



# **PESQUISA SOBRE VALORES DE TERRA NUA NO ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

## **DOCUMENTO SÍNTESE**

**Vitória – ES  
Fevereiro/2008**

# **PESQUISA SOBRE VALORES DE TERRA NUA NO ESTADO DO ESPIRITO SANTO**

A falta de informações como referências para os valores de terra nua nas diferentes regiões do Estado do Espírito Santo era um grande entrave no desenvolvimento do setor agropecuário em nosso Estado. A valoração da terra tem grande importância, não somente para se ter conhecimento dos valores praticados com a finalidade imobiliária, mas, também, para agilizar diversos processos de financiamento de crédito agropecuário aos quais em sua grande maioria estes imóveis são utilizados como garantia do empréstimo concedido. Por conta disso, os agentes financiadores precisam ter um banco de dados como referência de comparação da realidade dos valores de terra para seus financiamentos, diminuindo em muito os riscos desses investimentos e conseqüentemente agilizando e facilitando os prazos de concessão de financiamentos para os produtores rurais.

Diante disto, foram realizados levantamentos para avaliação do valor de terra nua em cerca de 200 propriedades rurais em todas as regiões do Estado, o que representa estatisticamente um grau confiabilidade de 93 % dos resultados obtidos. Foram feitas pesquisas em 66 municípios capixabas, 85% do total estadual, sendo em média pesquisadas três propriedades por município. Para a pesquisa de campo foram escolhidas propriedades rurais efetivamente vendidas entre janeiro de 2006 até março de 2007. Alguns municípios não foram contemplados na pesquisa por não terem nenhuma propriedade vendida no período acima que fosse representativa.

Foram eliminadas da pesquisa, as propriedades que apresentaram valores de terra nua estatisticamente extremos, por não representarem as condições mais comumente encontradas em cada município. Isso significa que podem ser encontrados nos municípios valores abaixo e acima, respectivamente, dos mínimos e máximos apresentados neste trabalho.

Com relação ao tamanho dos imóveis rurais utilizou-se como limite máximo quatro módulos fiscais, em função da predominância de pequenas propriedades no Estado do Espírito Santo. Segundo o Incra, o tamanho de um módulo fiscal\* varia de acordo com a região/município, apresentando valores extremos de um módulo fiscal de 60 ha em Mucurici e 16 ha nos municípios da região sul e serrana. O tamanho médio das propriedades pesquisadas no Estado foi de 32 ha, onde a menor propriedade pesquisada está localizada em Domingos Martins com 6 ha e a maior encontra-se no município de Mucurici com 224 ha.

Foram feitas vistorias locais em todos os imóveis, levando em consideração a capacidade de produção agrícola de cada propriedade em função de fatores diretos que compõe o preço de venda do imóvel, como por exemplo: fatores internos da propriedade que compõe o índice agrônomo (capacidade de uso de solo, recursos hídricos, condições agro-climáticas, pedregosidade, topografia, fertilidade do solo, capacidade natural de drenagem, etc), atividade desenvolvida na propriedade rural e infra-estrutura e fatores externos como situação geográfica e condições de acesso ao imóvel, Entende-se como infra-estrutura, as benfeitorias reprodutivas (culturas

\*O Módulo Fiscal varia de acordo com os seguintes fatores: Tipo de exploração predominante; renda obtida com a exploração e condições fundiárias no município.

efeitos da avaliação foram consideradas o estágio vegetativo para as culturas e o estágio de conservação para as benfeitorias não reprodutivas

Não fizeram parte do levantamento, imóveis rurais próximos das cidades, por sofrerem carga econômica de valorização de área motivado pela pressão urbana sobre a área rural, e, próximos de rodovias federais e estaduais, bem como imóveis transmitidos como doação para parentes, imóveis com estrutura turística e imóveis com exploração de mineração.

A característica básica da pesquisa é mostrar um produto unitário de valor de terra, regionalizando os seus valores através de um zoneamento, expurgando do produto final todas as benfeitorias, quer sejam reprodutivas ou não reprodutivas levantadas nas propriedades rurais durante a pesquisa de terras, fornecendo então um valor de terra nua/ha.

Com base nos resultados obtidos, os preços de terras nuas foram divididos em quatro regiões, cujos valores médios estão expostos no quadro e figura abaixo. O valor médio pago por hectare de terra nua no Estado é de R\$ 4.770,80 e os municípios de Baixo Guandu e Afonso Cláudio apresentaram os menores valores de terra nua/ha que em média são, respectivamente, de R\$ 1.952,57 e R\$ 2.397,46. Já os municípios de Marechal Floriano e Jaguaré se caracterizam por terem os maiores valores de terra nua/ha praticado no Estado do Espírito Santo que em média são, respectivamente, de R\$ 12.273,08 e R\$ 11.034,84.

Analisando de forma mais profunda, conclui-se que os fatores principais que influenciam no preço da terra são: imóveis situados em regiões com exploração de petróleo e pedras ornamentais; proximidade de centros urbanos e de rodovias; áreas litorâneas; regiões de agroturismo; regiões que foram fortemente influenciadas por políticas públicas, a exemplo do Caminhos do Campo e crédito fundiário; propriedades inseridas em regiões onde há uma grande procura por terras devido à presença de agroindústrias e de boa infraestrutura local, entre outros.

Portanto o presente trabalho possui informações importantes e regionalizadas que servirão de referência para vários segmentos ligados ao agronegócio capixaba.

**Valor médio de terra nua/ha nos municípios pesquisados neste trabalho.**

<b>Município</b>	<b>Valor Médio (R\$/ha de terra nua)</b>
Baixo Guandu	1.952,57
Afonso Cláudio	2.397,46
Iconha	2.416,96
Guacui	2.470,76
Mantenópolis	2.470,80
Iuna	2.476,75
Brejetuba	2.493,84
Água Doce do Norte	2.593,02
Águia Branca	2.627,47
Santa Teresa	2.734,21
Laranja da Terra	2.765,47
Ibitirama	2.953,87
Dores do Rio Preto	3.020,25
Vila Pavão	3.025,97
Muniz Freire	3.106,80
Conceição da Barra	3.239,90
Ecoporanga	3.276,82
Marilândia	3.324,38
Barra de São Francisco	3.331,86
Castelo	3.467,05
Ibatiba	3.546,42
Santa Maria de Jetibá	3.581,63
João Neiva	3.636,36
Muqui	3.774,00
Conceição de Castelo	3.921,49
Cachoeiro do Itapemirim	3.985,34
<b>Média</b>	<b>3.022,75</b>

Pancas	4.285,60
São Roque do Canaã	4.434,85
Alto Rio Novo	4.457,05
Governador Lindenberg	4.458,28
Santa Leopoldina	4.460,36
Vila Valério	4.508,75
Domingos Martins	4.576,80
Átilio Vivácqua	4.666,67
Vargem Alta	4.672,76
Rio Bananal	4.798,99
Alegre	4.799,54
Montanha	4.809,89
Alfredo Chaves	4.851,08
Mucurici	4.855,45
Colatina	4.896,98
Itapemirim	4.957,76
Rio Novo do Sul	4.961,00
Divino de São Lourenço	5.020,28
São Domingos	5.023,12
Jerônimo Monteiro	5.067,36
Aracruz	5.083,63
Anchieta	5.097,00
Presidente Kennedy	5.214,09
Boa Esperança	5.305,99
Irupi	5.635,85
Itarana	5.818,18
Linhares	5.850,93
Apiaca	5.957,33
Pinheiros	6.013,73
Nova Venécia	6.122,43
Pedro Canário	6.163,20
São Gabriel da Palha	6.243,08
Mimoso do Sul	6.270,47
Itaguaçu	6.530,67
<b>Média</b>	<b>5.172,62</b>

São Mateus	8.016,05
Marataizes	8.461,91
Guarapari	9.652,79
<b>Média</b>	<b>8.710,25</b>
Sooretama	10.973,87
Jaguapé	11.034,84
Marechal Floriano	12.273,08
<b>Média</b>	<b>11.427,26</b>
<b>VALOR MÉDIO GERAL</b>	<b>4.770,80</b>