



Serviço Público Federal
Casa Civil da Presidência da República
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional do Sul do Pará – SR (27)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE
MERCADO DE TERRAS-RAMT

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL
DO SUL DO PARÁ – SR(27)

MARABÁ/PA
-2017-



**Serviço Público Federal
Casa Civil da Presidência da República
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional do Sul do Pará – SR(27)**

Mercado de Terras Zona Homogênea 1

Mercado de Terras Zona Homogênea 2

Mercado de Terras Zona Homogênea 3

Mercado de Terras Zona Homogênea 4

Mercado de Terras Zona Homogênea 5

Mercado de Terras Zona Homogênea 6

Mercado de Terras Zona Homogênea 7

Área de Jurisdição do INCRA SR-27

Aprovado pela Câmara Técnica em ___ de _____ de 2017.

Aprovado pelo Comitê de Decisão Regional em ___ de _____ de 2017.

Sumário

1. INTRODUÇÃO	4
2. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEO. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT	5
3. ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT	9
4. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 1	10
4.1 Abrangência Geográfica.....	10
4.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	10
4.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	18
5. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 2	19
5.1 Abrangência Geográfica.....	19
5.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	19
5.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	21
6. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 3	22
6.1 Abrangência Geográfica.....	22
6.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	23
6.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	27
7. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 4	28
7.1 Abrangência Geográfica.....	28
7.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	28
7.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	31
8. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 5	31
8.1 Abrangência Geográfica.....	31
8.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	32
8.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	34
9. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 6	35
9.1 Abrangência Geográfica.....	35
9.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	35
9.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	38
10. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 7	38
10.1 Abrangência Geográfica.....	38
10.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	39
10.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	41
11. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS	42
11.1 Listagem e Descrição das Tipologias de Uso Observadas.....	42
11.2 Cálculo do Valor Médio e do Campo de Arbítrio.....	43
12. PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR)	43
12.1 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 1.....	44
12.2 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 2.....	44
12.3 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 3.....	45
12.4 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 4.....	46
12.5 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 5.....	46
12.6 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 6.....	47
12.6 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 7.....	48
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	49
14. EQUIPE RESPONSÁVEL	50
15. FONTES CONSULTADAS	51
16. ANEXOS	52

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa constituir os instrumentos gerenciais e técnicos que atendam às necessidades para a composição do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) a ser observado no que tange os trabalhos de Avaliação de Imóveis Rurais (Desapropriações/Compra e venda – Decreto 433/92) no âmbito da Superintendência do INCRA do Sul e Sudeste do Estado do Pará.

As avaliações realizadas pelos Engenheiros Agrônomos do INCRA, nas propriedades rurais de interesse para o Programa de Reforma Agrária, têm por finalidade apurar o justo preço do objeto de avaliação, entendendo-se por justo preço, o seu atual valor de mercado. Conforme item 3.44 da NBR 14.653-1/2001 valor de mercado é definido como:

“3.44. valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data referênciada, dentro das condições de mercado vigentes”. (grifo nosso)

O Relatório de análise de Mercados de terras (RAMT) teve também como base, trabalhos anteriores afins utilizados nesta Superintendência. No presente relatório, reorganizado, foram desenvolvidos e acrescentados novas composições e modificações visando o atendimento ao **módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais**.

Este trabalho foi elaborado **para servir de apoio/referência** aos Engenheiros Agrônomos que realizam as vistorias e avaliações dos imóveis rurais e, sobretudo, para subsidiar os Comitês de Gestores na tomada de decisão, quando da proposta de obtenção de propriedades para o Programa de Reforma Agrária do Governo Federal.

Os valores unitários, decorrentes de pesquisas no mercado regional, são apresentados por Mercados Regionais distribuídos em Zonas Homogêneas (ZH). Espera-se que o preço da terra rural em cada ZH seja determinado pela dinâmica de variáveis locais (econômicas, sociais, agronômicas e espaciais) relacionadas aos dados de mercado (negócios realizados, ofertas e opiniões).

Convém ressaltar que o presente RAMT foi realizado nas Zonas Homogêneas inseridas na Mesorregião Sudeste Paraense (envolvendo os municípios inseridos na área de jurisdição da SR-27), abalizando como parâmetro os municípios considerados pólos de cada ZH. **Foram considerados basicamente dados de mercado referentes a grandes imóveis**

rurais (superior a 15 módulos fiscais) titulados em todas as ZH que fazem parte da área de jurisdição da SR-27. Fato estes observados em virtude de se tratar em tamanho de áreas suscetíveis à desapropriação para fins de reforma agrária, conforme preceitua a lei 8.629/93, em seu **artigo 4º parágrafo único** de onde se extrai a seguinte redação:

“São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária a pequena e a média propriedade rural, desde que o seu proprietário não possua outra propriedade rural.”

A base legal para a realização do RAMT é alicerçada no art. 115 inciso I alínea “c” e alínea “e” do Regimento Interno do **INCRA** aprovado pela **Portaria nº 49 de 31 de janeiro de 2017** e no Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial módulo V, aprovado pela **NORMA DE EXECUÇÃO/INCRA/DT/nº 112 de 12 de setembro de 2014** que estabelece procedimentos técnicos para elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT).

Acrescentamos que este é um documento dinâmico, que pode sofrer alterações a partir de estudos inovadores e da própria evolução técnica sobre o tema.

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

O estudo do preço da terra rural em mercados específicos exige a seleção de zonas relativamente homogêneas que permita pesquisar a dinâmica das variáveis que o determinam. Em termos gerais, as zonas de pesquisa devem apresentar características sócio-econômicas internas homogêneas e, ao mesmo tempo, heterogêneas com outras zonas, a fim de que as estimativas de preços sejam representativas e eficientes.

Na esteira dessa orientação a delimitação dos mercados regionais de terras, da área de jurisdição do INCRA SR-27, levou em consideração a interpretação dos dados de mercado de terras referente aos trabalhos executados pela **SR-27** para elaboração de Planilha de Preços Referenciais de Terras (período de 2008 a 2012); o volume de informações no que tange a dinâmica dos mercados regionais de Terras Rurais referente aos trabalhos de avaliações de imóveis rurais, bem como o acompanhamento da evolução de mercado regional de Terras Rurais tendo por base os trabalhos de levantamento de preços de terras rurais executados no período de 2008 a 2012 assim como a experiência dos Peritos Federais Agrários da regional.

A delimitação dos mercados foi estabelecida através da determinação de Zonas Homogêneas (ZH) em que haja dinâmicas e características semelhantes nas transações de imóveis Rurais. Espera-se que o preço da terra rural em cada ZH seja determinado pela dinâmica de variáveis locais. As variáveis dizem respeito às características de cada município em termos econômicos, agrônômicos, fundiários (classificação dos imóveis) e espaciais (bioma), assim como, a relevância para explicar a dinâmica do preço de terra rural e o peso que estas variáveis têm em determinado mercado).

Procuramos observar fatores semelhantes de formação de preços com destaque para as variáveis que, em princípio, **são determinantes na formação do preço de terra rural** assim como na **dinâmica do mercado de terras**.

Com base nos trabalhos desenvolvidos pela SR-27, partimos da premissa que os municípios inseridos na área de Jurisdição da Superintendência Regional do Sul do Pará têm na Pecuária Extensiva, a atividade mais representativa no que concerne a influência no mercado de preço de terras rurais. É válido ressaltar que os trabalhos de campo observam que na agricultura, culturas como cacau e abacaxi (ex: município de Conceição do Araguaia, Tucumã e Ourilândia do norte) apesar de serem atividades representativas do setor primário da economia, contudo, não são determinantes na formação de preços de terra rural. Convém ressaltarmos a cultura de soja no município de Santana do Araguaia. A sojicultura nesse município é uma atividade consolidada e proeminente na formação do preço e na dinâmica de compra e venda de terras rurais com atividade pecuária e que estão sendo transacionadas no município influenciando, portanto, diretamente no preço das terras. Cabe observarmos, em trabalhos futuros, a evolução dessa variável (sojicultura) no que tange a sua influência na formação de preços de terras específicas para exploração de soja.

O extrativismo mineral tem sua maior expressão por meio de explorações realizadas por grandes empresas, tais como a Vale, Mineradora Onça Puma e outras de menor porte. Nesta guisa, foram observados os municípios que sofrem influência direta dessa atividade e que interfere na formação de preço de terras rurais bem como na dinâmica de mercado de terras.

O espaço geográfico (Bioma Amazônia ou Bioma Cerrado) é outro fator condicionante no tratamento de preços de terras observado nos trabalhos de campo, ou seja, dependendo do bioma que os imóveis estejam inseridos há influência na determinação e formação de preço de terras rurais.

A dimensão dos imóveis rurais é outro fator a se considerar, pois conforme pesquisa de campo (trabalhos elaborados pela SR-27), o aquecimento/desaquecimento dos mercados de terras rurais sofre influência relevante no que concerne principalmente a disponibilidade de ofertas de grandes imóveis rurais (acima de 15 módulos fiscais).

Com base nessas informações foi possível obter as seguintes variáveis (de amplitude local e regional) para determinação das zonas homogêneas:

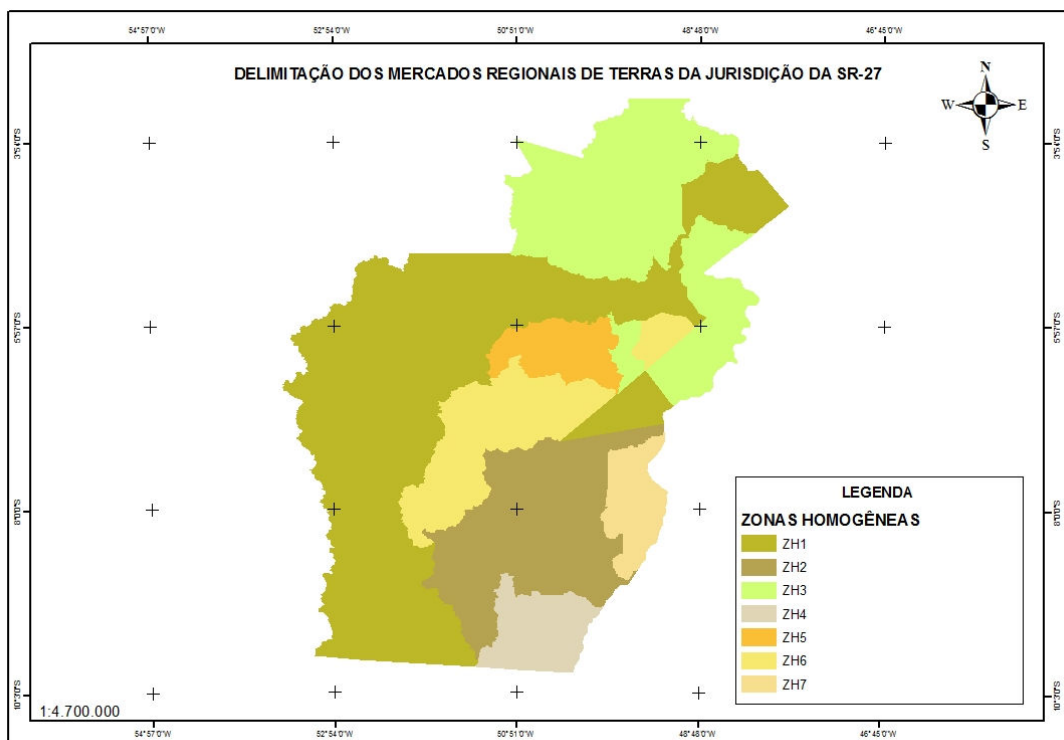
- a) Pecuária Extensiva de alta ou baixa representatividade ⁽¹⁾
- b) Espaço Geográfico (Bioma Amazônia ou Bioma Cerrado)
- c) Dimensão dos imóveis rurais (pequeno, médio e grande)
- d) Extrativismo mineral
- e) Agricultura (influência da lavoura temporária: soja)

Partindo-se deste princípio, é possível obter as seguintes Zonas Homogêneas levando em consideração as variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como na previsão de preço dos imóveis rurais da área de jurisdição da **SR-27**:

<p>ZH 1 (Grandes Propriedades / Pecuária: Alta representatividade a Baixa representatividade / Bioma Amazônia).</p> <p>● <u>Municípios</u>: Rondon do Pará, Marabá, Xinguara, Sapucaia e São Félix do Xingu.</p>
<p>ZH 2 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta a Baixa Representatividade /Área Transição).</p> <p>● <u>Municípios</u>: Redenção, Cumaru do Norte, Bannach, Santa Maria das Barreiras, Pau d'Arco e Rio Maria.</p>
<p>ZH 3 (Grandes Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade /Bioma Amazônia).</p> <p>● <u>Municípios</u>: Tucuruí, Jacundá, Nova Ipixuna, Itupiranga, Goianésia do Pará, Bom Jesus do Tocantins, Abel Figueiredo, Curionópolis, São João do Araguaia, Brejo Grande do Araguaia, Palestina do Pará, São Geraldo do Araguaia, Piçarra, São Domingos do Araguaia, Novo Repartimento e Breu Branco.</p>
<p>ZH 4 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta Representatividade) / influência-Agricultura-LT (soja) / Área de transição)</p> <p>● <u>Município</u>: Santana do Araguaia.</p>
<p>ZH 5 (Grandes Propriedades/ Pecuária: Baixa Representatividade /influência Questão Mineral/Bioma Amazônia)</p> <p>● <u>Municípios</u>: Parauapebas e Canaã dos Carajás.</p>
<p>ZH 6 (Pequenas e Médias Propriedades/Pecuária: Baixa representatividade/Bioma Amazônia).</p> <p>● <u>Municípios</u>: Água azul do Norte, Ourilândia do Norte, Tucumã e Eldorado dos Carajás.</p>
<p>ZH 7 (Pequenas e médias Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade/Área de Transição)</p> <p>● <u>Municípios</u>: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia.</p>

(1) Pecuária alta e /ou baixa representatividade considerando: quantitativo do rebanho/qualidade, infraestrutura/logística / Cadeia de Produção/Arranjos produtivos locais: Atuação de empresas especializadas, associações empresariais, instituições de créditos etc.

Determinadas as Zonas Homogêneas foi possível efetuar a delimitação dos Mercados Regionais de Terras em sete Zonas Homogêneas conforme Mapa abaixo:



3. ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT

Em princípio, os preços das terras rurais são determinados pela dinâmica entre a oferta e a demanda, que expressam as expectativas dos agentes que nele atuam. Contudo, a literatura sobre o tema, amparada em pesquisas nas diversas regiões do Brasil, tem demonstrado que o mercado de terras rurais sofre influência de inúmeros fatores, dentre os quais, as políticas econômicas de caráter mais geral e as variáveis de amplitude local e regional. É válido ressaltar, como exemplo observado nos trabalhos de campo, em alguns municípios foi evidenciado que a execução ou mesmo a simples divulgação de um programa governamental e/ou empresarial em determinada região, é suficiente para exercer forte impacto sobre o mercado local de terras. Significa dizer que, na formação dos preços das terras rurais não concorrem apenas variáveis intrínsecas, tais como: localização, dimensões, confrontações, qualidade das terras, relevo, hidrografia, acesso, forma, estado de conservação das benfeitorias e obsolescência, mas também, ao comportamento geral da economia e política de desenvolvimento local e regional.

4. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 1

4.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Rondon do Pará, Marabá, Xinguara, Sapucaia e São Félix do Xingu. Estes municípios foram agrupados neste mercado de terras (Zona homogênea 1) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



4.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

Para descrição das unidades geográficas que compõem o Mercado Regional de Terras (MRT) da área de jurisdição da SR-27 a equipe optou pelos municípios considerados polos dos MRT e adjacências que em tese possuem o maior volume de transações imobiliárias rurais e, portanto, foram os escolhidos para os trabalhos de campo. Será descrito as seguintes informações: Histórico da ocupação das unidades geográficas dos Mercados Regionais de Terras – MRT, recursos naturais, áreas legalmente protegidas, infraestruturas e principais atividades agropecuárias e o comportamento do mercado de terras rurais.

4.1.1.1 Rondon do Pará

O município de Rondon do Pará pertence à mesorregião do Sudeste Paraense. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 04° 46'45" de latitude Sul e 48° 04'00" de longitude a Oeste de Greenwich.

Os solos do Município são representados pelo Latossolo Amarelo Distrófico textura argilosa, Neossolos e Gleissolos nas áreas aluviais.

A vegetação é representada pela Floresta Densa dos Platôs, pela Floresta Densa dos Terraços e pela Floresta Densa de Planície Aluvial.

A variação topográfica no município é relativamente pequena, estando sua sede localizada numa cota de 25 metros, enquanto que o ponto mais elevado do território, encontrado nas colinas baixas, ao Sul de Rondon do Pará, está situado a 40 metros de altitude.

A geologia de Rondon do Pará é representada, em sua maior expressão, pela Formação Itapicuru (arenitos finos, caulínicos e argilitos laminados vermelhos, de idade Cretácea) e pela Formação Barreiras (arenitos, silitos e argila) do Terciário.

Na hidrografia de Rondon do Pará, destaca-se o rio Surubiju. Entretanto, o rio Ararandeuá é o principal rio do município, o qual nasce em terras do Estado do Maranhão, mas tem todo o seu curso atravessando o Município na direção Sudeste-Noroeste-Norte e recebe, pela margem direita, vários rios e igarapés de relativa extensão, destacando-se, entre os mais importantes pela direita o rio Santa Lúcia e rio do Ouro e, pela esquerda, os maiores e mais numerosos, que são os rios Água Azul, Pitinga, Surubiju e Dourado, além dos igarapés Garrafão e Sete Voltas.

(Fonte : Idesp/Sepof)

Rondon do Pará se localizaria em um local estratégico, entre a principal via do Estado, a Belém-Brasília, e a cidade de Marabá, porém com o passar do tempo e a modernização das estradas, Rondon não está mais em um local privilegiado, pois os veículos que por ali passam, hoje são apenas os que atendem o município. Mas o que garante a viabilidade local da cidade é pelo fato de ser a maior e a principal da rodovia, recebendo os investimentos e serviços que são destinados a esta região. Em cerca de 200 km de estrada, Rondon do Pará predomina sobre as seguintes, Dom Eliseu, Bom Jesus do Tocantins e Abel Figueiredo, tendo em vista que quem exerce o papel de maior influência é a cidade de Marabá, porém os demais serviços da região se encontram em solo rondonense.

Uma das expectativas de Desenvolvimento para o crescimento da região, mas que vem influenciando de maneira pouco significativa os valores das terras são a mineração de bauxita e a produção de alumina através da Votorantim Metais, com o Projeto Alumina Rondon.

De acordo com a Votorantim, com o início de operação previsto para 2019, o projeto Alumina Rondon terá capacidade de produzir 8 milhões de toneladas/ano de bauxita lavada e 3 milhões de toneladas/ano de alumina. O empreendimento prevê a geração de 10 mil empregos diretos e indiretos na fase da obra e 1.800 postos de trabalho, na operação.

Sem dúvida, o grande fator de valorização dos imóveis rurais na região se deve a introdução da soja na cadeia produtiva do município (Figuras 01 e 02). Cultivada especialmente nas regiões Centro Oeste e Sul do país, a soja vem se firmando no Estado do Pará. A grande maioria dos produtores é de outros estados, e que vê no Pará grande oportunidade de se adquirir terras com valores mais baixos quando comprados com os valores dos imóveis nos Estados das Regiões Sul e Sudeste. Esses produtores trazem para a região um padrão produtivo ambientalmente responsável, ou seja, plantio em áreas licenciadas e passíveis de terem sua regularização fundiária. Esse novo padrão tornou-se um gargalo para alguns fazendeiros da região, que interessados em vender seus imóveis para esses produtores, deparam-se com a falta de regularização causando uma consequente desvalorização em suas áreas.



Figura 01: Plantio de Soja em Rondon do Pará

Figura 02: Silo São Pedro em Rondon do Pará

A pecuária extensiva ainda representa grande expressão na economia do município e é um dos fatores determinantes na formação dos preços de terras.

O principal fator de valorização dos imóveis destinados à pecuária extensiva é o tamanho de áreas de pastagens seguidas de outras benfeitorias como, por exemplo: curral, cercas, casa sede, entre outras.

Foi observado, no município de Rondon do Pará, que a empresa Suzano Papel e celulose atraída pela perspectiva de crescimento apresentou projetos que visam à plantação de eucaliptos no município, entretanto o reflorestamento com eucalipto apresentou-se pouco relevante no comportamento de mercado de terras.

Destacamos as seguintes considerações:

1. Na região estudada, verificou-se grande variação preços dos imóveis destinadas ao cultivo de soja, que apresentam preços bem elevados quando comparados às áreas destinadas à pecuária e cultivo do Eucalipto cabendo, portanto, um estudo futuro referente à evolução deste mercado.
2. O mercado atualmente está desaquecido em função de crise econômica;
3. A arroba do boi no mercado tem influência direta no preço da terra;
4. Atualmente, a regularização ambiental e fundiária são fatores limitantes no mercado de terras da região;
5. Terras sem benfeitorias (pastagens) são desvalorizadas quando comparadas às áreas que contenham algum tipo de abertura (atividade pecuária, agricultura etc.) tendo em vista as restrições ambientais impostas pelos órgãos competentes para abertura de novas áreas;
6. Entre os fatores responsáveis pela valorização de terras, a expectativa do Projeto Alumina Rondon apresenta menor influencia em virtude do mesmo se encontrar em estado latente

4.1.1.2 Marabá

O município de Marabá pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Marabá. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 05° 21' 54"Latitude Sul e 04° 07' 24" Longitude WGr.

Os solos do Município são representados pelos Argissolos Vermelho-Amarelo, textura argilosa, ArgissolosVermelho-Amarelo, textura argilosa Plínica e Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico textura média e textura argilosa. Em menores proporções, aparecem os Gleissolos, além dos Neossolos, textura indiscriminada e afloramentos Rochosos.

A vegetação do município de Marabá é bastante diversificada, entretanto, predomina a Floresta Densa Submontana em relevo aplainado a sub-região da superfície arrasada da Serra dos Carajás, ao Norte do Município e da sub-região da superfície dissecada do Araguaia a

Sudeste. Na parte mais elevada da Serra dos Carajás, a tipologia passa a Floresta Densa Montana da sub-região da Serra Norte. No sopé da Serra está presente a Floresta Aberta Mista (Cocal) e em menor escala a Floresta Aberta Latifoliada (Cipoal), excetuando-se o flanco oeste que está recoberto por Floresta Densa sub-montana em relevo acidentado da sub-região da superfície arrasada do médio Xingu-Iriri. Além dessa tipologia típica das Terras Firmes, encontra-se também, a Floresta Densa dos terraços, em trechos que margeiam o rio Tocantins, assim como Florestas Ciliares e Matas de Galeria, acompanhando os cursos d'água de menor porte.

A topografia do município apresenta uma ampla variação em seus valores altimétricos, com as cotas máximas por volta de 700 metros, na porção ocidental do seu território nas proximidades da Serra dos Carajás, onde ainda se destacam as Serras do Cinzento e de Redenção, além de outras serras de valores altimétricos menores, localizados às margens do rio Tocantins, a Noroeste da sede municipal.

A estrutura geológica do município é complexa, constituída por rochas de idade Pré-Cambriana do Complexo Xingu (granitos, migmatitos, granulitos, etc); Grupo Tocantins (filitos, xistos, gnaisses, quartzitos, metabasitos, etc); formações ferríferas, etc; Formação Rio Fresco, com Membro Azul (folhelhos manganésíferos, siltitos, argilitos e arenitos).

O principal acidente hidrográfico é a bacia do rio Itacaiunas, afluente pela margem esquerda do rio Tocantins, em cuja foz encontra-se a sede municipal cortando o seu território com direção geral oeste/leste, apresenta como principais tributários, pela margem direita os rios: Madeira, Parauapebas, (com seus afluentes, rio Sapucaia, Caracol e Castanheira), da Onça, Vermelho (com seu afluente rio Sereno, que limita ao Sul com o Município de Curionópolis, e o rio Sororó, cujo afluente o Sororozinho, faz limite, também, ao Sul com o município de Curionópolis). Pela margem esquerda, destacam-se os rios Aquiri, Tapirapé (com seus tributários, rios Salobro, Salobrinho e Bernardino), Preto e os igarapés Cinzeiro e Grota do Café. Importante, ainda, é a presença do rio Tocantins, em um pequeno trecho do seu médio curso, com seus afluentes rio Tauazinho, limite natural Leste, com o município de São João do Araguaia, a Flecheira, que limita ainda a leste, com o município de Bom Jesus do Tocantins.

(Fonte : Idesp/Sepof)

Para entendermos da importância do município de Marabá para o Pará, sua economia é a quarta dentre os municípios do Estado. Atualmente é visto em virtude da crise que ora o país está atravessando, a compra e venda de terras rurais no município está desaquecido, no entanto, observou-se que não houve desvalorização de preços das terras rurais, pelo contrário, estão muito mais valorizadas, sendo citada, pelas fontes consultadas, como fatores de valorização a topografia, o acesso, a logística de transporte e o mais importante a diminuição de invasões de terras rurais no município. Foi constatado que a maior disponibilidade de imóveis para compra e venda, não é mais as grandes propriedades (áreas superiores a 15 módulos fiscais) estando em maior evidência no mercado as pequenas e as médias propriedades rurais com tamanho que variam 20 a 150 alqueires (as mais comercializadas). Foi observado que a arroba do boi é o agente indexador de preços de terras, visto que, é utilizada como moeda no processo de compra e venda dos imóveis rurais e áreas com menor quantidade de aberturas, ou seja, com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizadas quando comparadas as terras totalmente abertas com pastagem.

4.1.1.3 Xinguara

O município de Xinguara pertence à mesorregião Sudeste Paraense e a sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 07° 06'18" S e 49° 56'12" W Gr.

Os solos do município são representados pelo Argissolo Vermelho-Amarelo associado à Neossolos, manchas contínuas de Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico e manchas de Gleissolos

A vegetação do município é representada pela Floresta Equatorial Latifoliada, apresentando os subtipos: Floresta Submontanha em relevo aplainado e Floresta Mista (Cocal), recobrando a maior parte do município. Grandes clareiras na floresta foram abertas para a implantação de pastagens artificiais destinadas ao forrageamento animal, em projetos agropecuários. Em muitos casos, o abandono dos tratos cultivados tem suscitando o rebrotamento da Floresta Secundária.

A topografia apresenta níveis altimétricos bastante variados com os valores mais expressivos atingindo 540 metros, na Serra da Viagem ou do Caucho, localizada a Leste do Município, e os menores valores, em torno de 150 metros, nas proximidades da sede municipal.

A geologia da área é representada por rochas do Pré-Cambriano Inferior a Médio, do Complexo Xingu (granitos, migmatitos, gnaisses, xistos, etc); Pré-Cambriano Médio a Superior do Grupo Tocantins, dominante em extensão no município, constituído por filitos, cloritaxistos, metagrauvacas, etc, estando ainda presentes algumas manchas de sedimentos quaternários, nas áreas aluvionais do rio Araguaia, principalmente. Acompanhando a geologia, o relevo apresenta superfícies pediplanadas em rochas pré-cambrianas, recobertas por depósitos superficiais, áreas dissecadas em colinas e ravinas que constituem a maior porção da área, algumas cristas e eventuais serras.

Na hidrografia do município, destaca-se o rio Araguaia, a leste, e limite com o Estado do Tocantins. Recebe vários rios, córregos, ribeirões e grotas, destacando-se alguns como o ribeirão Água Fria, com os seus afluentes córregos Gordinho, Sapucaia e Jatobá. No sentido centro-norte, os rios vertem para o Tocantins, destacando-se o Rio Vermelho, em seu alto curso.

(Fonte: Idesp/Sepof)

A economia do município tem na Pecuária sua maior representatividade. Conhecida como Capital da carne bovina do sul do Pará, com um efetivo de 515.987 cabeças de gado (censo agropecuário IBGE -2015), Xinguara vem se destacando pelos inúmeros avanços na economia regional e na infra-estrutura.

O mercado de compra e vendas de terras rurais em Xinguara está pouco aquecido e foi citado, pelas fontes consultadas, a crise econômica do país como fator de inibição de investimento em aquisição em terras rurais.

A arroba do boi gordo foi considerada pelos entrevistados como agente econômico que interfere diretamente no preço de terras rurais visto que o valor da terra é calculado baseado no referido indexador. Há dificuldade de se encontrar grandes propriedades (superior a 15 módulos fiscais) sendo transacionadas na região.

4.1.1.4 São Félix do Xingu

O município de São Félix do Xingu pertence à Mesorregião Sudeste Paraense. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 06° 39'30"S e 51° 59'15"W Gr.

Os solos do município predominam o Argissolo Vermelho-Amarelo equivalente eutrófico; Argissolo Vermelho-Amarelo e Neossolos; Gleissolos; Nitossolos; Argissolo Vermelho-Amarelo e Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico.

A cobertura vegetal (em caracterização geral), além da Floresta Equatorial Latifoliada (predominando ao norte do município, abrangendo os subtipos Aberta Mista e Aberta Latifoliada. Marginalmente aos cursos d'água, eventualmente ocorre a mata galeria. Nas áreas inundáveis, está presente a floresta de várzea, abrigando espécies ombrófilas (que gostam de lugares úmidos) dicotiledôneas e palmáceas.

O município apresenta uma estrutura geológica complexa, predominantemente, constituído por rochas cristalinas e metasedimentares de idade Pré-Cambriana, que constituem as unidades: Complexo Xingu, de natureza granitognáissica-migmatítica; grupo Grão-Pará, de natureza vulcano-sedimentar (greestone belts); Super grupo Uatumã, de natureza vulcano-plutônica, e sedimentar com seus componentes: Formação Iriri (de natureza vulcânica), Granito Serra dos Carajás, Formação Sobreiro, também vulcânica, Formação rio Fresco (com seus membros Naja e Azul) de natureza vulcânica; Granito Vermelho Guilherme, magmática intrusiva e, finalmente, a seqüência de cobertura de plataforma, representada pelas formações Gorotire e Triunfo. Ao longo dos principais cursos d'água, em alguns trechos desenvolveram-se pequenas planícies de inundações, com a disposição de material inconsolidado, de idade quaternária. Quanto ao relevo, insere-se nas unidades morfoestruturais do Planalto Dissecado do Sul do Pará e Depressão Periférica do Sul do Pará, cujas formas específicas apresentam áreas planas, “inselbergs”, chapadões, etc, onde se destaca a porção ocidental da Serra dos Carajás.

Na hidrografia de São Félix do Xingu o curso d'água de maior expressão é o rio Xingu, grande afluente da margem direita do rio Amazonas, que nasce na serra do Roncador, em Mato Grosso, e percorre uma extensão de 1.980 km, até alcançar o Amazonas. Sendo um rio de planalto, em geral, apresenta numerosos trechos de queda d'água dentro do Município, possui vários afluentes, destacando-se, de montante para jusante: Ribeirões da Paz, Petita ou Porto Alegre, José Bispo, rio Fresco e os igarapés Triunfo, Porto Seguro, Baú, São José e Portal. O rio Fresco é afluente pela margem direita, em cuja confluência com o Xingu está situada a sede Municipal.

(Fonte : Idesp/Sepof)

A economia do município tem como principal atividade a pecuária de corte, que tem evoluído nos últimos anos pela qualificação do rebanho bovino com investimentos no melhoramento genético e promoção das raças zebuínas, principalmente nas grandes propriedades rurais do município de São Félix do Xingu. A atividade pecuária é determinante

na formação de preço de imóveis rurais. A existência de infra-estrutura, como estrada de acesso e disponibilidade de água afetam positivamente no preço da terra.

O mercado imobiliário de compra e venda de terras rurais está desaquecido, e conforme as fontes consultadas, em virtude da atual situação política e econômica do País. Foi citado também que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis rurais, ou seja, área superior a 15(quinze) módulos fiscais (titulados ou não).

Quanto à valorização dos imóveis, o principal fator observado é o investimento realizado em benfeitorias, especificamente na atividade pecuária, pois quanto maior a área de pastagem das propriedades maior é a sua valorização no Mercado de Terras Rurais. Áreas com menor quantidade de aberturas (área com pastagem), ou seja, com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizadas podendo chegar a ser até em 20 % esta desvalorização. Em terras que só tem cobertura florística a desvalorização chega a ser de 50% ou mais, quando comparadas as terras totalmente abertas com pastagem.

4.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 1**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou área de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Marabá	340.676,0800	21.591,9315
Rondon do Pará	-	400,8485
Sapucaia	-	-
São Félix do Xingu	506.595,1100	4.489.845,2990
Xinguara	-	-

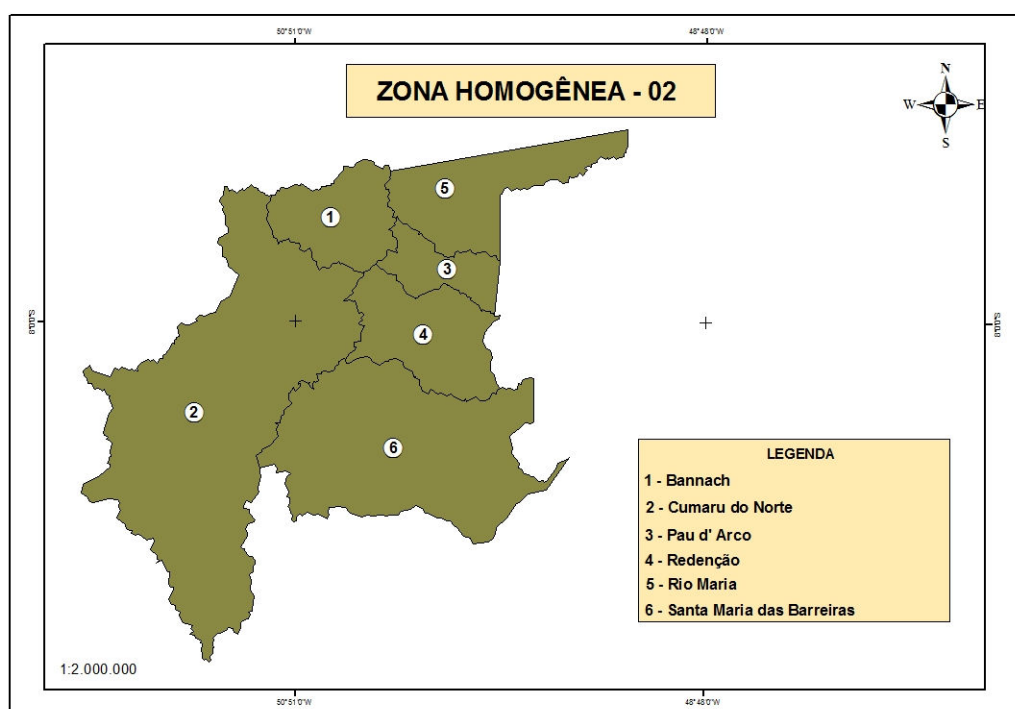
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT – Zona homogênea 1.

5. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 2

5.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Redenção, Cumaru do Norte, Bannach, Santa Maria das Barreiras, Pau d'Arco e Rio Maria. Estes municípios foram agrupados neste mercado de terras (Zona homogênea 2) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



5.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

5.1.1.1 Redenção

O município de Redenção pertence à Mesorregião Sudeste Paraense e à Microrregião Redenção. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 08° 01' 39" de latitude Sul e 50° 01' 42" de longitude a Oeste de Greenwich.

Os solos encontrados no município são representados, em sua predominância, pelo Argissolo Vermelho-Amarelo, textura argilosa e Neossolos. Ocorrem ainda, manchas de solos de Gleissolos nas áreas aluviais.

A vegetação do município é representada pela Floresta Aberta Mista, manchas de Cerrado, Cerradão e Parque (no domínio das savanas). Extensas áreas de vegetação primitiva

vêm sendo removidas anualmente, em função dos desmatamentos, para o plantio de pastagens destinadas a dar suporte à atividade pecuária.

A geologia do município é representada por rochas cristalinas do Pré-Cambriano, referidas ao Complexo Xingu (granitos, granodioritos, migmatito, diorito); Grupo Tocantins (filitos, xisto, grauvacas, etc.); e Grupo Estrono (ou Araxá), que aflora na Serra da Pedra. O relevo da área é representado por superfícies pediplantadas em rochas cristalinas, áreas dissecadas em ravinas, contrafortes (da Serra dos Gradaús) e eventuais “inselbergs” que, morfoestruturalmente, se inserem nos limites da Depressão Periférica do Sul do Pará com o Planalto Dissecado do Sul do Pará.

A hidrografia do município de Redenção é representada por três rios principais, de cursos mais ou menos paralelos, os quais nascem no sistema hidrográfico da Serra dos Gradaús. São os rios: Salobro, ao norte do Município e limite natural com o município de Rio Maria, o qual recebe alguns córregos pela margem direita; o rio Pau d’Arco, que constitui o rio mais importante do município, por conter todo o seu alto curso, e por sua drenagem bastante densa, onde se destacam o Ribeirão Pau d’Arquinho e numerosos afluentes; ao sul do Município, está o rio Arraias do Araguaia, que faz limite natural entre os municípios de Redenção e Santa Maria das Barreiras, e dele apenas os afluentes da margem esquerda estão inclusos no município.

(Fonte: Idesp/Sepof)

O município de Redenção destaca-se como polo do Mercado Regional – Zona homogênea 2.

A economia do município de Redenção - PA tem como principal atividade a Pecuária de corte, com uma cadeia produtiva constituída por fornecedores de insumos, produção primária, captação, indústrias processadoras (frigorífico), distribuição e comercialização.

A atividade Pecuária vem se promovendo através da qualificação do rebanho bovino com investimentos no melhoramento genético e promoção das raças zebuínas. O município conta com a presença da Associação Brasileira dos Criadores de Zebu - **ABCZ**, através de um escritório regional.

O município conta com um frigorífico (JBS) que abate em média 800 cabeças de gado por dia.

Nos últimos anos vem se destacando no município de Redenção a plantação de Soja, fato este que vem atraindo investidores de outros estados para o município, contudo, a atividade

ainda é considerada incipiente. Há um grande investimento no que concerne a questão logística com a presença de empresas fornecedoras de insumos, como por exemplo, máquinas e equipamentos atendendo também aos municípios vizinhos.

O Mercado de Terras Rurais tem na Pecuária Extensiva e no plantio de Soja a base de variáveis que determinam a formação de preços das Terras Rurais do município, sendo a atividade Pecuária a mais relevante e observada como principal referência na determinação do preço das Terras.

A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das Terras Rurais.

O Mercado imobiliário de compra e venda de Terras rurais está desaquecido, e conforme as fontes consultadas, em virtude da atual situação Política e Econômica do País.

A maior disponibilidade de imóveis para compra e venda é de Pequenas e médias propriedades com tamanhos de área que variam de 10 a 100 alq. Foi citado pelas fontes consultadas que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis rurais (Titulados).

O principal fator de valorização observado é o investimento em benfeitorias, no que tange a atividade Pecuária, ou seja, quanto maior a área de pastagem das propriedades maior é a sua valorização no Mercado de Terras Rurais. Áreas com menos aberturas, ou seja, com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizadas podendo chegar a ser até em 20 % esta desvalorização. Em Terras que forem só cobertura florística (área de mata) a desvalorização chega a ser até em 50 % quando comparadas as terras totalmente abertas (pastagem) .

Foram observados outros fatores de influência na formação dos preços das Terras rurais, como por exemplo, a Tipologia vegetal dominante e neste caso especificamente, em áreas em que há ocorrência de domínio do Bioma Cerrado tende a desvalorizar o preço dos imóveis quando comparado as de Bioma com predominância Amazônico.

5.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o MRT – Zona Homogênea 2, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou área de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Bannach	-	16.557,5534
Cumaru do Norte	-	405.367,4149
Pau d'Arco	-	19.609,2637
Redenção	-	1.485,2479
Rio Maria	-	-

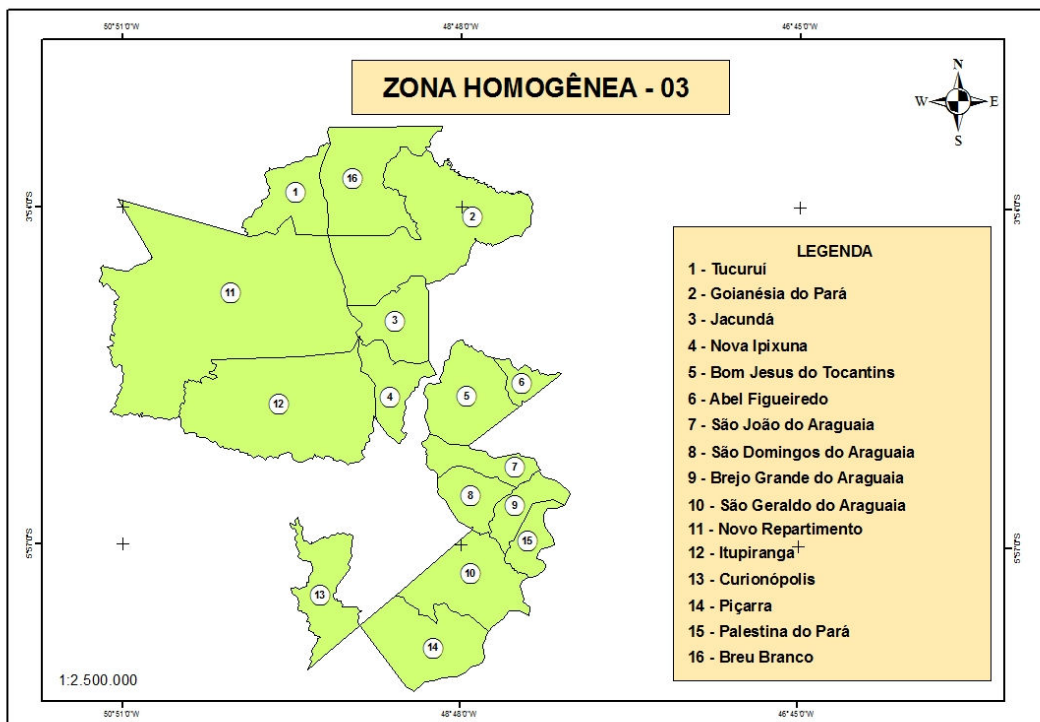
Fonte: Diagnóstico Regional –Inra SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 2.

6. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 3

6.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Tucuruí, Jacundá, Nova Ipixuna, Itupiranga, Goianésia do Pará, Bom Jesus do Tocantins, Abel Figueiredo, Curionópolis, São João do Araguaia, Brejo Grande do Araguaia, Palestina do Pará, São Geraldo do Araguaia, Piçarra, São Domingos do Araguaia, Novo Repartimento e Breu Branco. Estes municípios foram agrupados neste mercado de terras (Zona homogênea 3) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



6.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

6.1.1.1 Tucuuruí

O município de Tucuuruí pertence à mesorregião Sudeste Paraense e a microrregião de Tucuuruí. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 03° 45'30" S e 49° 40'40" W Gr.

Os solos do município são caracterizados pelos seguintes tipos: Argissolo Vermelho-Amarelo, textura argilosa; Argissolo Vermelho-Amarelo Plíntico, textura argilosa; Latossolo Vermelho- Amarelo distrófico, textura argilosa; e Neossolos.

A vegetação dominante é a Floresta Tropical Úmida, com os subtipos: Floresta Aberta Latifoliada, Densa de Platô, Densa de Terraços, Floresta Submontana, em relevo aplainado.

Grandes áreas foram desmatadas em Tucuuruí para o cultivo de agricultura de ciclo curto (manejo tradicional denominado agricultura itinerante ou migratória, ou ainda, de subsistência). Uma parte dos tratos florestais deste Município, abrangendo as Florestas de Várzea, Matas Ciliares e de Terra Firme, ao longo do curso do Tocantins, foi inundada por ocasião do fechamento das comportas da Hidrelétrica de Tucuuruí, o que deu ensejo à formação de um grande lago.

A estrutura geológica do município é representada pelas áreas cristalinas correspondentes ao Complexo Xingu (granitos, migmatitos, metabasitos, granadoritos, etc.). Grupo Araxá (muscovita xistos, biotica, xistos, metagrauvas e intercalações de quartzitos); Grupo Tocantins (filitos, xistos, metagrauvas, quartzitos, itabiritos, corpos ultrabásicos) e por áreas com sedimentos Terciários da Formação Barreiras e Quaternário Recente.

O relevo é representado por áreas dissecadas de colinas e topos aplainados, superfícies pediplanadas em rochas sedimentares (tabuleiros), rebordos erosivos e pelos contrafortes da Serra do Trucurá, inseridos; morfoestruturalmente insere-se na unidade que corresponde à Depressão Periférica do Sul do Pará.

No que concerne a hidrografia, o principal rio da região é o Tocantins que, no município, teve seu maior trecho transformado em lago pela represa de Tucuruí, restando inalterado apenas o trecho da barragem para jusante, até o limite com o município de Baião. Alguns pequenos afluentes da margem direita foram inundados no seu baixo curso, o mesmo sucedendo com os menores afluentes da margem esquerda. Os grandes afluentes, como os rios Pucuruí, Repartimento e Caripé, só tiveram parte de seus baixos cursos inundados. O rio Trocará, afluente da margem esquerda do Tocantins, serve de limite a Norte e a Nordeste com o município de Baião.

(Fonte : Idesp/Sepof)

O município de Tucuruí é considerado como polo para os demais municípios que fazem parte deste Mercado Regional de Terras- Zona homogênea 3.

A atividade agropecuária é uma atividade importante no município, mas fraca em especialização, atividade econômica e participação, se comparada aos outros municípios do estado do Pará, entretanto, tem influência no mercado de terras regional.

A produção florestal com exploração de florestas nativas não exerce mais influência no mercado de terras, pois áreas com presença de vegetação tendem a ser mais desvalorizadas, isso se deve, em grande parte, a pressões de órgãos ambientais como **SEMAS/PA** e **IBAMA**, os mesmos intensificaram suas atuações, conseqüentemente, enfraqueceram a exploração da atividade madeireira na região. Atualmente, algumas empresas são diretamente responsáveis pela expansão de atividades, como a com programas de reflorestamento com algumas espécies de Eucalipto no município.

A regularização ambiental dos imóveis rurais é uma realidade, conseqüentemente, as propriedades rurais que atendem as exigências do Cadastro Ambiental Rural e Licença da Atividade Rural, conquistam melhor valor de mercado.

Destacamos as seguintes observações:

1. A questão madeireira é um fator limitante para agregar valor à terra, ou seja, áreas com vegetação nativa são desvalorizadas uma vez que o fazendeiro tem grande dificuldade para exploração através do manejo, pois a maioria dos imóveis da região não possui titulação, fator essencial para obtenção da Licença da Atividade Rural;
2. O mercado atualmente está desaquecido em função de crise econômica;
3. A arroba do boi tem influência direta no preço da terra, segundo informações, o valor da arroba tende a ser maior entre os meses de junho a novembro e varia de acordo com a região;
4. Atualmente, a ausência de regularização fundiária e ambiental tende a desvalorizar o valor do imóvel;
5. Terras de matas são desvalorizadas quando comparadas às áreas que contenham algum tipo de abertura, seja pastagens ou capoeiras;
6. Foi verificado um volume acentuado de transações imobiliárias de pequenas e médias propriedades na região

6.1.1.2 Goianésia do Pará

O município de Goianésia do Pará foi criado através da Lei nº 5.686, de 13 de dezembro de 1991, desmembrado dos municípios de Rondon do Pará, Jacundá, Moju e Tucuruí, com sede na vila de Goianésia, que passou à categoria de cidade, com a denominação de Goianésia do Pará. Sua instalação aconteceu no dia 1º de janeiro de 1993, com a posse do Prefeito, Vice-Prefeito e Vereadores eleitos no Pleito Municipal de 03 de outubro de 1992.

O município de Goianésia do Pará pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Paragominas. (Fonte : Idesp/Sepof)

A sede de Goianésia apresenta as seguintes coordenadas: 3° 50' 30'' de latitude sul e 49° 06' 06'' de longitude WGr.

O solo do município está representado pelo latossolo amarelo, Argissolo vermelho amarelo, Neossolos e Gleissolos. O relevo de Goianésia apresenta-se com altitudes modestas, em que suas formas são representadas por colinas, chapadas, superfícies aplainadas e tabuleiros aplainados ou dissecados. Nas margens dos rios; áreas aluviais como as várzeas dos rios Surubijú, Moju e Tocantins. Geomorfologicamente o relevo insere-se na unidade que corresponde à depressão periférica do sul do Pará.

A vegetação do município é representada pela floresta densa de platôs, floresta densa de terraço e pela floresta densa de planície aluvial.

6.1.1.3 São Domingos do Araguaia

O município de São Domingos do Araguaia foi criado através da Lei nº 5.706, de 27 de dezembro de 1991, sancionada pelo então governador Dr. Jáder Fontenelle Barbalho, e tendo sido desmembrado do município de São João do Araguaia, com sede na localidade de São Domingos do Araguaia, que passou à categoria de cidade, com a mesma denominação.

Sua instalação aconteceu no dia 1º de janeiro de 1993, com a posse do prefeito, vice-prefeito e vereadores eleitos no Pleito Municipal de 3 de outubro de 1992.

Localiza-se a uma latitude 05°32'16" sul e a uma longitude 48°44'00" oeste, estando a uma altitude de 130 metros.

(Fonte : Idesp/Sepof)

6.1.1.4 Novo Repartimento

O município de Novo Repartimento pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Tucuruí. Foi criado através da Lei nº 5.702 de 13 de dezembro de 1991, sancionada pelo então governador Jáder Fontenelle Barbalho, tendo sido desmembrado dos municípios de Tucuruí, Jacundá e Pacajá, com sede na localidade de Novo Repartimento, que passou à categoria de cidade, com a mesma denominação.

Sua instalação aconteceu no dia 1º de janeiro de 1993, com a posse do prefeito, do vice-prefeito e vereadores eleitos no Pleito Municipal de 03 de outubro de 1992. Possui apenas o distrito-sede: Novo Repartimento.

(Fonte : Idesp/Sepof)

6.1.1.5 Breu Branco

O município de Breu Branco O município de Breu Branco pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Tucuruí. Foi criado através da Lei nº 5.703 de 13 de Dezembro de 1991, sancionada pelo então governador Dr. Jáder Fontenelle Barbalho, e tendo sido desmembrado dos municípios de Tucuruí, Moju e Rondon do Pará com sede na localidade de Breu Branco, que passou à categoria de cidade, com a mesma denominação. Sua instalação aconteceu no dia 1º de janeiro de 1993, com a posse do prefeito, do vice-prefeito e vereadores eleitos no Pleito Municipal de 03 de outubro de 1992.

(Fonte : Idesp/Sepof)

6.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 3**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Abel Figueiredo	-	-
Bom Jesus do Tocantins	-	62.594,7487
Brejo Grande do Araguaia	-	4.219,7147
Breu Branco	39.849,6900	-
Curionópolis	-	-
Goianésia do Pará	97.667,1000	-
Itupiranga	18.440,4100	138.778,0450
Jacundá	63.307,6000	-
Nova Ipixuna	29.518,8000	-
Palestina do Pará	-	-
Piçarra	-	-
Novo Repartimento	224.957,3900	212.277,8468
Tucuruí	112.855,6000	10.243,5183
São Domingos do Araguaia	-	1.220,9223
São João do Araguaia	-	-
São Geraldo do Araguaia	53.374,4600	25.785,5203

Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

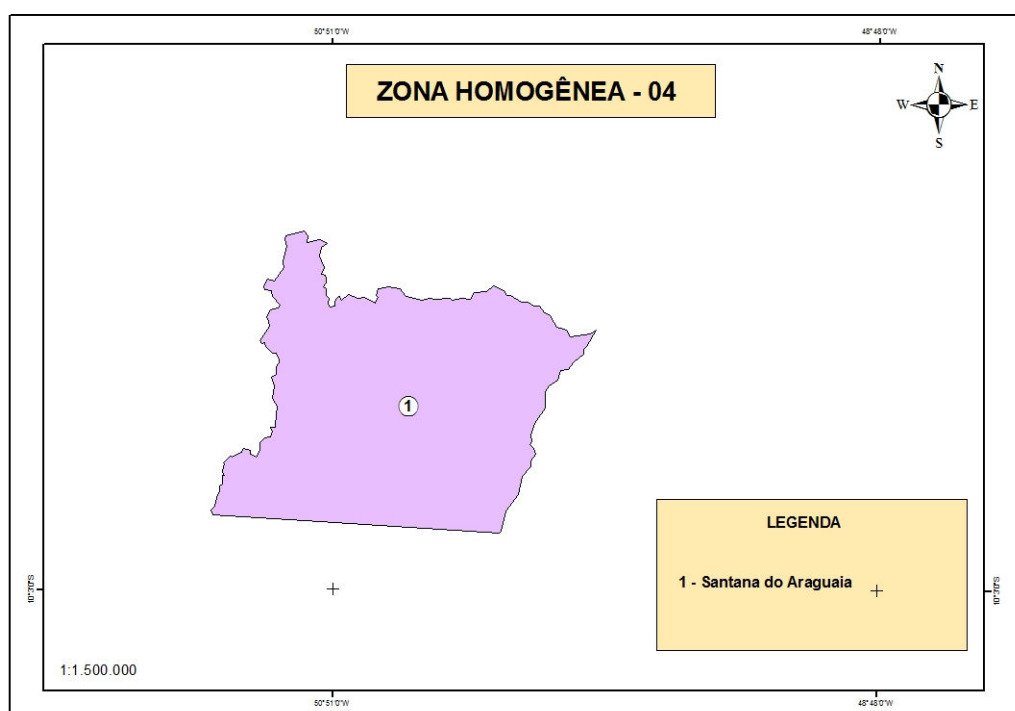
Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 3.

7. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 4

7.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelo município: Santana do Araguaia

Este município foi agrupado neste mercado de terras (Zona homogênea 4) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desse município, conforme já exposto no item 2.



7.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

7.1.1.1 Santana do Araguaia

O município de Santana do Araguaia pertence à Mesorregião Sudeste Paraense. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 09° 20' 05 "de latitude Sul e 50° 20'45" de longitude a Oeste de Greenwich.

Predominam, no Município, os solos: Argissolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura média/argilosa e argilosa; Argissolo Vermelho-Amarelo eutrófico, textura argilosa; Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico plíntio, textura média, e Neossolos.

A cobertura vegetal do município de Santana do Araguaia compõe-se, principalmente, por uma tipologia de transição Floresta/Cerrado, onde predomina a Floresta Aberta Mista tipo Cocal. Os Campos Cerrados apresentam a gama completa do tipo Savana, incluindo o Cerradão, o Campo Cerrado e os Parques (que são campos com arbustos isolados). A Floresta Densa Equatorial aparece, em maior escala, em trechos isolados. As matas ciliares acompanham as margens dos rios e igarapés, ocupando as áreas com maior teor de umidade dos terraços ribeirinhos. A presença de projetos agropecuários propiciou a substituição de grandes tratos de vegetação nativa por pastagens artificiais. Onde os cultivos foram abandonados, ressurge a capoeira ou Floresta Secundária.

No que concerne a geologia e o relevo a estrutura do município apresenta predominância de rochas de idade Pré-Cambriana, representada pelo Complexo Xingu de natureza granito-gnaissico-migmático; Grupo Serra de Inajá, de natureza vulco-sedimentar (formação ferrífera, quartzito, mármore e metaultramafitos); Super Grupo Uatumã, com seus representantes vulcânicos; Formação Iriri (dacitos, riolitos, riodacitos e plutônicos); Suite Intrusiva rio Dourado (granitos, granórfiros e rapakivi granitos); Formação Gorotire, de natureza permanente sedimentar (arenitos ortoquartzitos, conglomerados e grauvacas); e a Suite intrusiva Redenção, com granitos, graníferos e granitos rapakivi. A seqüência estratigráfica se completa com a sedimentação Quaternária Recente e Subatual.

De conformidade com a estruturação geológica, suas formas de relevo são também diversificadas, inseridas nas unidades morfoestruturais Planalto Dissecado do Sul do Pará, Depressão Periférica do Sul do Pará e Depressão do Araguaia, caracterizadas por apresentarem superfícies pediplanadas sobre rochas Pré-Cambrianas, relevos residuais (inselbers) de topo aplainado, limitados por escarpas erosivas, tabuleiros com aprofundamento das drenagens e relevos de formas convexas.

A principal bacia hidrográfica é o rio Araguaia que faz limite natural, a leste, com o Estado do Tocantins. Seus afluentes, que se encontram no interior do município e se localizam pela margem esquerda (da montante para jusante), são: os ribeirões Santana e Jabuti; o rio

Campo Alegre, onde o seu afluente, o ribeirão do Acampamento, banha a sede municipal; o rio Taquar; o ribeirão Sucupará; e o rio Preto, que limita o Município, ao norte,

com Santa Maria das Barreiras. Outros rios, ribeirões e córregos aparecem no interior do Município como: o rio Cristalino, afluente da margem esquerda do Campo Alegre, ribeirão das Antas, dos Porcos, Jacaré, Córrego da Gruta Seca, da Serra de Cima, do Sobradinho, etc.

O município de Santana do Araguaia é citado como a nova fronteira agrícola na região norte com a produção de soja e milho. Grandes grupos investidores, principalmente do estado do Mato Grosso, são atraídos pela possibilidade de aquisição de terras rurais com valores atrativos quando comparados com os preços de terras rurais dos estados em que a cultura da soja é predominante. A facilidade para escoar a produção e a ampla área de cultivo são fatores relevantes para os produtores que na sua maioria são provenientes de regiões consolidadas e de alta produtividade de soja. A atividade agrícola (soja e milho) vem se consolidando a cada ano no município.

A atividade Pecuária é a que predomina em Santana do Araguaia e é a principal fonte da economia da região. Contudo, o sucesso no plantio da soja também está atraindo os pecuaristas da região e os que resolvem investir na soja tentam conciliar as duas atividades.

O município é atendido pelo frigorífico da JBS, onde são abatidas mais de 600 cabeças de gado por dia.

O mercado imobiliário de compra e venda de terras rurais (informação das fontes consultadas) está desaquecido, sendo citado como principal agente inibidor a crise econômica do país. Foi citado também como fator de desaquecimento as condições climáticas na safra de soja 2015/2016 (fenômeno el nino), faltou água na época do desenvolvimento das plantas, fato este ter sido o motivador de baixa produtividade da cultura, contudo, ainda atingindo patamares melhores que de outros estados produtores.

Os agentes indexadores de preços citados foram arroba do boi e a soja (saca) levando-se em consideração a atividade exercida nos imóveis rurais.

No município de Santana do Araguaia é possível se distinguir dois tipos de mercados de terras rurais: as com investimento para plantio de soja e as com investimento para atividade pecuária. As terras que já são preparadas para o plantio de soja são mais valorizadas do que as terras com atividade pecuária podendo esta valorização variar de 50 % até 100% do valor do hectare das terras de pecuária.

A maior disponibilidade de imóveis para compra e venda é de Pequenas e médias propriedades. Foi citado pelas fontes consultadas que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis rurais (Titulados) sendo transacionados no município.

O principal fator de valorização observado é o investimento em benfeitorias. Por exemplo: nos imóveis com atividade pecuária quanto maior a área de pastagem das propriedades maior é a sua valorização no Mercado de Terras Rurais. Áreas com menos aberturas (pastagem), ou seja, com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizadas podendo chegar a ser até em 30 % esta desvalorização. Em Terras que forem apenas cobertura florística (área de mata) a desvalorização chega a ser até em 50 % quando comparadas as terras totalmente abertas com Pastagem.

7.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

O município que compõe o **MRT – Zona Homogênea 4**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Santana do Araguaia	-	-

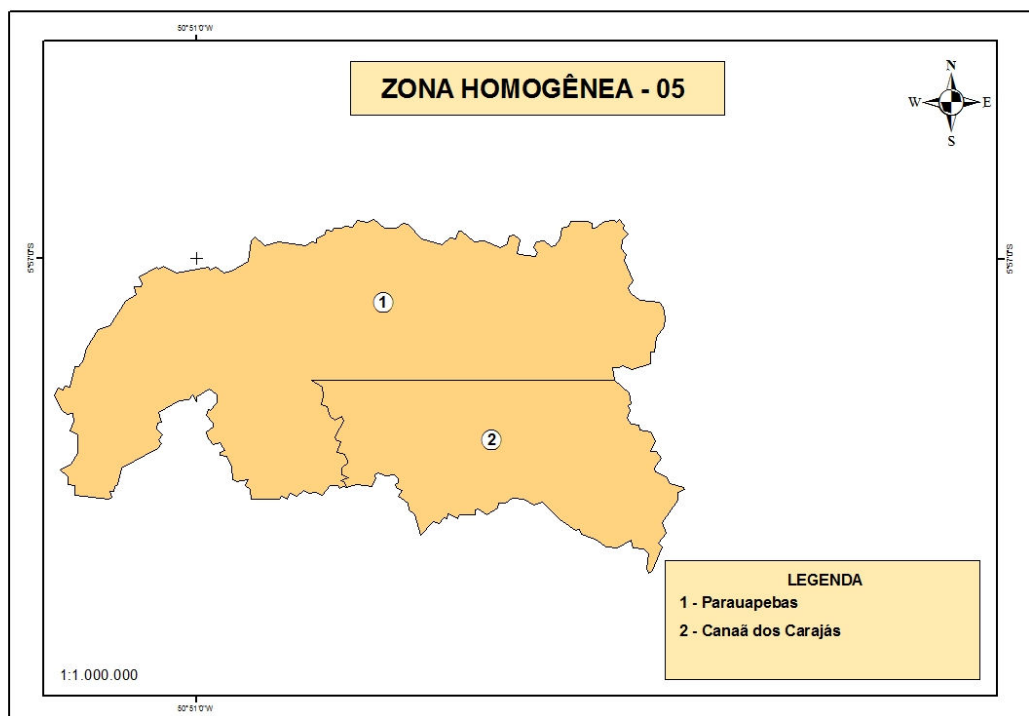
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 4.

8. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 5

8.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Parauapebas e Canaã dos Carajás. Estes municípios foram agrupados neste mercado de terras (Zona homogênea 5) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



8.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

8.1.1.1 Parauapebas

O município de Parauapebas está localizado na região Sudeste do Estado e distante 547 Km de Belém. Pertence à Mesorregião Sudeste Paraense e à Microrregião de Parauapebas.

A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 06° 03' 30" de latitude Sul e 49° 55' 15" de longitude a Oeste de Greenwich.

Os solos predominantes no município estão agrupados em associações, sendo o Argissolo Vermelho-Amarelo, textura argilosa e Argissolo Vermelho-Amarelo equivalente Eutrófico, textura argilosa, relevo suave ondulado. Neossolos, textura indiscriminada, relevo forte ondulado; e Nitossolos (Terra Roxa Estrutura distrófica), textura argilosa, relevo forte ondulado e afloramento rochoso, relevo montanhoso e escarpado com áreas de aplainamento.

O grande domínio vegetal de Parauapebas é da Floresta de Terra Firme, a qual sofre alterações tipológicas, de acordo com as variações de solo e relevo, proporcionando a ocorrência dos subtipos: Floresta Densa dos Platôs, Floresta Densa Submontana, Floresta Aberta Latifoliada (cipóal) e Floresta Aberta Mista (cocal).

No que tange a geologia e o relevo Apresenta uma estrutura geológica complexa, definida por uma variação acentuada de rochas de idade Pré-cambriana, inseridas dentro do

Complexo Xingu (granitos, granodioritos, dioritos, migmatitos, granulados básicos e ácidos, xistos, quartzitos e gnaisses); Grupo Grão-Pará, abrangendo a província mineral da Serra dos Carajás (jaspilitos, hematíticos, metabasitos, espiliticos, quartzitos ferruginos, metabasitos, quartzitos, itabiritos e filitos); sedimentos da Formação rio Fresco e Membro Azul (folhedos manganésíferos).

A principal bacia hidrográfica do município é a do rio Itacaiunas, que nasce a sudoeste do território, na Serra da Seringa, e atravessa áreas serranas que incluem a Serra dos Carajás, limitando em parte com o município de Marabá. Recebe pela margem direita, os rios Novo (limite com o município de Curionópolis) e Parauapebas, que banha a sede municipal. Pela margem esquerda, os rios Água Preta, Piranhas e Caeté. carbonosos, siltitos, argilitos, grauvacas e arenitos conglomeráticos); Granito Serra dos Carajás (granito profirítico de Tendência alaskíticas, com apófises - quartzo - feldspáticas e pegmatóide) e, finalmente, rochas do Granito Velho Guilherme (granitos e granodioritos com tendência alaskítica), subvulcânicos e intrusivos. Geograficamente é marcado por um relevo acidentado, com predominância de serras. Possui as principais elevações que formam a Serra dos Carajás, um conjunto de montanhas onde estão as reservas minerais.

Parauapebas destaca-se como município pólo do Mercado Regional de Terras –Zona Homogênea 5.

Os investimentos da empresa Vale na região, considerada entre as primeiras no ranking das maiores mineradoras do mundo, determinam sem dúvida as muitas potencialidades, vocação econômica e conseqüente valorização dos imóveis rurais nos municípios estudados.

A riqueza abundante dos solos da chamada Região de Carajás, incluindo os municípios de Parauapebas e Canaã dos Carajás em minerais de elevado valor de mercado, faz desse território um dos mais promissores em âmbito regional.

Apesar da atividade mineradora ser a principal fonte de recursos da região, a pecuária extensiva tem sua cadeia razoavelmente estruturada, particularmente para gado de corte, por outro lado, a agricultura é incipiente, resultando na importação da maior parte dos hortifrutigranjeiros e cereais para atender as demandas locais.

A implantação/instalação do Projeto S11D, (a maior mina de ferro a céu aberto do planeta), localizado no município de Canaã dos Carajás proporcionou uma alta nos valores de imóveis rurais na Região principalmente entre os anos de 2009 a 2012, entretanto, segundo

fontes consultadas, a queda do preço do minério no mercado internacional influenciado pela China, desacelerou a economia local afetando a queda nos valores dos imóveis rurais.

Destacamos as seguintes considerações:

1. Na região estudada, houve compra de imóveis rurais pela empresa Vale para exploração de minério, ocasionando valorização desses imóveis no mercado local, entretanto, a queda do preço do minério fez com que a empresa parasse de comprar novas áreas gerando maior oferta e conseqüente queda nos valores;
2. O mercado atualmente está desaquecido em função de crise econômica;
3. A arroba do boi tem influência direta no preço da terra;
4. Atualmente a ausência de regularização fundiária tende a desvalorizar o valor venal do imóvel;
5. Terras de matas são desvalorizadas quando comparadas as áreas que contenham algum tipo de abertura, como por exemplo, pastagens.

8.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 5**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Canaã dos Carajás	119.355,4300	-
Parauapebas	293.028,7700	263.392,8960

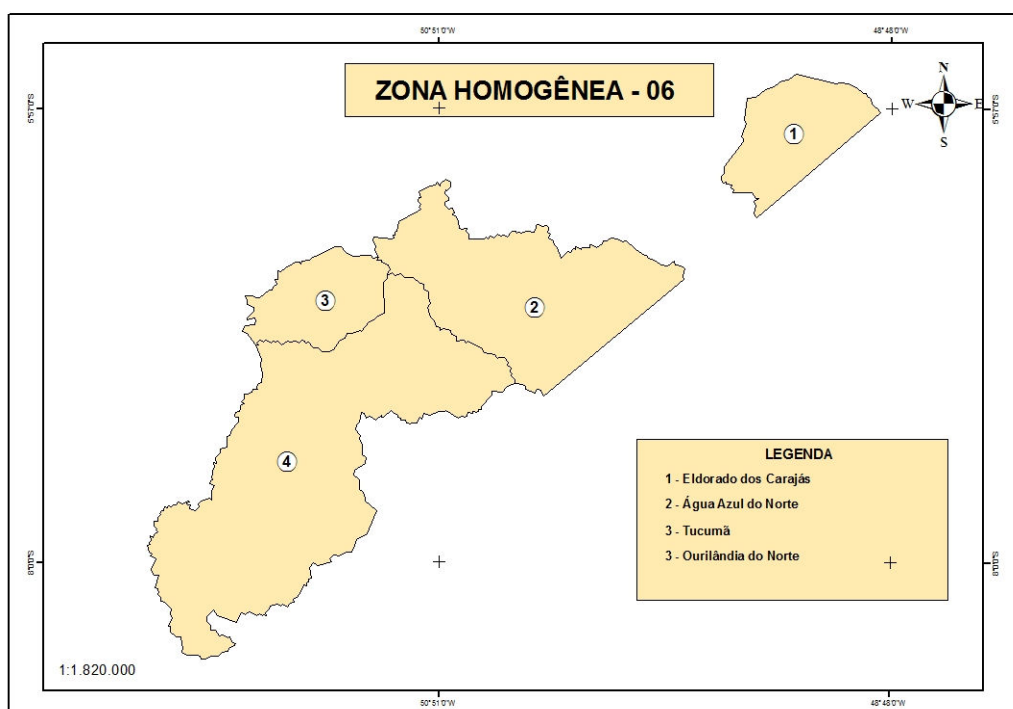
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT - Zona homogênea 5.

9. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 6

9.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Água azul do Norte, Ourilândia do Norte, Tucumã e Eldorado dos Carajás (Zona homogênea 6) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



9.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

9.1.1.1 Tucumã

O município de Tucumã pertence à Mesorregião Sudeste Paraense e à Microrregião São Félix do Xingu. A sede municipal fica às margens da PA – 279 e apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 06° 45' 08" de latitude Sul e 51° 09' 30" de longitude a Oeste de Greenwich.

No município, estão as áreas que apresentam os melhores solos do Estado do Pará. Predominam os Nitossolos (Terra Roxa Estruturada eutrófica, textura argilosa). Há, também, os solos: Argissolo Vermelho-Amarelo, textura argilosa; Argissolo Vermelho-Amarelo

equivalente eutrófico; Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura argilosa e os Neossolos.

A cobertura vegetal originária tem, na Floresta Tropical Úmida, também chamada Floresta Equatorial Latifoliada, a sua caracterização geral. Além dessa feição dominante, constata-se, também, a presença das matas de galeria, ao longo dos cursos d'água. Nas áreas sujeitas à inundação dos rios, está presente a floresta de várzea. Vale salientar que, atualmente, devido à expansão da fronteira agropecuária no município e à extração de madeiras, a cobertura florestal primitiva vem sendo aceleradamente removida, dando lugar às Florestas Secundárias e às pastagens.

A estrutura geológica é diversificada quanto à variação de unidades geológicas, com predominância total para as rochas de idades Pré-Cambrianas, onde se enquadram o Complexo Xingu (granitos, granodioritos, quartzitos, granulitos, etc.); Grupo Grão-Pará (jaspilitos hematíticos, quartzitos, metabasitos espilíticos, conglomerados e formação ferrífera); Supergrupo Uatumã, com seus componentes vulcânicos que constituem a Formação Sobreiro (andesito pórfiros); Granito Serra dos Carajás (granitos porfiríticos com tendência alásquítica); Granito Velho Guilherme (granitos e granodioritos portadores de cassiterita) e restos da Formação Gorotire (arenitos conglomeráticos, ortoquartzitos). Estão presentes, ainda, subordinadamente, áreas com sedimentos Quaternários, localizados às margens dos rios. Suas formas de relevo estão inseridas nas unidades morfoestruturais do Planalto Dissecado do Sul do Pará e Depressão Periférica do Sul do Pará, cujas formas específicas apresentam superfícies pediplanadas em rochas Pré Cambrianas, áreas dissecadas em colinas, inselbergs, chapadões, etc.

No que concerne a hidrografia, apresenta uma drenagem pobre em relação à navegabilidade, o município tem, no seu limite sul, com Ourilândia do Norte, o rio Branco, afluente da margem direita do rio Fresco. Também, ocupando posições limítrofes, estão o rio Fresco e seu afluente, também pela margem direita, o igarapé Carapanã, ambos servindo de limites naturais com São Félix do Xingu, a oeste e ao norte, respectivamente.

9.1.1.2 Ourilândia do Norte

O município de Ourilândia do Norte pertence à Mesorregião Sudeste Paraense. A sede municipal apresenta as seguintes coordenadas geográficas: 06° 46' 30" de latitude Sul e 51° 05' 25" de longitude a Oeste de Greenwich.

No que concerne aos solos do município predomina o Argissolo Vermelho-Amarelo, textura argilosa; Argissolo Vermelho-Amarelo equivalente eutrófico, textura argilosa e os Neossolos. Há, também, em menor proporção a presença de Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura argilosa; além dos Gleissolos, textura indiscriminada.

No município de Ourilândia do Norte a predominância vegetal é de Cerradão e Campo Cerrado, mais ao sul do território; Florestas Densas; e Florestas Abertas, com suas duas feições, Cocal e Cipoal, recobrimo áreas acidentadas (submontana) da sub-região da superfície aplainada do Alto Xingu/Iriri. Ao longo dos cursos d'água, vicejam as matas ciliares e as florestas de galeria.

A estrutura geológica do município é constituída por rochas de idade Pré-Cambriana, representada pelas seguintes unidades estratigráficas: Complexo Xingu (granitos, granodioritos, migmatitos, etc); Grupos Grão-Pará (jospilitos hematílicos, metabasitos, formação ferrífera, etc); Formação Rio Fresco, com seu componente Membro Naja (argilitos, folhetos, hulha antracítica, etc); Granito Serra dos Carajás (granitos profiríticos com tendência alaskítica); Supergrupo Uatamã, com seus vulcanitos que constituem as formações Sobreiro (andesitos pórfiros) e Iriri (riolitos, ignimbritos etc); Granito Velho Guilherme (Granitos e granodioritos portadores de cassiterita) e a Formação Gorotire (arenitos conglomeráticos, ortoquartzíticos). Subordinadamente, ocorrem sedimentos inconsolidados do Quaternário Recente, ao longo das calhas dos principais cursos d'água.

No que tange a hidrografia, o curso d'água de maior importância no município é o rio Fresco, afluente do Xingu pela margem direita. Este rio forma quase a totalidade da bacia hidrográfica do Município. Possui afluentes importantes, como os rios Dezoito, Tartaruga, Arraias, Trairão e Branco, todos pela margem direita, sendo que este último serve de limite norte com o município de Tucumã. Pela margem esquerda, os rios Nhokim, Gocotepru, Dourado, Preto e Riozinho, este último, formando o limite oeste com o município de São Félix do Xingu.

Nos municípios de Ourilândia do Norte e Tucumã, considerados polos deste mercado regional de terras, nos pequenos imóveis rurais, vêm se destacando a plantação da cultura do cacau em maior escala e de forma incipiente a cultura do açaí, que tem atraído investidores de outras localidades para esses municípios. Nas áreas de maior extensão ainda há predominância pela pecuária.

O mercado de terras rurais ainda tem na pecuária extensiva a mais relevante e principal base de variáveis que determinam a formação de preços das terras rurais nesses municípios, mas em pequenas propriedades rurais (1 até 4 módulos fiscais), a produção agrícola do cacau já começa a influenciar elevando os preços das terras em virtude da rentabilidade da cultura, fato este a se observar em trabalhos futuros deste Mercado Regional. Contudo, a arroba do boi ainda é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais.

O mercado imobiliário de compra e venda de terras rurais está desaquecido, e conforme as fontes consultadas, em virtude da atual situação política e econômica do País. Atualmente a maior disponibilidade de imóveis para compra e venda é de pequenas e médias propriedades rurais com tamanhos de área que variam de 10 a 100 alqueires, sendo citado pelas fontes consultadas que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis rurais, ou seja, área superior a 15(quinze) módulos fiscais (titulados ou não).

9.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 6**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Água Azul do Norte	3.435,5700	157.432,3660
Eldorado dos Carajás	-	-
Ourilândia do Norte	-	1.215.133,6048
Tucumã	-	-

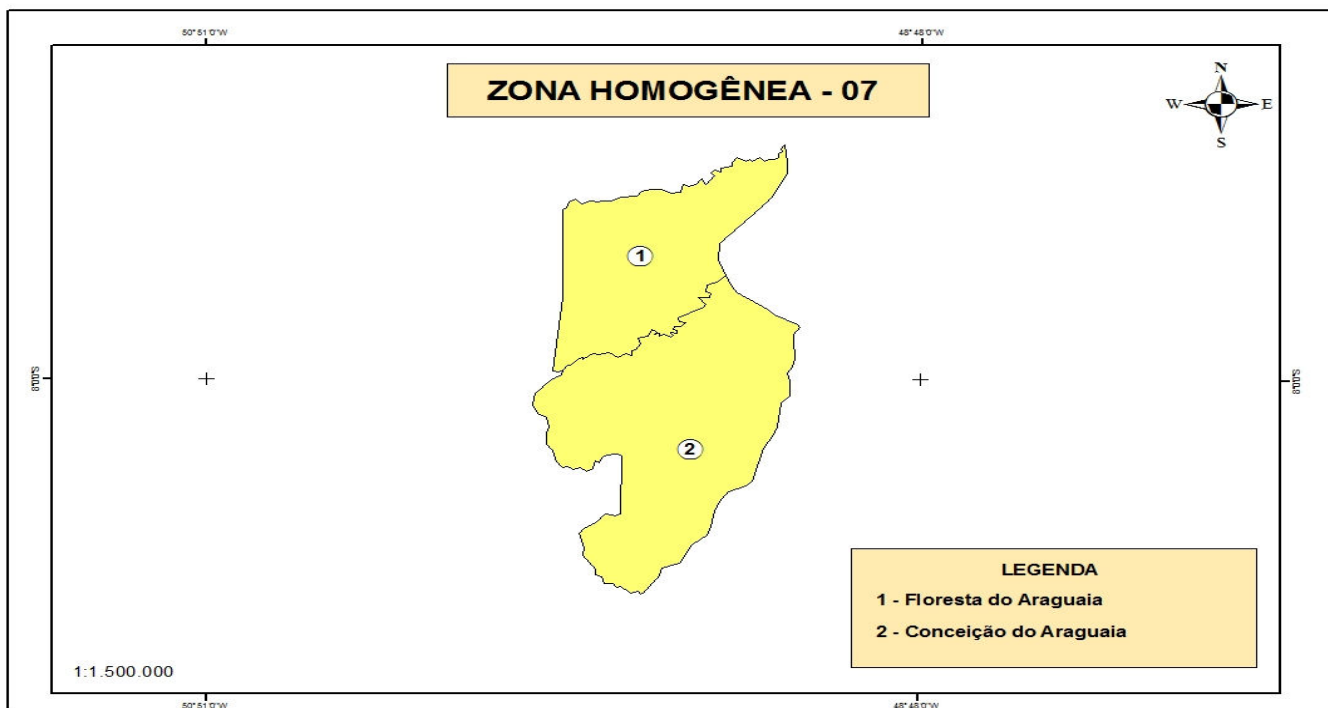
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT –Zona homogênea 6.

10. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 7

10.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia (Zona homogênea 7) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



10.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

10.1.1.1 Conceição do Araguaia

O município de Conceição do Araguaia pertence à Mesorregião Sudeste Paraense e à Microrregião Conceição do Araguaia. A sede municipal tem as seguintes coordenadas geográficas: 08° 16' 06" de latitude Sul e 49° 16' 06" de longitude a Oeste de Greenwich.

Os solos do município são representados pelo Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura argilosa; Latossolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura média; Argissolos Vermelho-Amarelo, textura argilosa; Nitossolos (Terra Roxa estruturada eutrófica, textura argilosa) e os Neossolos.

O grande domínio florestal do município é o da Floresta Aberta Mista, recobrando as faixas de contato, com a savana e áreas componentes da sub-região da Superfície do Alto Xingu/Iriri. Ao norte e ao sul do município, ocorrem áreas recobertas de savanas dos tipos cerrado, cerradão e parque. Nas áreas onde a floresta foi removida pela ação de

desmatamento, verifica-se a presença de pastagens cultivadas e da Floresta Secundária ou capoeira.

A estrutura geológica do município está representada, em sua totalidade, pelas rochas Pré-Cambrianas do Grupo Tocantins, de natureza metassedimentar (filitos, xistos, quartzitos, gnaiss, etc), associadas com rochas ultrabásicas (serpentinitos) e com menor contribuição de rochas vulcânicas de composição ácida à intermediária (riolitos, riolacitos). As formas de relevo, refletindo a simplicidade da sua estrutura rochosa, são caracterizadas pelas superfícies pediplanadas, com eventuais cristas e rebordos erosivos, inseridos na unidade morfoestrutural denominada de Depressão Periférica do Sul do Pará.

A hidrografia do Município é representada, principalmente, pelo rio Araguaia, seu limite natural com o Estado do Tocantins, e pelos seus tributários da margem esquerda localizados dentro do Município: o Salobro e o Araguaia, este com seu afluente Ribeirão Pereira faz limite, a oeste, com o município de Redenção. Conceição do Araguaia limita, ao norte, com o município de Rio Maria através médio e baixo curso do rio Maria. Ao sul, o rio Gameleira ou Chicão é o limite natural com o município de Santa Maria das Barreiras.

O município de Conceição do Araguaia é considerado pólo do MRT- Zona homogênea 7 e tem na atividade agropecuária, mais especificamente na Pecuária de corte bovino, a principal fonte da economia da região, através da comercialização da carne, do couro e do leite. A localização geográfica é pontuada como estratégica, por fazer divisa com o estado do Tocantins, facilitando a comercialização e a distribuição da produção. Na agricultura destaca-se o abacaxi cultivado por pequenos agricultores, principalmente na região conhecida como lote 8.

A soja vem sendo cultivada no município, contudo, a atividade produtiva ainda é incipiente, mas tem chamado a atenção de investidores de outras regiões do país e o principal fator atrativo é o valor das terras considerado baixo, quando comparado ao valor das terras de regiões onde a atividade sojicultora já está consolidada.

Há uma expectativa grande no município no que concerne a atividade de exploração mineral. Já existe um estudo direcionado para questão da viabilidade visando à exploração de níquel, fato este que interfere de forma especulativa nos preços das terras rurais.

O mercado de compra e venda de terras está desaquecido sendo citado como principal condicionante a atual crise econômica do país. A maior disponibilidade de imóveis ofertados e/ou transacionados é pequenas e médias propriedades. Foi citada, pelas fontes consultadas, a

grande dificuldade de se encontrar grandes propriedades tituladas sendo transacionadas no município.

Conceição do Araguaia está localizada em uma faixa de transição do Bioma Cerrado e do Bioma Amazônia, fato este observado como fator de influência no preço das terras rurais. Em áreas em que há ocorrência de domínio do Bioma Cerrado tende a desvalorizar o preço dos imóveis em até 30% quando comparado às terras com domínio do Bioma Amazônia. Imóveis com maior abertura (ex: pastagem) tendem a ser mais valorizados quando comparados com os que possuem maior área com cobertura florística (vegetação nativa).

A atividade Pecuária, por ser a mais relevante, é observada como principal referência na determinação do preço das Terras. A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das Terras Rurais.

Foram observados como os principais fatores de formação dos preços das Terras Rurais no município de Conceição do Araguaia:

- a) Investimento em benfeitorias (Atividade Pecuária)
- b) Bioma de domínio em que o imóvel está localizado

OBS: Há de se considerar as variáveis de amplitude local como, por exemplo, a localização e acesso dos imóveis como fator de valorização dos imóveis.

10.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 7**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Conceição do Araguaia	-	-
Floresta do Araguaia	-	250,2413

Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 7.

11. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Para elaboração do RAMT foram utilizadas como amostras as pesquisas de campo realizadas no mês de maio de 2016. Inferimos que, sobre a contemporaneidade dos dados de mercado, as amostras são aceitáveis, pois não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário.

As amostras foram utilizadas (total de 119 amostras) conforme o Mercado Regional de Terras (MRT) que as unidades geográficas (municípios) foram agrupadas.

No período da pesquisa procurou-se verificar os fatores de influência na dinâmica do mercado de compra e venda de terras, assim como do preço de terras nos municípios visitados. Foram feitos questionamentos às fontes consultadas com observância a se verificar fatores responsáveis pelo aquecimento/desaquecimento do mercado de terras (observar a relação entre a procura por imóveis e a limitação de ofertas no mercado de terras), fatores de inibição/atração de investimentos em aquisição de terras, observar o comportamento de *commodities* de influências no mercado, observar o comportamento do mercado de terras formadas com ou sem pastagem.

11.1 LISTAGEM E DESCRIÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS

Após reunir as amostras de campo, verificou-se que todos os imóveis observados na pesquisa de campo apresentam como atividade principal a pecuária. Assim, após a compilação destes resultados, resolveu-se agrupar os imóveis, no que tange a tipologia, em primeiro nível categórico, o uso do solo predominante como sendo “terra para pecuária”. É válido ressaltar que os trabalhos de campo (elaboração da PPR) realizados no período de 2008 a 2012 já demonstravam a atividade pecuária como predominante nos municípios que fazem parte da área de jurisdição da SR-27.

Em seguida, buscou-se a classificação do segundo nível categórico, o qual busca enquadrar os imóveis em função das características do sistema produtivo onde o mesmo está inserido. Para esta situação levou-se em consideração a cadeia de produção da atividade pecuária nos municípios de cada MRT assim como os arranjos produtivos locais, como por exemplo: a atuação de empresas em especialização produtiva; associações empresariais; logística; instituições de crédito, bem como, os aspectos quantitativos e qualitativos do rebanho bovino. E com base nesta premissa, foi sugerido como segundo nível categórico, o

grau de representatividade da atividade Pecuária que dependendo dos arranjos produtivos locais (presença ou ausência) poderá ser definido como de “alta ou baixa representatividade”.

No que tange o terceiro nível categórico, levando-se em consideração os trabalhos de campo em que foi observado uso do solo com atividade agrícola, como por exemplo, cacau e abacaxi respectivamente nos municípios de Tucumã, Ourilândia do norte e Conceição do Araguaia e a cultura de soja no município de Santana do Araguaia, ficou definido que caberá observarmos, em trabalhos futuros, a evolução dessas atividades no tocante a sua influência na formação de preços de terras bem como obter dados de mercado suficientes para representar essas tipologias. Portanto, partindo-se dessa premissa não foi definido o terceiro nível categórico.

11.2 CÁLCULO DO VALOR MÉDIO E DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Para cada **MRT** foram calculados o valor médio (**VTI/ha**) e o campo de arbítrio da amostra geral. O valor médio geral foi calculado usando o saneamento das amostras pelo Desvio Padrão. O saneamento se deu pelo método da média \pm um desvio padrão. Os elementos com valores acima do limite superior (média mais um desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos um desvio padrão) foram expurgadas da composição amostral.

O Coeficiente de Variação a considerar é $\leq 30\%$ e calculado pela fórmula:

$$\text{CV\%} = \text{desvio padrão} / \text{média} \times 100$$

O campo de arbítrio terá uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT quanto para a de cada tipologia de mercado definido, calculado da seguinte forma:

$$\text{Limite Inferior} = \text{Média} \times 0,85$$

$$\text{Limite Superior} = \text{Média} \times 1,15$$

12. PLANILHA DE PREÇOS REFERÊNCIAIS (PPR)

Para esta versão da PPR foi observado como referência à metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela **NE/INCRA/DT/Nº112 DE 12 DE SETEMBRO DE 2014**.

Conforme Módulo V do manual de Obtenção de Terras, a PPR é uma matriz que correlaciona o preço da terra (VTI/ha), em unidade de área, com as “n” tipologias de uso de imóveis, transacionados ou em oferta, observados em cada MRT. Cada uma dessas tipologias será um paradigma para ser adotado como referência - em conjunto com a média de preços,

campo de arbítrio e demais indicadores e informações que o RAMT deverá conter na tomada de decisões operacionais e administrativas.

12.1 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 1

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 1 foi utilizado um total de 29 (vinte e nove) amostras, deste total 10 (dez) negócios realizados e 19 (dezenove) ofertas. As amostras foram coletadas nos municípios considerados polos deste MRT (Marabá, Rondon do Pará, São Félix do Xingu, Xinguara).

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR27/MBA /Nº 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 1

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	18	3.751,51	23,83	3.188,79	4.314,24
2º Nível Categórico					
Pecuária de Alta a Baixa Representatividade	18	3.751,51	23,83	3.188,79	4.314,24

Municípios: Marabá, Rondon do Pará, São Félix do Xingu, Sapucaia, Xinguara. (os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

12.2 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 2

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 2 foi utilizado um total de 10 (dez) amostras, deste total 4 (quatro) negócios realizados e 3 (três) ofertas e 3 (três) opiniões. As amostras foram coletadas nos município de Redenção que é considerado polo deste MRT, por conseguinte, como a quantidade de amostra foi insuficiente se estendeu a pesquisa para os municípios adjacentes que fazem parte do mesmo MRT .

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR27/MBA /N° 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 2

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	9	4.927,32	12,13	4.188,22	5.666,41
2º Nível Categórico					
Pecuária de Alta a Baixa Representatividade	9	4.927,32	12,13	4.188,22	5.666,41

Municípios: Redenção, Cumaru do Norte, Bannach, Santa Maria das Barreiras, Pau d'Arco e Rio Maria. (os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

12.3 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 3

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 3 foi utilizado um total de 18 (dezoito) amostras, deste total 6 (seis) negócios realizados e 7 (sete) ofertas e 5 (cinco) opiniões. As amostras foram coletadas nos municípios de Tucuruí que é considerado polo deste MRT. Foram também utilizadas amostras dos municípios de Goianésia do Pará, Breu Branco, Novo Repartimento e São Domingos do Araguaia.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR27/MBA /N° 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 3

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	9	3.969,05	13,56	3.373,69	4.564,40
2º Nível Categórico					
Pecuária Baixa Representatividade	9	3.969,05	13,56	3.373,69	4.564,40

Municípios: Tucuruí, Jacundá, Nova Ipixuna, Itupiranga, Goianésia do Pará, Bom Jesus do Tocantins, Abel Figueiredo, Curionópolis, São João do Araguaia, Brejo Grande do Araguaia, Palestina do Pará, São Geraldo do Araguaia, Piçarra, São Domingos do Araguaia, Novo Repartimento e Breu Branco. (os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

12.4 PLANILHAS DE PREÇOS REFERÊNCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 4

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 4 foi utilizado um total de 12 (doze) amostras, deste total 3 (três) negócios realizados e 6 (seis) ofertas e 3(três) opiniões. As amostras foram coletadas nos municípios de Santana do Araguaia que é considerado polo deste MRT.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10% .

PPR/SR27/MBA /Nº 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 4

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	7	5.389,86	8,45	4.581,38	6.198,34
2º Nível Categórico					
Pecuária de Alta Representatividade	7	5.389,86	8,45	4.581,38	6.198,34

Município: Santana do Araguaia. (os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

12.5 PLANILHAS DE PREÇOS REFERÊNCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 5

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 5 foi utilizado um total de 16 (dezesesseis) amostras, deste total 6 (seis) negócios realizados e 6 (seis) ofertas e 4 (quatro) opiniões. As amostras foram coletadas nos municípios de Parauapebas que é considerado polo deste MRT com extensão da pesquisa até o município adjacente, Canaã dos Carajás

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR27/MBA /N° 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 5

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	9	6.477,98	9,07	5.506,28	7.449,67
2º Nível Categórico					
Pecuária de Baixa Representatividade	9	6.477,98	9,07	5.506,28	7.449,67

(1) Municípios: Parauapebas e Canaã dos Carajás. (os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

12.6 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 6

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 6 foi utilizado um total de 24 (vinte e quatro) amostras, deste total 6 (seis) negócios realizados e 11 (onze) ofertas e 7 (sete) opiniões. As amostras foram coletadas nos municípios de Tucumã e Ourilândia que é são considerados polos deste MRT com extensão da pesquisa até o município adjacente, Água Azul do Norte.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR27/MBA /N° 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 6

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	16	6.198,26	11,76	5.268,52	7.128,00
2º Nível Categórico					
Pecuária de Baixa Representatividade	16	6.198,26	11,76	5.268,52	7.128,00

Municípios: Água azul do Norte, Ourilândia do Norte, Tucumã e Eldorado dos Carajás (os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

12.6 PLANILHAS DE PREÇOS REFERÊNCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 7

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 7 foi utilizado um total de 7 (sete) amostras, deste total 2 (dois) negócios realizados e 2 (duas) ofertas e 3 (três) opiniões. As amostras foram coletadas nos município de Conceição do Araguaia que é considerado polo deste MRT. O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 11.2. Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10% .

PPR/SR27/MBA /N° 01/2017/MRT ZONA HOMOGÊNEA 7

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados	Média VTI/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%)	Limite Inferior (VTI/ha)	Limite Superior (VTI/ha)
1º Nível Categórico					
Terra para Pecuária	6	5.750,74	12,38	4.888,13	6.613,35
2º Nível Categórico					
Pecuária de Baixa Representatividade	6	5.750,74	12,38	4.888,13	6.613,35

Município: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia (Os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

1 - Para elaboração da Pesquisa de Preços de Imóveis Rurais na área de jurisdição da SR-27 foi designada equipe de Engenheiros Agrônomos através da **Ordem de Serviço INCRA/SR(27)/G/Nº02/2017**.

2- A composição do Relatório de Análise de Mercado de Terras-RAMT da SR-27 observou, para sua realização, os procedimentos do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais que altera integralmente a antiga sistemática de elaboração da PPR.

3- Os preços médios referenciais encontrados após pesquisas pela equipe técnica cumprem fielmente o que determina a legislação em vigor, até porque só é lícito praticar atos os quais a lei expressamente permita.

4- A Planilha de Preços Referenciais (PPR) de acordo com o significado da mesma é um referencial, não se constituindo, portanto, em uma “*camisa de força*” quanto à definição dos valores de imóveis rurais. A mesma tem como objetivo servir de parâmetro na busca do justo preço, de acordo com o comportamento do mercado de terras rurais. Este nem sempre acompanha a evolução dos índices econômicos, haja vista que o mercado é caracterizado por possuir dinâmica própria. Nesse documento de referência, os valores unitários médios, em tese, decorrente de pesquisas no mercado regional, são apresentados por Mercado Regionais, ou seja, expressam valores coletados em diversos municípios e não representam valores específicos de preços de terras de uma determinada localidade ou imóvel. Portanto, os dados (Preços médios de VTI) servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

5- Os preços referenciais de terras rurais foram calculados a partir de amostras de preços de terras pesquisados no mês de maio de 2016 e foram utilizados para compor este trabalho por manterem a contemporaneidade de dados de mercado, ou seja, não haver variação significativa de valor de mercado imobiliário do qual fazem parte

6- A experiência dos Peritos Federais Agrários foi fundamental neste processo principalmente no que tange os agrupamentos obtidos e na elaboração de hipóteses para justificar a classificação das Zonas Homogêneas sugerida neste trabalho.

7- Ressaltamos que este é um documento dinâmico, que pode sofrer alterações a partir de estudos inovadores e da própria evolução técnica sobre o tema.

14. EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL:

PERITOS FEDERAIS AGRÁRIOS:

Eng.Agr.Helberth Braz Fernandes – CREA 12669DPA

Eng.Agr. Adelson Teles Carvalho – CREA 6601D/MA

Eng.Agr^a Ester Marques de Souza – CREA 16705 D/PA

Eng.Agr. Wilson da Costa Barbosa – CREA 12481 D/PA

Marabá, 27/03/2017

15. FONTES CONSULTADAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR: 14653/parte 1.

Avaliação de bens: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro. abril. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR: 14653/parte 3. **Avaliação de bens: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro. maio. 2004.**

BRASIL. **Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e suas alterações.** Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm.

EMBRAPA. **Sistema Brasileiro de Classificação dos Solos. 3ª edição.** Brasília, 2013.

IDESP/SEPOF. Governo de Estado do Pará. **Estatística Municipal. 2012**

INCRA. **Diagnóstico Regional.** Marabá, 2016.

INCRA. **Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial.** Brasília, 2006. Módulo V.

INCRA. **Portaria nº 49 de 31 de janeiro de 2017**

INCRA. **NORMA DE EXECUÇÃO/INCRA/DT/nº 112 de 12 de setembro de 2014**

Instituto Brasileiro de Geografia E Estatística – IBGE, **Censo Demográfico 2015.** Disponível em www.ibge.gov.br.

16. ANEXOS

a) Ordem de Serviço

b) Fichas de Dados de Mercado (Negócios Realizados, Ofertas e Opiniões)

c) Planilhas de Saneamento Amostral

d) Ata da Câmara Técnica