas, Versão corrigida – 2019.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE CIDADES. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/panorama>. Acesso em 01/07/2020.

INCRA – **Instrução Normativa nº 116, de 19 de abril de 2022.**

INCRA. **Manual de obtenção de terras e perícias judiciais.** Brasília: INCRA, 2006.

INCRA. **Módulo V: Relatório de análise de mercado de terras - RAMT.** Brasília, DF, 2014.

Lepsch, I. F. (Coord.). **Manual para levantamento do meio físico e classificação de terras no sistema de capacidade de uso.** 4. ed. Campinas: Sociedade Brasileira de Ciência do Solo, 1983. 175 p.

MAPA DE SOLOS DO ESTADO DE MATO GROSSO: ZONEAMENTO SÓCIO-ECONÔMICO ECOLÓGICO. Mato Grosso : SEPLAN, 2001. 1 mapa, color, 79 x 95 cm. Escala 1:1.500.000. Disponível em: [https://www.researchgate.net/figure/Figura-3-Mapa-dos-solos-do-Estado-do-Mato-Grosso-Fonte-SEPLAN-2003-Determinou-se-a\\_fig3\\_271037112](https://www.researchgate.net/figure/Figura-3-Mapa-dos-solos-do-Estado-do-Mato-Grosso-Fonte-SEPLAN-2003-Determinou-se-a_fig3_271037112). Acesso em 01/08/2020.

