



**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO SUL E SUDESTE DO PARÁ/SR-27**

**RELATÓRIO DE ANÁLISE DE
MERCADO DE TERRAS-RAMT**

**SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL
DO SUL DO PARÁ – SR(27)**

**MARABÁ/PA
-2020-**



**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

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 concerne os trabalhos de Avaliação de Imóveis Rurais (Desapropriações conforme Lei 8.629/93, Compra e Venda – Decreto 433/92 e Perícias Judiciais) 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) foi elaborado com o objetivo de atendimento ao módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais e **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), onde 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(ZH) inseridas na Mesorregião Sudeste Paraense (envolvendo os municípios inseridos na área de jurisdição da SR-27),abalizando como parâmetro os municípios considerados polos de cada Zona Homogênea (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. 106 inciso I alínea “d” do Regimento Interno do INCRA aprovado pela **Portaria nº 531 de 23 de março de 2020** 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 socioeconômicas 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 referentes 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 SR-27.

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. Almeja-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, agronômicos, 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 na 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.

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:

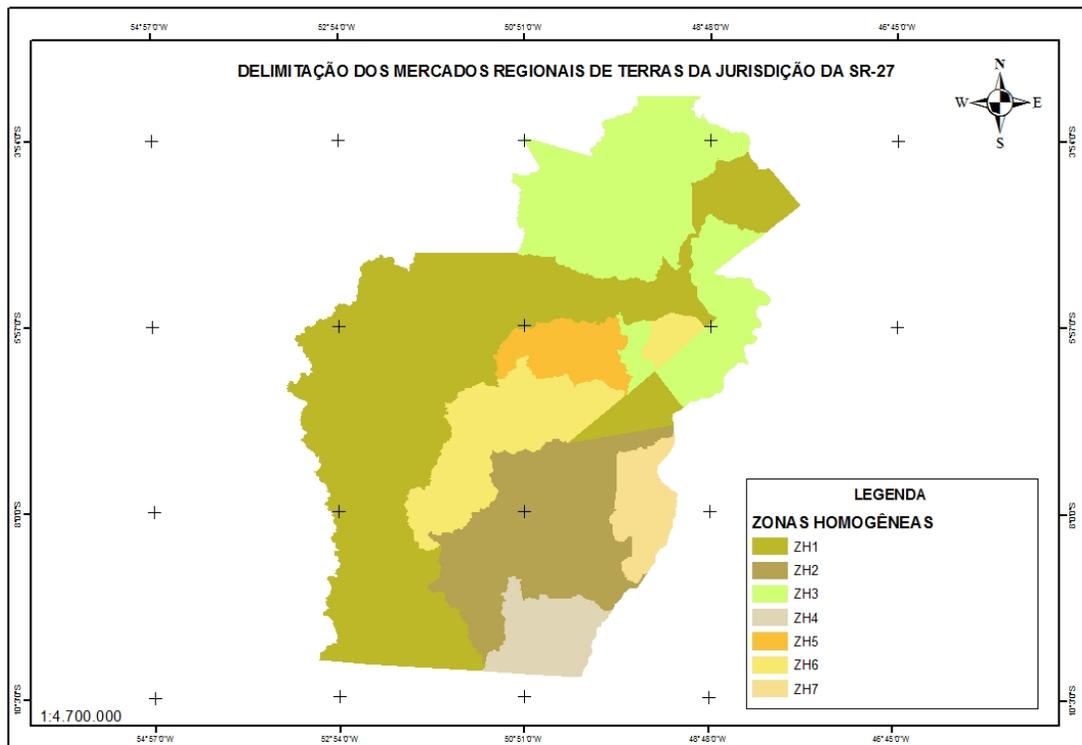
- a) Pecuária Extensiva de alta ou baixa representatividade ⁽¹⁾
- b) Espaço Geográfico (Bioma Amazônia ou Bioma Cerrado)
- c) Dimensão dos imóveis rurais (pequeno, médio e grande)
- d) Extrativismo mineral
- e) Agricultura (influência da lavoura temporária: soja)

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:

ZH1 (Grandes Propriedades / Pecuária : Alta representatividade a Baixa representatividade /Bioma Amazônia) ● Municípios: Rondon do Pará, Marabá, Xinguara, Sapucaia e São Félix do Xingu.
ZH 2 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta a Baixa Representatividade /Área Transição). ● Municípios: Redenção, Cumaru do Norte, Bannach, Santa Maria das Barreiras, Pau d'Arco e Rio Maria.
ZH 3 (Grandes Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade /Bioma Amazônia). ● 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.
ZH 4 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta Representatividade) / influência-Agricultura-LT (soja) / Área de transição) ● Município: Santana do Araguaia.
ZH 5 (Grandes Propriedades/ Pecuária: Baixa Representatividade /influência Questão Mineral/Bioma Amazônia) ● Municípios: Parauapebas e Canaã dos Carajás.
ZH 6 (Pequenas e Médias Propriedades/Pecuária: Baixa representatividade/Bioma Amazônia). ● Municípios: Água azul do Norte, Ourilândia do Norte, Tucumã e Eldorado dos Carajás.
ZH 7 (Pequenas e médias Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade/Área de Transição) ● Municípios: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia.

(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

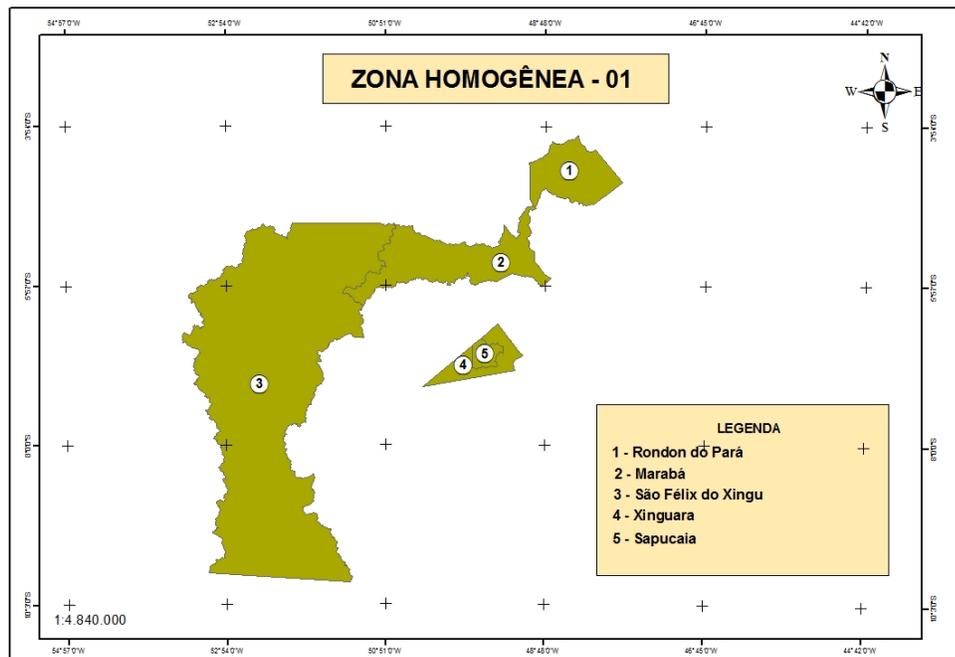
Em princípio, os preços das terras rurais são determinados pela dinâmica entre a oferta e a demanda, que expressam as expectativas dos agentes que nele atuam. Contudo, a literatura sobre o tema, amparada em pesquisas nas diversas regiões do Brasil, tem demonstrado que o mercado de terras rurais sofre 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 localiza em um local estratégico, entre a principal via do Estado, a Belém-Brasília, e a cidade de Marabá, o que garante a viabilidade local da cidade. Em cerca de 200 km de estrada, Rondon do Pará predomina sobre os seguintes municípios: 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 e que, de sobremaneira, influencia nos preços das terras rurais causando uma certa especulação nos

valores desse mercado são: a mineração de bauxita e a produção de alumina, através da perspectiva de instalação da Votorantim Metais, com o Projeto Alumina Rondon.

Ressalta-se, também, como fator de valorização dos imóveis rurais na região a introdução da soja na cadeia produtiva do município de Rondon do Pará. 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 observam no Pará oportunidade de se adquirir terras rurais com valores mais baixos quando comparados 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.

A pecuária extensiva ainda representa grande expressão na economia do município e é a atividade principal e determinante na formação dos preços de terras rurais.

Foi observado uma maior dificuldade em se encontrar grandes propriedades (acima de 15 módulos fiscais) sendo transacionadas.

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 nos trabalhos de campo (realizados em meados de novembro/2019) uma grande valorização da arroba do boi (novembro/2019) em virtude da abertura do mercado externo de carne para China e que conforme as fontes consultadas é um dos fatores relevantes, também, para valorização dos preços de terras rurais do município. O avanço da atividade de Sojicultura na região, também, foi ressaltado como fator de influência na valorização do preço de imóveis rurais mesmo que esses imóveis sejam de exploração pecuária, contudo, possam apresentar aptidão para o plantio de soja.

Destacamos as seguintes considerações:

1. Na região estudada, verificou-se grande variação de preços dos imóveis destinadas ao cultivo de soja, que apresentam preços bem elevados quando comparados às áreas destinadas à pecuária, por conseguinte entendemos ainda não ser suficiente para se estabelecer como atividade consolidada para formação dos Preços de Terras Rurais na região e cabendo, portanto, um estudo futuro referente à evolução deste mercado. Entretanto, a atividade de Sojicultura acaba se estabelecendo como fator de especulação de aumento de preço das terras rurais no município, inclusive das terras para pecuária, mas também com aptidão para o plantio de soja.

2. O mercado de compra e venda de grandes propriedades (superior a 15 módulos fiscais) atualmente está desaquecido em função da crise econômica;
3. A arroba do boi no mercado tem influência direta no preço da terra;
4. Atualmente, a regularização fundiária é fator limitante no mercado de terras rurais 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. O preço das terras rurais está em alta e os fatores responsáveis pela valorização em 2019 no município de Rondon do Pará, destaca-se a expectativa que foi gerada com a abertura do mercado de venda de carne bovina do Brasil para China, fato este que foi citado como relevante pelas fontes consultadas para justificar o aumento da arroba do boi e consequentemente valorização do preço de terras rurais. Assim como a especulação gerada em virtude do avanço da Sojicultura na região.

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.

Principal polo de desenvolvimento da região, Marabá apresenta boa infraestrutura de apoio para o escoamento dos produtos, resultado da aglomeração urbana que se consolidou em função da importância do rio Tocantins. É o município que está situado a cerca de 500 quilômetros ao sul de Belém, capital do Estado. Sua localização tem, por referência, o ponto de encontro entre dois grandes rios, Tocantins e Itacaiúnas. O município é atualmente a 2ª economia da Região de Carajás, uma das regiões mais dinâmicas do estado com destaque para seu setor produtivo, que foi responsável por 57% do PIB industrial do Estado (FAPESPA, 2015)

Conforme informações levantadas no trabalho de campo, realizado em meados de novembro de 2019, foi observado que o mercado de compra e venda de grandes propriedades rurais está desaquecido em virtude da crise que ora o país está atravessando. Foi destacado pelas fontes consultadas a grande dificuldade de se encontrar grandes propriedades rurais sendo ofertadas ou transacionadas. A ausência de regularização fundiária e ambiental foram citados como fatores de inibição no mercado de compra e venda de imóveis rurais e dificultando, inclusive, a entrada de novos investidores no agronegócio da região. Outro fator relevante para o desaquecimento na compra e venda de imóveis rurais na área estudada, é que Marabá compõe um mercado estável e consolidado quando comparados a outros municípios da região.

Foi observado que mesmo com o desaquecimento de compra e venda de imóveis rurais não houve desvalorização dos preços das terras rurais sendo citado 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 não atua como agente indexador de preços de terras mesmo sendo utilizada como moeda no processo de compra e venda dos imóveis rurais. Verificou-se que áreas com menor quantidade de aberturas (utilizadas com pastagem), 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.

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 500.770 cabeças de gado (IBGE/2018), Xinguara vem se destacando pelos inúmeros avanços na economia regional e na infraestrutura.

O mercado de compra e vendas de grandes propriedades 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 e em virtude da alta de preços da arroba do boi (período de novembro/2019), houve uma valorização no preço das terras rurais do município.

Foi constatado, na entrevista com as fontes consultadas, dificuldade de se encontrar grandes propriedades (superior a 15 módulos fiscais) sendo transacionadas na região, cujos os atuais grandes produtores não tem interesse em vender seus imóveis rurais a não ser por um valor fora da realidade de preços vigentes.

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.

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 infraestrutura, como estrada de acesso e disponibilidade de água afetam positivamente no preço da terra.

O mercado imobiliário de compra e venda de grandes propriedades rurais está aquecido em virtude da expansão da atividade pecuária no município, conforme informação das fontes consultadas. Importante ressaltar que o crescimento de bovinos em São Félix do Xingu nos últimos 10 anos foi de 18% e em 2018 o rebanho totalizava aproximadamente 2,3 milhões de animais, conforme os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). São Félix do Xingu segue como o município brasileiro com maior número de bovinos.

Quanto à valorização do preço de imóveis rurais 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.

A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais e, que em função do momento de alta do valor da arroba (novembro/2019), em virtude da liberação do mercado de carne para China, os preços de mercado das terras rurais tendem a acompanhar esta valorização o que justifica a alta do Preço de Terras rurais na região.

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	-	-

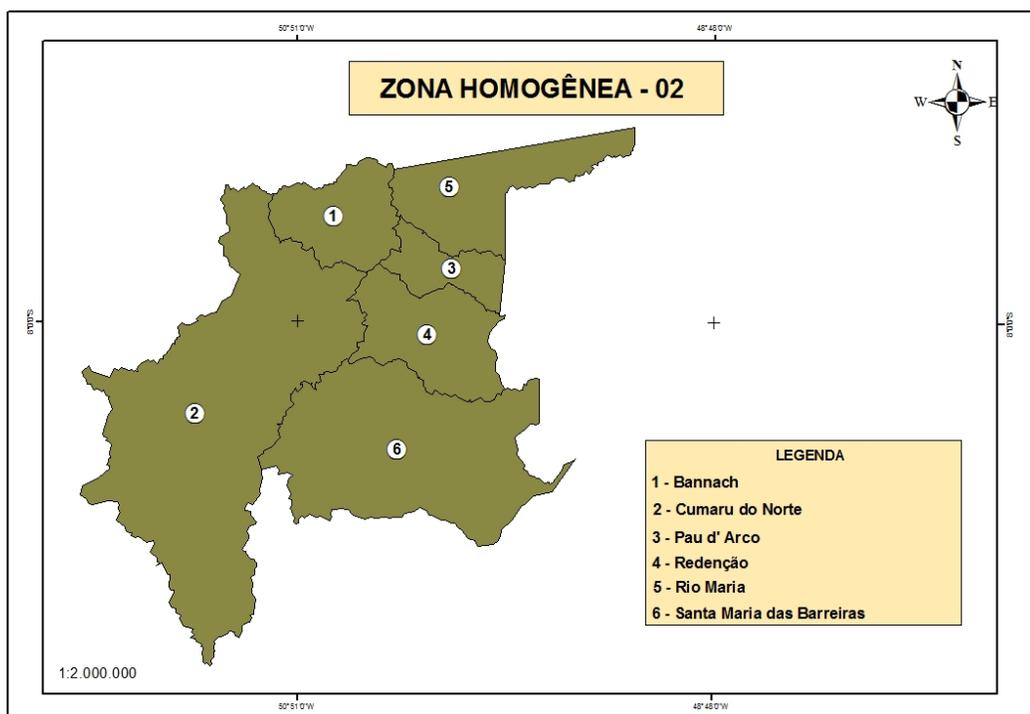
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação 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 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.

Nos últimos anos vem ganhando certo destaque 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 a base de variáveis que determinam a formação de preços das Terras Rurais do município e foi observada como principal referência na determinação do preço das Terras.

A arroba do boi, que no período (novembro/2019) estava em alta, não é utilizada como agente indexador apesar de ser usada como moeda nas negociações das Terras Rurais. Contudo, no processo de negociações de compra e venda a arroba do boi é utilizada como uma das formas de pagamento.

Foi observado pelas fontes consultadas que em função do aumento das exportações de carne para o mercado Chinês se estabeleceu um aumento no valor das terras rurais com atividade Pecuária.

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 são 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, em relação 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). Foi constatado através das fontes consultadas que áreas com maior percentual de cobertura vegetal são mais desvalorizadas quando comparadas as áreas de aberturas destinadas ao uso produtivo em função da impossibilidade e dificuldade para se obter a licença ambiental para supressão vegetal dessas áreas. Nesse aspecto, possuir vegetação a título de reserva legal, por exemplo, não condiciona valorização dos imóveis rurais no processo de transações de compra e venda.

Foi observado nos trabalhos de campo que em áreas em que há ocorrência de domínio do Bioma Cerrado tende a desvalorizar o preço dos imóveis quando comparado as áreas de Bioma com predominância Amazônico.

Atualmente a ausência de regularização fundiária se torna um dos grandes fatores de inibição na valoração do imóvel rural, dificultando, inclusive, a entrada de novos investidores no agronegócio local.

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	-	-

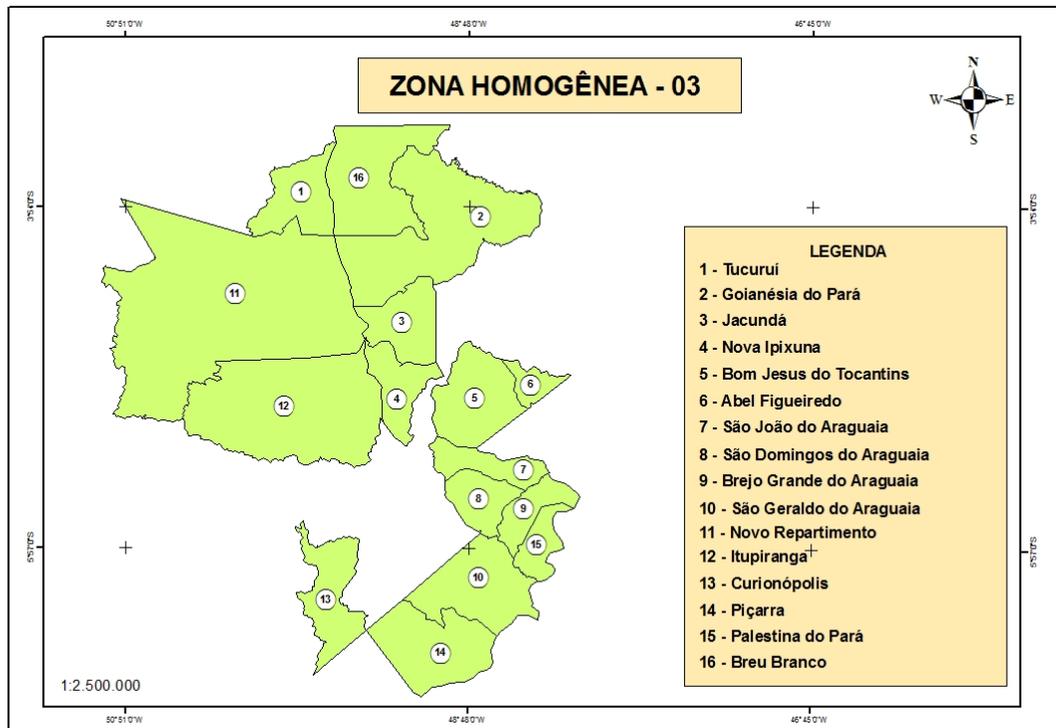
Fonte: Diagnóstico Regional –Incrá SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação 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.

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, atratividade econômica e participação, se comparada aos outros municípios do estado do Pará, entretanto, a atividade tem influência no mercado de terras regional.

Destacamos as seguintes observações:

1. O mercado atualmente está desaquecido em função de crise econômica;
2. A arroba do boi não tem influência direta no preço da terra;
3. Atualmente, a ausência de regularização fundiária tende a desvalorizar o valor do imóvel;
4. Terras de matas são desvalorizadas quando comparadas às áreas que contenham algum tipo de abertura, seja pastagens ou capoeiras;
5. Foi verificado um volume maior de transações imobiliárias de pequenas e médias propriedades na região e dificuldade em se encontrar grandes propriedades (acima de 15 Módulos Fiscais) sendo transacionadas.

6.1.1.2 Goianésia do Pará

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.

O Mercado de Terras Rurais, conforme fontes consultadas, está aquecido e o principal fator ressaltado pelos entrevistados foi o investimento que está sendo feito na implantação de grãos no município (soja e milho), fator este que acaba gerando especulações que condicionam o aumento de preços de terras rurais na região, contudo a atividade Pecuária ainda responde como dominante na dinâmica do mercado de terras rurais no município.

A arroba do boi tem influência no preço das terras e em virtude de sua valorização (período de novembro/2019) os preços de terras rurais tenderam a acompanhar este cenário.

6.1.1.3 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 Jäder 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).

O mercado de terras em que o município está inserido, os preços médios praticados são baseados no setor primário com destaque para a atividade Pecuária. No período da pesquisa (novembro/2019) foi observado desaquecimento nos processos de compra e venda, sendo citado pelas fontes consultadas como fator relevante a crise econômica.

Foi citado pela maioria das fontes consultadas que a arroba do boi não tem influência direta no preço das terras rurais, sendo estas mais valorizadas em virtude dos investimentos em benfeitorias (pastagens). 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.

6.1.1.4 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)

A Pecuária se mantém como principal atividade representativa na dinâmica de preço de terras rurais do município. O mercado de compra e venda, conforme fontes consultadas, está desaquecido em virtude da crise econômica. Fatores como localização, acesso, área de pastagem, abertura e disponibilidade de água tem maior influência no valor dos imóveis no mercado pesquisado, podendo ter seu valor multiplicado à medida que se aproxima dos centros urbanos. Foi observado dificuldade em se encontrar grandes propriedades sendo transacionadas.

6.1.1.5 Jacundá

O Município de Jacundá pertence à Mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Tucuruí. A sede municipal, tem as seguintes coordenadas geográficas: 04º 26'00" de latitude Sul e 49º 06'15" de longitude a Oeste de Greenwich.

Os solos do Município são representados pelo solo Argissolos Vermelho-Amarelo associado ao Latossolo Vermelho distrófico e por pequenas manchas de Solos Litólicos.

A cobertura vegetal é representada pela Floresta de Submontana Aplainada em quase toda a sua totalidade, entremeada de pequenas áreas de Capoeira, originárias de implantação de culturas de subsistência.

(Fonte : Idesp/Sepof)

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 citado, pelas fontes consultadas, a grande dificuldade de se encontrar grandes propriedades tituladas sendo transacionadas no município.

A atividade Pecuária foi observada como mais relevante na determinação do preço das terras rurais do município. A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das Terras Rurais e em virtude da alta do preço (novembro/2019) o preço das terras tenderam a acompanhar essa valorização.

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

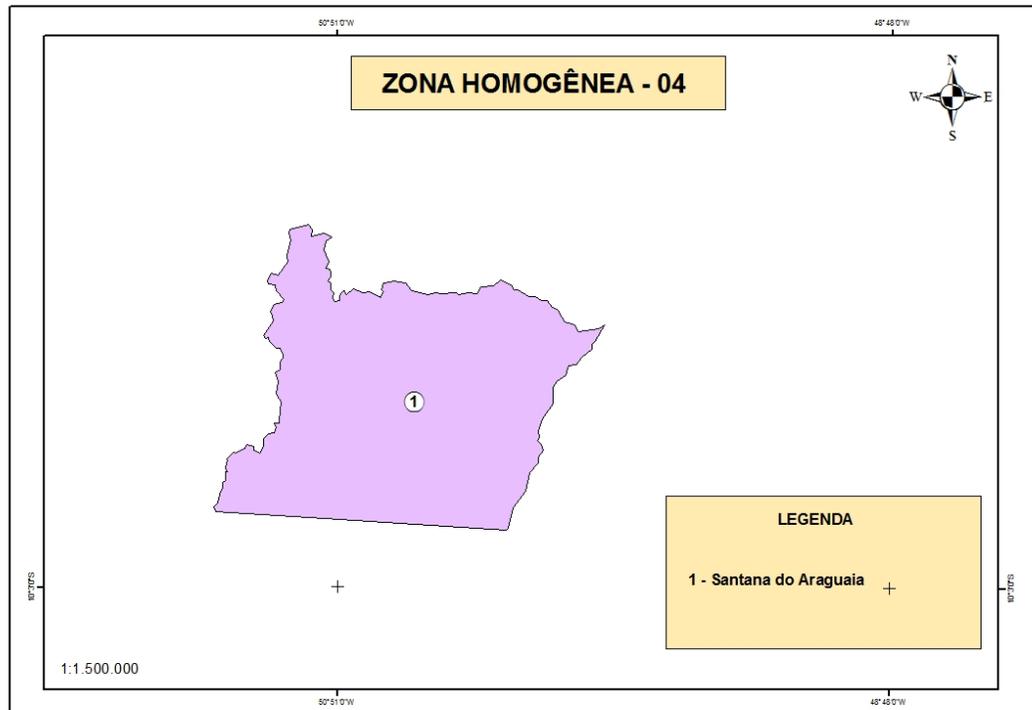
Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 3.

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 plúntio, 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, ressurgiu a capoeira ou Floresta Secundária.

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 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. Conforme as fontes consultadas a atividade de Sojicultura, que se consolida no município, de certa maneira acaba influenciando no aumento dos preços das terras de pecuária que também possuem aptidão para a atividade.

Destaca-se que a atividade pecuária teve grande destaque nos últimos meses, devido ao aumento das exportações para o mercado Chinês, fato este, que trouxe reflexos diretos nos valores dos imóveis rurais com a introdução do confinamento de gado em algumas fazendas, com objetivo de aumento da quantidade e da qualidade da carne produzida.

Conforme informações das fontes consultadas a arroba do boi, mesmo em alta, não funciona como agente indexador no preço do imóvel no mercado da terra.

A questão ambiental ganha importância a partir do momento que os frigoríficos não adquirem gado de áreas embargadas fazendo com que os proprietários busquem alternativas como a compensação. A flexibilidade da legislação ambiental permite a compensação entre imóveis com excedentes de áreas nativas preservadas e deficitários, facilitando a regularidade ambiental da propriedade rural a um baixo custo. Essa flexibilidade na legislação através da compensação faz das áreas de vegetação inibidoras de preços no mercado de terras, pois os produtores podem adquirir áreas equivalentes em outra propriedade, em vez de destinar áreas de uso produtivo para regeneração ou recomposição.

Atualmente a ausência de regularização fundiária se torna um dos grandes fatores de inibição na valoração do imóvel rural, dificultando, inclusive, a entrada de novos investidores no agronegócio local.

Fatores como localização e acesso tem maior influência no valor dos imóveis no mercado pesquisado, podendo ter seu valor multiplicado à medida que se aproxima dos centros urbanos. Com relação a esse aspecto foi possível constatar que áreas próximas a projetos assentamentos consolidados não sofrem influência no que diz respeito a desvalorização dos imóveis.

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 são de Pequenas e médias propriedades. Foi citado pelas fontes consultadas que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis rurais (Titulados) sendo transacionados no município.

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	-	-

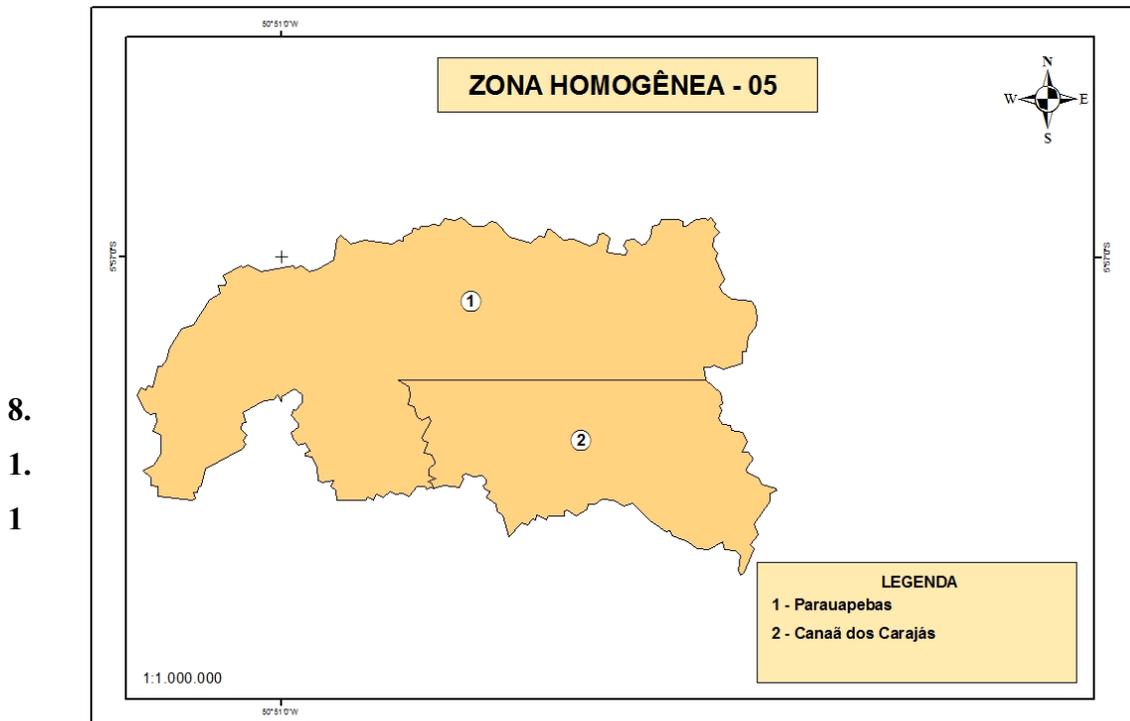
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

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.



DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

8.1.1.1 Parauapebas

O município de Parauapebas está localizado na região Sudeste do Estado e distante 647 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).

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 alasquítica, com apófises - quartzo - feldspáticas e pegmatóide) e, finalmente, rochas do Granito Velho Guilherme (granitos e granodioritos com tendência alasquítica), 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 consequente valoração 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.

Quanto ao Mercado de Terras destacamos que na região estudada, houve compra de imóveis rurais pela empresa Vale para exploração de minério, ocasionando valorização do preço de imóveis rurais no mercado local. A liberação de exportações de carne para China foi citada, pelas fontes consultadas, também como fator de valorização do preço de terras em virtude do consequente aumento da arroba do boi.

Foi observado dificuldade em se encontrar grandes propriedades (acima de 15 módulos fiscais) sendo transacionadas. Fato esse que justifica a dificuldade em se levantar amostras de campo. 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

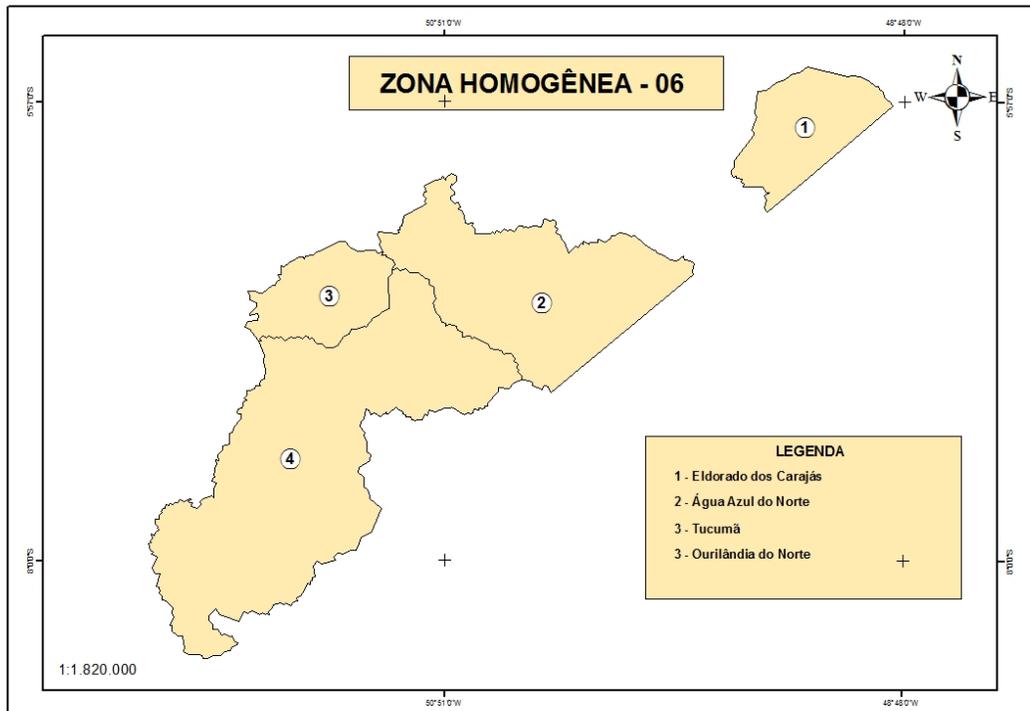
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação 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.

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.

A arroba do boi ainda é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais e foi citado pelas fontes consultados como fator de valorização no preço de terras no município.

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, recobrando 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.

Em relação 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, nas pequenas propriedades rurais (até 4 módulos fiscais), permanece o destaque a plantação da cultura do cacau em maior escala, e, de forma incipiente a cultura do açaí, fato este que tem atraído investidores de outras localidades para esses municípios. A produção

agrícola do cacau já começa a influenciar a elevação de preços pela rentabilidade da cultura, onde 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 alqueires, sendo citado pelas fontes consultadas que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis rurais Titulados ou não. Nas áreas de maior extensão ainda há predominância pela pecuária, sem perspectivas de mudança nos próximos anos.

A proximidade com Projetos de Assentamentos não influenciam nos valores das áreas em negociação, a não ser que estejam localizadas no interior do Projeto.

A arroba do boi ainda é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais e, que em função do momento de alta do valor da arroba (novembro/2019), em virtude da abertura do mercado de carne bovina para China, os valores das terras tiveram um aumento considerado.

Quanto a 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 tamanho de aberturas, ou seja, com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizadas podendo chegar a ser até em 50% esta desvalorização. Em terras que forem só cobertura florística a desvalorização chega a ser de até 80% quando comparadas as terras totalmente abertas (Pastagem).

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	-	-

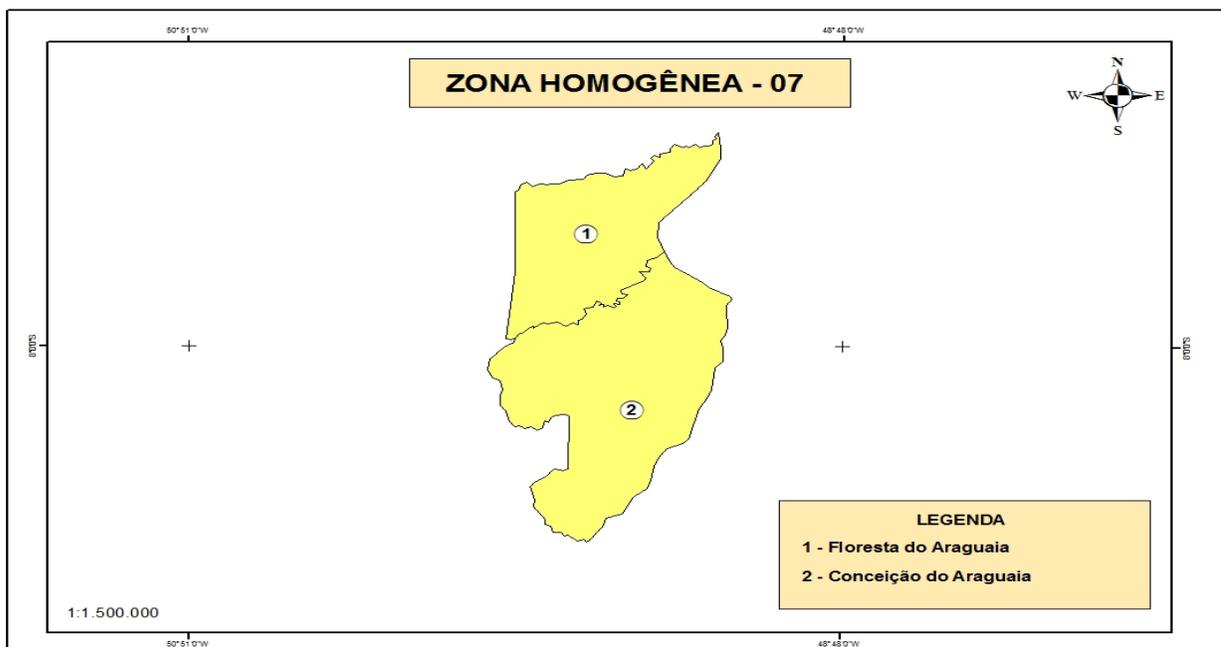
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que se refere 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, recobrindo 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 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.

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 são de pequenas e médias propriedades. Foi citada, pelas fontes consultadas, a grande dificuldade de se encontrar grandes propriedades tituladas sendo transacionadas no município. Foi citado pelas fontes consultadas que os preços dos imóveis rurais no município mantêm-se estáveis.

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 quanto a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 7.

11. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Para elaboração do RAMT 2020 foram utilizadas como amostras as pesquisas de campo realizadas nos meses de maio e novembro de 2019.

As amostras foram utilizadas (total de 133 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, em relação a tipologia, em primeiro nível categórico, o uso do solo predominante como sendo “terra para pecuária”. 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 de Pecuária nos municípios de cada Mercado Regional de Terras 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”.

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)

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 REFERÊNCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 1

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 1 foi utilizado um total de 16 (dezesseis) amostras, deste total 4 (quatro) negócios realizados e 12 (doze) ofertas. As amostras foram coletadas nos municípios considerados polos deste MRT (Marabá, Rondon do Pará, São Félix do Xingu e 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 /Nº01/2020/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	12	6.456,89	12,50	5.488,36	7.425,43
2º Nível Categórico					
Pecuária de Alta a Baixa Representatividade	12	6.456,89	12,50	5.488,36	7.425,43

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 REFERÊNCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 2

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 2 foi utilizado um total de 12 (doze) amostras, deste total 2(dois) negócios realizados e 2 (dois) ofertas e 8 (oito) opiniões. As amostras foram coletadas no município de Redenção 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%.

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	5.647,38	6,78	4.800,28	6.494,49
2º Nível Categórico					
Pecuária de Alta a Baixa Representatividade	9	5.647,38	6,78	4.800,28	6.494,49

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 45 (quarenta e cinco) amostras, deste total 1 (um) negócio realizado e 3 (três) ofertas e 41 (quarenta e uma) opiniões. As amostras foram coletadas nos municípios de Tucuruí que é considerado polo deste MRT. Em virtude do número diminuto de amostra no município considerado como polo foram também utilizadas amostras dos municípios de Goianésia do Pará, Breu Branco, Novo Repartimento e Jacundá que fazem parte do mesmo Mercado Regional de Terras.

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%.

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	31	5.531,86	19,74	4.702,08	6.361,64
2º Nível Categórico					
Pecuária Baixa Representatividade	31	5.531,86	19,74	4.702,08	6.361,64

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 REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 4

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 4 foi utilizado um total de 17 (dezesete) amostras, deste total 6 (seis) negócios realizados e 4 (quatro) ofertas e 7 (sete) 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 /N° 01/2020/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	11	7.672,80	8,30	6.521,88	8.823,72
2º Nível Categórico					
Pecuária de Alta Representatividade	11	7.672,80	8,30	6.521,88	8.823,72

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 REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 5

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 5 foi utilizado um total de 8 (oito) amostras, deste total 1 (um) negócio realizado e 3 (três) 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° 01/2020/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	6	10.158,40	14,70	8.634,64	11.682,16
2º Nível Categórico					
Pecuária de Baixa Representatividade	6	10.158,40	14,70	8.634,64	11.682,16

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 20 (vinte) amostras, deste total 2 (dois) negócios realizados e 3 (três) ofertas e 15 (quinze) opiniões. As amostras foram coletadas nos municípios de Tucumã e Ourilândia que 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° 01/2020/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	17	7.122,16	11,76	6.053,84	8.190,48
2º Nível Categórico					
Pecuária de Baixa Representatividade	17	7.122,16	11,76	6.053,84	8.190,48

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 REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 7

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 7 foi utilizado um total de 15 (quinze) amostras, deste total 1(um) negócio realizado e 4 (quatro) ofertas e 10 (dez) opiniões. As amostras foram coletadas no 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° 01/2020/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	10	5.719,01	8,31	4.861,16	6.576,86
2º Nível Categórico					
Pecuária de Baixa Representatividade	10	5.719,01	8,31	4.861,16	6.576,86

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 nº 1999/2019/SR(27)MBA-G/SR(27)MBA/INCRA nº 54000.157226/2019-29

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 nos meses de maio e novembro de 2019.

6- Na análise comparativa referente ao último trabalho realizado (RAMT 2017) é notório o aumento percentual referente ao VTI médio. Na Zona Homogênea 1 o aumento foi de 72,11%; Zona Homogênea 2 aumento de 14,61%; Zona Homogênea 3 aumento de 39,37%; Zona Homogênea 4 aumento de 42,36%; Zona Homogênea 5 o aumento foi de 56,81%; Zona Homogênea 6 o aumento foi de 14,91%. Na Zona Homogênea 7 foi observado um discreto decréscimo do VTI médio na ordem de 0,54%. Os principais fatores que justificam o aumento e/ou decréscimo percentual do VTI médio estão descritos nos Mercado Regionais de Terras no item Descrição das Unidades Geográficas.

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 12669D/PA (Coordenação)

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

Eng.Agr.Antônio Regis Monteiro Barroso – CREA 3015 D/PA

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

Eng.Agr. Gilson Sousa Mendes – CREA 4810D/PA

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

Marabá, 10/04/2020

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 531 de 23 de março de 2020.**

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) Amostras

b) Planilhas de Saneamento Amostral

c) Ata da Câmara Técnica