



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
Superintendência Regional do Amazonas - SR 15
Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamento

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT - AMAZONAS

2023

Serviço de Implantação - SR(AM)D1
Serviço de Regularização Fundiária – SR(AM)F3

Manaus/AM
Março de 2023

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	3
1.1 OBJETIVOS	4
1.1.1 Objetivo Geral	4
1.1.2 Objetivos Específicos	4
1.2 METODOLOGIA	5
2 O MERCADO DE TERRAS NO AMAZONAS	5
2.1 MERCADO REGIONAL DE TERRAS	6
2.1.1 Análise Geral da Amostra	6
2.1.2 O tamanho da amostra	6
2.1.3 O tamanho dos imóveis	6
2.1.4 Preços por hectare	6
2.1.5 Distribuição dos preços por tipologias	7
2.2 MERCADO REGIONAL MANAUS E ENTORNO	8
2.2.1 Contextualização do MRT Manaus e Entorno	9
2.2.2 Análise geral da amostra	10
2.2.3 Tamanho dos imóveis amostrados	11
2.2.4 Preços dos imóveis amostrados	12
2.2.5 Considerações sobre o MRT Manaus e Entorno	13
2.3 MERCADO REGIONAL DE TERRAS CENTRO LESTE	13
2.3.1 Contextualização do MRT Centro Leste	14
2.3.2 Análise geral da amostra	15
2.3.3 Tamanho dos imóveis amostrados	16
2.3.4 Preços dos imóveis amostrados	16
2.3.5 Considerações sobre o MRT Centro Leste	17
2.4 MERCADO REGIONAL DE TERRAS SUL AMAZONENSE	17
2.4.1 Contextualização do MRT Sul Amazonense	18
2.4.2 Análise geral da amostra	19
2.4.3 Tamanho dos imóveis amostrados	19
2.4.4 Preços dos imóveis amostrados	20
2.4.5 Considerações sobre o MRT Sul Amazonense	21
2.5 MERCADO REGIONAL DE TERRAS OESTE AMAZONENSE	21
2.5.1 Contextualização do MRT Oeste Amazonense	22
2.5.2 Análise geral da amostra	22

2.5.3 Tamanho dos imóveis amostrados	23
2.5.4 Preços dos imóveis amostrados	23
2.5.5 Considerações sobre o MRT Oeste Amazonense	24
3. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OS MRTs AMAZONENSES	24
4. EQUIPE TÉCNICA	25
5. ANEXOS	26
5.1 ANEXO I – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - PPR – 2023	26
5.2 ANEXO 2 – RELAÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR MERCADO REGIONAL DE TERRAS	30
5.3 ANEXO 3 – MAPA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS E OS MUNICÍPIOS	31

1 INTRODUÇÃO

A elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras - RAMT faz parte do rol de atribuições do Incra. Na Superintendência Regional do Amazonas foi executado pelas Divisões de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamento e de Governança Fundiária, de maneira conjunta, e coordenado em nível nacional pela Diretoria Estratégica - DE.

A equipe responsável pela elaboração do presente documento foi constituída através da Ordem de Serviço Incra Nº 1152/2022/SR(AM) G (processo administrativo Incra 54270.000403/2014-10). A constituição da equipe atende ao artigo 6º da Instrução Normativa Nº 116/2022, de 19 de abril de 2022.

A delimitação territorial adotada no Amazonas para a elaboração do RAMT foi determinada no ano de 2016. Foi utilizada a divisão territorial adotada pela antiga Divisão de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento da SR(15) AM, a qual em 2016 subdividiu o território amazonense em 5 regiões homogêneas, levando-se em conta variáveis relacionadas à vocação produtiva da terra e variáveis relacionadas com a gestão econômica, como aplicação de créditos e resultados das atividades agrícolas.

Foram utilizadas variáveis de distância da sede dos municípios em relação às principais capitais com grande influência na dinâmica comercial e produtiva, quais sejam: Porto velho/RO, Rio Branco/AC e Manaus/AM. A relação dos municípios com essas capitais exerce forte influência na valorização e no tipo de uso das terras. Também foi adotado como variável os Quilômetros de rodovias pavimentadas existentes no município, como fator que interfere no preço das terras.

O volume de madeira refere-se à quantidade de madeira autorizada pelo Instituto de Proteção Ambiental do Amazonas - Ipaam para manejo, no ano de 2013. As variáveis área total de estabelecimentos agropecuários e área desflorestamento foram utilizadas conforme apuradas no Censo Agropecuário de 2006/IBGE.

Assim, a subdivisão em zonas homogêneas ficou da seguinte forma: MRT Manaus e Entorno; MRT Iranduba; MRT Centro Leste Amazonense; MRT Oeste Amazonense e MRT Sul Amazonense. Esta delimitação geográfica está ilustrada no anexo 4. A pesquisa de campo foi realizada entre os meses de setembro a dezembro de 2022 por técnicos designados conforme a Ordem de Serviço nº Ordem de Serviço Incra nº 1152/2022/SR(AM)G (processo administrativo Incra 54270.000403/2014-10), abrangendo imóveis negociados ou ofertados respeitando-se a contemporaneidade de 01 ano para as transações imobiliárias concretizadas.

No texto do RAMT foram realizadas discussões de variáveis que influenciaram os preços dos imóveis. Entretanto, após a aplicação de análises estatísticas algumas amostras são descartadas

e não permanecem na composição da PPR. Os gráficos e quadros que constam no texto do RAMT foram produzidos pelo Programa *LibreOffice Calc*.

O Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) foi elaborado conforme orientações estabelecidas pela Instrução Normativa Nº 116/2022, de 19 de abril de 2022. Esta Instrução Normativa substituiu a Norma de Execução 112/2014, que vigorou durante a elaboração das edições anteriores do RAMT.

A Instrução Normativa 116/2022 estabelece as diretrizes para o Monitoramento e Análise dos Mercados de Terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras - RAMT e respectivas Planilhas de Preços Referenciais - PPR. O Artigo 6º da IN 116/2022 também prevê a inserção dos dados no Sistema de Mercado de Terras - SIMET.

Também como integrante deste Relatório, no anexo 2, consta a relação nominal dos municípios que compõem cada Mercado Regional de Terras - MRT. O anexo 3 apresenta um histórico dos preços das terras no Amazonas conforme as pesquisas realizadas a partir de 2016, detalhando melhor o quadro 1, item 2.1.4 preços por hectare. O Anexo 4 traz mapa da delimitação dos MRTs no Estado do Amazonas com os respectivos perímetros municipais.

As análises que constam no presente relatório foram feitas com os dados gerais e nas tipologias nível categórico 1 sem o saneamento dos dados. Isto pode apresentar diferenças dos dados da PPR, que apresenta saneamento com a finalidade de atender a uma dispersão máxima de 30% do Coeficiente de Variação.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

Realizar o diagnóstico do comportamento dos Mercados Regionais de Terras no Amazonas, atendendo às disposições legais vigentes.

1.1.2 Objetivos Específicos

1. Elaborar a Planilha de Preços Referenciais para cada um dos Mercados Regionais de Terras no Amazonas, ferramenta balizadora de preços utilizada nas aquisições e desapropriações realizadas pelo Incra;
2. Coletar dados e informações que integrarão o banco de dados do Simet;
3. Realizar análises de variáveis que interagem com os preços de terras e seu comportamento ao longo do tempo.

1.2 METODOLOGIA

Para a coleta de dados e informações em campo, os técnicos designados pela Superintendência Regional do Incra no Amazonas por meio de Ordem de Serviço (OS 1152/2022), foram divididos de forma a atender todos os MRTs previamente definidos, conforme relatado em processo administrativo. Para a coleta de dados, foram realizadas consulta aos Cartórios de Registro de Imóveis e consulta em sites de corretoras de imóveis, pesquisa de mercado *in loco* e outros, a fim de obtenção de dados e informações sobre transações de imóveis rurais, incluindo aqueles efetivamente negociados ou em oferta e ainda sem a concretização do negócio.

A pesquisa abrangeu imóveis respeitando-se a contemporaneidade de 01 ano para as transações imobiliárias envolvendo negócios realizados.

Nas transações envolvendo imóveis rurais, nota-se que grande parte dos negócios não são realizados com pagamento à vista, sendo bastante comum o fracionamento em várias parcelas geralmente com periodicidade anual, casas na capital e até veículos na negociação.

A metodologia de tratamento dos dados e as referências legais para a elaboração deste Relatório estão descritas Instrução Normativa número 116/2022, de 19 de abril de 2022.

Os dados de campo foram sistematizados nas fichas de pesquisa, condensados em uma planilha geral, as quais foram utilizadas na elaboração da PPR. Esta apresenta as tipologias encontradas na pesquisa de campo, cujos elementos amostrados foram submetidos a um rigoroso tratamento estatístico, tendo como resultado os elementos saneados. O saneamento atendeu ao Coeficiente de Variação - CV máximo de 30%, conforme determinado pela IN 116/2022.

2 O MERCADO DE TERRAS NO AMAZONAS

Como já relatado anteriormente, para a elaboração deste Relatório, o estado do Amazonas foi subdividido em cinco (4) mercados regionais de terra. Apesar de alguns Mercados serem muito extensos, com uma quantidade muito grande de municípios a serem abrangidos pela pesquisa, buscou-se a coleta de dados de forma que a amostragem fosse bem representativa destes Mercados.

2.1 MERCADO REGIONAL DE TERRAS

2.1.1 Análise Geral da Amostra

A subdivisão do estado do Amazonas em 04 zonas homogêneas, dando origem a quatro (04) MRTs (anexo 3), foi realizada levando-se em conta fatores relacionados à produção agropecuária e localização geográfica. O total de imóveis pesquisados abrangendo todos os Mercados Regionais foi de 426 com uma ampla predominância de imóveis ofertados em relação aos imóveis que tiveram a transação imobiliária concluída e que aqui estão discriminados como negócios realizados.

2.1.2 O tamanho da amostra

A pesquisa de mercado obteve o resultado de 426 imóveis ofertados e negociados. Foi realizada coleta de amostras em 18 municípios, representando 29,03% dos municípios amazonenses.

2.1.3 O tamanho dos imóveis

Dentre os imóveis pesquisados, o tamanho dos imóveis variaram de 0,0180 hectares para o imóvel com menor área na pesquisa (MRT Manaus e Entorno) e 110.000,0000 hectares para aquele com área maior (MRT Sul Amazonense). Com base nos dados apresentados, nota-se grande amplitude dos dados no que se refere ao tamanho dos imóveis. Os dados acima são do total das amostras, sem os saneamentos aplicados na elaboração da PPR.

2.1.4 Preços por hectare

Para os imóveis que estavam sendo ofertados e, portanto, não havia sido concluída a transação imobiliária, sobre os preços foi aplicado o fator multiplicativo de 30%, referente à elasticidade. Como existe uma grande variabilidade entre os diversos Mercados Regionais de Terras no Amazonas, com diferentes realidades edafoclimáticas, econômicas, sociais, ambientais e diferentes vias de acesso aos imóveis, isso reflete-se em uma grande variabilidade de preços das terras. Assim, temos desde imóveis com VTN de R\$ 1.030,24/ha com o menor preço no MRT-Oeste Amazonense, até VTN de R\$ 105.690,44/ha como o maior preço encontrado no MRT manaus e Entorno. O quadro 1 mostra a evolução dos preços das terras nos Mercados Regionais de Terras no Amazonas.

Quadro 1. Evolução dos valores dos imóveis nos Mercados Amazonenses.

Delimitação Geográfica	2015	2023
MRT Manaus e Entorno	R\$ 6.180,60	R\$ 59.087,54
MRT Centro Leste	R\$ 1.064,86	R\$ 4.539,32
MRT Oeste Amazonense	R\$ 671,16	R\$ 1.030,24
MRT Sul Amazonense	R\$ 766,57	R\$ 5.697,59

A partir dos dados do quadro 1 nota-se que com exceção do MRT Oeste Amazonense, houve um grande acréscimo no valor nominal por hectare, quando comparados com os valores do último RAMT. Os aumentos dos preços se deram em virtude de uma valorização provocada pela melhoria das vias de acesso aos imóveis.

O MRT Manaus e Entorno sofreu uma valorização abrupta, conforme depreende-se dos dados que se encontram em anexo, fato este que é possivelmente explicado em virtude da descaracterização do uso dos imóveis, que na sua maioria estão perdendo a vocação agrícola e transformando-se em áreas destinadas a loteamentos residenciais.

2.1.5 Distribuição dos preços por tipologias

Conforme IN nº 116/2022, Artigo 1º, Inciso VIII, Tipologia de Uso do Imóvel é definida como *“refere-se ao tipo de destinação econômica prioritariamente adotada em um dado segmento de imóveis do Mercado Regional de Terras – MRT, classificada conforme uma sequência de níveis categóricos: 1) o uso, ou potencial de uso, do solo predominante nos imóveis; 2) características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido ou condicionantes edafoclimáticas; e 3) localização”*. Na elaboração deste Relatório, os imóveis foram classificados até o terceiro nível categórico.

Assim, as diferentes tipologias encontradas nos Mercados Regionais de Terras analisados estão intimamente ligadas às condições edafoclimáticas presentes e também às condições econômicas, sociais, ambientais, vias de acesso ao imóvel e outras, que podem influenciar nas atividades agropecuárias ali desenvolvidas e consequentemente, relevantes diferenças de preços entre as tipologias encontradas nos Mercados Regionais de Terras do Estado.

Quanto aos valores obtidos para as terras pesquisadas observa-se, de maneira geral que os imóveis são negociados por metros quadrados, notando uma característica intrínseca a este mercado, pois a finalidade de uso desses imóveis é o fracionamento em lotes. Os valores dos imóveis ofertados neste mercado se aproximam dos valores de imóveis urbanos.

Durante os trabalhos de coleta de elementos em campo foram encontrados 150 elementos em oferta para o MRT Iranduba. Entretanto, apenas para 106 imóveis foram obtidas as informações necessárias para serem consideradas na análise. Este número é expressivamente maior quando comparado aos elementos encontrados em amostragens anteriores para este mercado.

Muitos imóveis neste mercado foram colocados à venda pelos herdeiros em virtude do falecimento de seus proprietários durante a pandemia de Covid 19. Este fato contribuiu para o aumento expressivo no número de elementos ofertados no mercado.

2.2 MERCADO REGIONAL MANAUS E ENTORNO

O MRT Manaus e Entorno é composto por 6 municípios cuja descrição se encontra no anexo 2 do presente documento. A pesquisa foi realizada nos meses de agosto a outubro de 2022 e abrangeu 6 municípios, de maneira a se obter uma boa representatividade do referido Mercado Regional de Terras. A figura 1 mostra o mapa dos municípios do MRT Manaus e Entorno e a sua localização no estado do Amazonas.

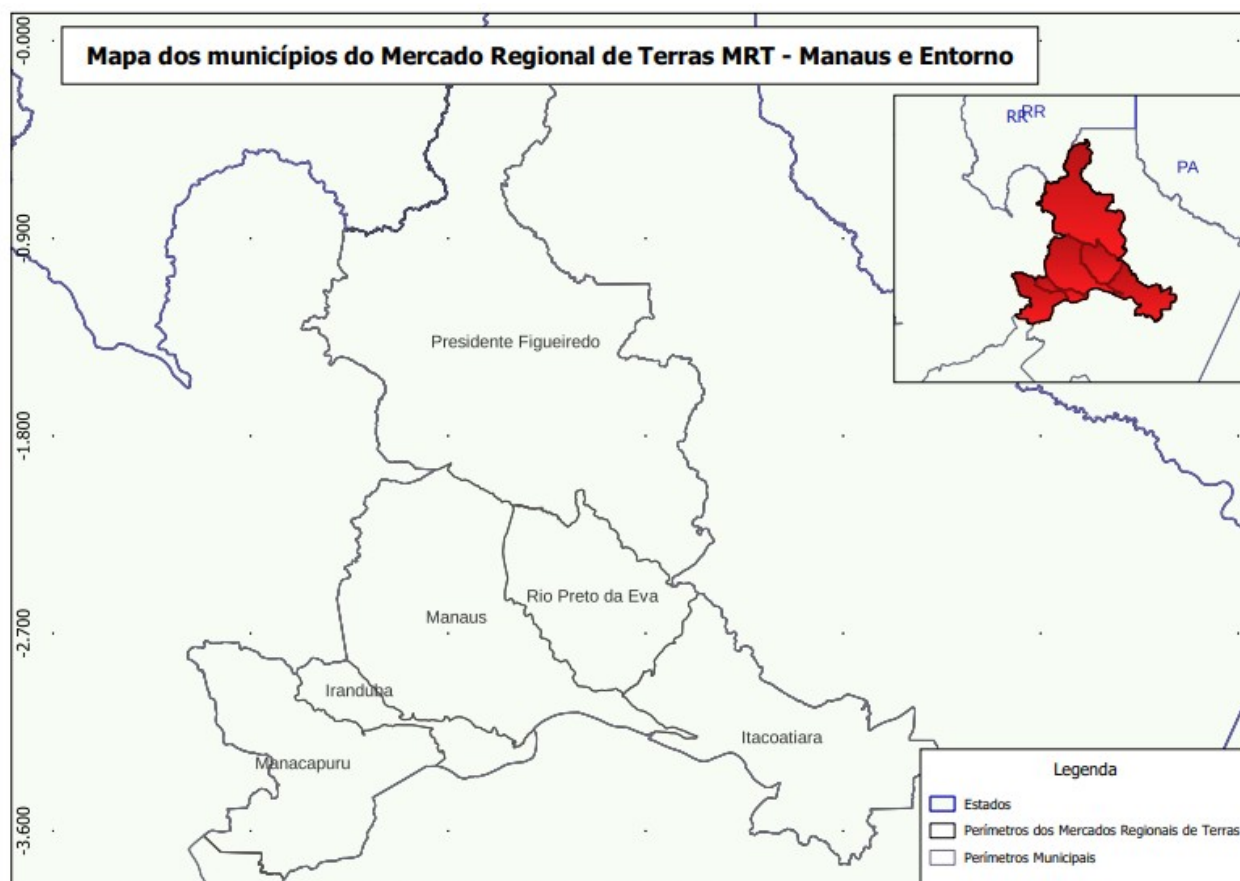


Figura 1 - Mapa dos municípios do Mercado Regional de Terras MRT - Manaus e entorno
Fonte: IBGE, adaptado por NÚCLEO DE GESTÃO AMBIENTAL

2.2.1 Contextualização do MRT Manaus e Entorno

O MRT Manaus e Entorno abrange a capital do Estado do Amazonas, Manaus, bem como alguns municípios mais próximos a capital. A cidade de Manaus é destaque dentro do mercado, além de ser a capital do Estado possui 57,29 % da população do Estado e a economia manauara é a sexta maior do Brasil e a principal da região Norte do país. O Produto Interno Bruto (PIB) da cidade é de R\$ 78,19 bilhões, enquanto o valor per capita fica em torno de R\$ 36.445 ao ano. Manaus é o centro econômico, financeiro e administrativo do Estado do Amazonas e também um dos principais polos industriais do Brasil, o que se deve à presença da Zona Franca de Manaus (ZFM) ou Polo Industrial de Manaus (IBGE, 2020).

Os municípios que compõem este mercado fazem parte da região metropolitana de Manaus. A área da Região Metropolitana de Manaus é de 127.287,789 Km². É a maior área metropolitana brasileira. A população, segundo estimativa do IBGE, divulgada em 2020, era de 2.722.014 habitantes. O que corresponde 64,6% da população do Amazonas, 14,5% da população da região Norte do Brasil e 1,3% da população total do país. É importante considerar essa característica da Região Metropolitana de Manaus, pois não há registro de tal nível de concentração populacional de uma região metropolitana em relação ao seu estado em nenhuma outra região do Brasil.

Destacam-se com a produção agropecuária, conforme características abaixo relacionadas:

- Iranduba: O município de Iranduba surgiu como um dos núcleos populacionais da periferia de Manaus, decorrente da implantação da Zona Franca de Manaus e do Distrito Industrial, após a estagnação do ciclo da borracha. Com uma área de 2.215,033 km² e uma população de aproximadamente 49.718 habitantes (IBGE, 2021). O Município de Iranduba pertence a Região Metropolitana de Manaus, mesorregião do Centro Amazonense e microrregião de Manaus. Está situado à margem esquerda do Rio Solimões, na confluência deste com o Rio Negro, ao sul de Manaus, da qual dista 22 quilômetros. A economia do município é baseada na agricultura familiar, principalmente na produção de hortaliças, com produção de temperos, pimentão, pepino, tomate, feijão-de-vagem, entre outras culturas, sendo que boa parte da produção tem como destino final abastecer o mercado da capital Amazonense. Fatores como a construção da ponte no ano de 2008, as melhorias das vias de acesso aos ramais existentes no município e a movimentação diária de pessoas se deslocando entre a capital e o município fizeram com que este mercado sofresse uma alteração do perfil das ocupações e uso desses imóveis, que foram descaracterizados ao longo do tempo. A maioria dos imóveis perdeu a destinação agrícola e passou a possuir finalidade para loteamentos residenciais e de lazer, tornando-se assim imóveis categorizados como periurbanos.

- Itacoatiara: é considerado um dos maiores polos agropecuários da região Norte do Brasil, destaca-se como importante produtor de mandioca, banana, laranja, feijão, café, hortaliças e milho. A pecuária e a pesca também constituem um forte empreendedor econômico do município, com destaque para a criação de bovinos, equinos e suínos. Na pesca, as espécies mais comuns são o pacu, sardinha, curimatã, branquinha, jaraqui, matrinxã, acari-bodó e outras espécies de peixes oriundos de água doce. A produção agrícola de frutos no município alcançou R\$ 296 milhões, em 2016, o quinto município com maior valor de produção do país.
- Manacapuru: destaca-se na produção de fibras. Segundo dados do Instituto de Desenvolvimento Agropecuário e Florestal Sustentável do Amazonas (IDAM), em 2018 foram produzidas 6.770 toneladas de juta e malva no Amazonas, sendo Manacapuru o maior produtor do estado, com 4.042 toneladas.
- Presidente Figueiredo: o cupuaçu é a principal cultura econômica rural do município, que reflete também no setor de turismo através da *Festa do Cupuaçu*, alavancando toda a economia da cidade nesse período. Além disso, o município possui destaque nacional no turismo voltado para visitação das cachoeiras, lagos, cavernas e trilhas ecológicas.
- Rio Preto da Eva: o município tem como destaque a produção de laranja, banana, mandioca, mamão, açaí, melancia, abacaxi, maracujá, coco da baía, abacate, tangerina, laranja e limão. Na produção pecuária nota-se a expressiva expansão da piscicultura no município.

2.2.2 Análise geral da amostra

Quanto aos tipos de negócios pesquisados, a amostra contemplou 50 “negócios realizados” e 247 “ofertas”, os quais representam 16,83% e 83,17% do total de imóveis pesquisados, respectivamente. A seguir, anexamos o Quadro 2 para ilustrar os municípios pesquisados e as características dos imóveis quanto aos tipos de negócios encontrados e as tipologias presentes. Dos 247 elementos da amostra, 89 referem-se à tipologia Agrícola, 09 Exploração Mista, 86 Não Agrícola, 12 Pecuária, 51 Vegetação Nativa e 48 negócios realizados informado pelos Cartórios de Registro de Imóveis dos municípios de Iranduba, Presidente Figueiredo e Rio Preto da Eva. Entretanto, não foi especificado a tipologia dos imóveis, perfazendo 29,96%, 3,03%, 28,95, 4,04%, 17,17% e 16,16% da amostra, respectivamente. Importante salientar que respeitou-se a contemporaneidade de 01 ano para as transações imobiliárias selecionadas para integrarem o presente Relatório.

Quadro 2. Relação dos municípios pesquisados e características dos imóveis amostrados para o MRT Manaus e Entorno.

Fonte: INCRA/AM

Municípios	Tipos de Negócios		Tipologia					Total
	Oferta	Negócios Realizados	Agrícola	Pecuária	Exploração Mista	Vegetação Nativa	Não Agrícola	
Irlanduba	99	7	16	0	0	11	72	99 *
Itacoatiara	35	1	19	1	2	13	1	36
Manaus	36	0	14	0	2	11	9	36
Manacapuru	24	0	11	2	0	7	4	24
Presidente Figueiredo	33	18	16	5	5	7	0	33 *
Rio Preto da Eva	20	24	14	4	0	3	0	21 *
Total	247	50	90	12	9	52	86	249

* Os totais não conferem com a soma das tipologias apresentadas, este fato se dá em virtude das amostras fornecidas pelo cartório, negócios realizados, não discriminarem a tipologia dos imóveis.

2.2.3 Tamanho dos imóveis amostrados

Procurou-se obter informações sobre imóveis negociados ou em oferta, com o tamanho mínimo de 0,0186 hectares e tamanho máximo de 3.000 hectares. A média das áreas dos imóveis amostrados foi de 166,2115 hectares, denotando uma prevalência de negócios envolvendo pequenas propriedades.

Para melhor ilustração dos dados, elaboramos o quadro 3 abaixo contendo os dados referentes aos tamanhos dos imóveis amostrados e as tipologias encontradas.

Quadro 3. Características do tamanho dos imóveis amostrados por tipologia para o MRT Manaus e Entorno.

Fonte: INCRA/AM

Tipologia	Nº de Elementos	Percentual por Tipologia	Tamanho de Área Média (ha)
Agrícola	90	30,30%	22,0065
Pecuária	12	4,04%	68,3229
Exploração Mista	9	3,03%	68,0388
Vegetação Nativa	52	17,51%	21,058
Não Agrícola	86	28,96%	1,4382

OBS.: As amostras fornecidas pelo cartório, negócios realizados, não possuíam discriminação da tipologia dos imóveis.

Nota-se significativas diferenças no tamanho médio dos imóveis, sendo expressivamente menores para os imóveis de tipologia Não Agrícola e maiores para a tipologia Pecuária e Exploração Mista.

2.2.4 Preços dos imóveis amostrados

Ao analisarmos os valores totais dos imóveis (VTI/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 105.690,44/ha** (valor mínimo de **R\$ 2.952,66/ha** e valor máximo de **R\$ 325.272,98/ha**). O valor médio para a tipologia Agrícola foi de **R\$ 6.532,20/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.552,37/ha** e máximo de **R\$ 7.512,03/ha**), a tipologia Pecuária apresentou valor médio de **R\$ 9.091,46/ha** (valor mínimo de **R\$ 7.727,74/ha** e máximo de **R\$ 10.455,18/ha**), a tipologia Exploração Mista apresentou valor médio de **R\$ 2.952,66/ha** (valor mínimo de **R\$ 2.509,76/ha** e máximo de **R\$ 3.395,55/ha**), a tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 7.018,76/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.965,94/ha** e máximo de **R\$ 8.071,57/ha**) e a tipologia Não Agrícola apresentou valor médio de **R\$ 325.272,98** (valor mínimo de **R\$ 276.482,04** e valor máximo de **R\$ 374.063,93**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 350,00/ha** para a tipologia Exploração Mista e valor máximo de **R\$ 1.050.000,00/ha** para a tipologia Não Agrícola Periurbana (conforme anexo 1).

Ao analisarmos os valores de terra nua (VTN/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 99.056,79/ha** (valor mínimo de **R\$ 84.198,27/ha** e valor máximo de **R\$ 113.915,30/ha**). O valor médio para a tipologia Agrícola foi de **R\$ 5.624,71/ha** (valor mínimo de **R\$ 4.781,01/ha** e máximo de **R\$ 6.468,42/ha**), a tipologia Pecuária apresentou valor médio de **R\$ 6.822,56/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.799,17/ha** e máximo de **R\$ 7.845,94/ha**), a tipologia Exploração Mista apresentou valor médio de **R\$ 2.186,86/ha** (valor mínimo de **R\$ 1.858,83/ha** e máximo de **R\$ 2.514,89/ha**), a tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 6.907,24/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.871,15/ha** e máximo de **R\$ 7.943,32/ha**) e a tipologia Não Agrícola apresentou valor médio de **R\$ 303.207,29** (valor mínimo de **R\$ 257.762,20** e valor máximo de **R\$ 348.688,39**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 315,00/ha** para a tipologia Exploração Mista e valor máximo de **R\$ 1.050.000,00/ha** para a tipologia Não Agrícola Periurbana (conforme Anexo 1).

2.2.5 Considerações sobre o MRT Manaus e Entorno

Desde o início dos trabalhos de elaboração dos RATMs observou-se que o comportamento dos mercados e os fatores que interferem na formação dos preços dos imóveis, como vias de acesso, dos municípios de Manacapuru e Rio Preto da Eva passaram a se comportar de maneira similar aos municípios enquadrados no MRT Manaus e Entorno. Em virtude desse fato ambos municípios deixaram de compor o MRT Centro Leste e passaram a compor o MRT Manaus e Entorno.

Nesse contexto foi observado um aumento no número de imóveis ofertados e negociados, quando comparados a levantamentos anteriores.

Muitos imóveis neste mercado foram colocados à venda pelos herdeiros em virtude do falecimento dos proprietários durante a pandemia de Covid19, contribuindo para o aumento expressivo na quantidade de elementos ofertados no mercado.

Por fim, cabe comentar quanto à evolução dos preços de terras rurais. Tomando-se por base o RAMT/2016, observa-se que os valores das terras rurais no MRT Manaus e Entorno apresentaram uma valorização expressiva, conforme depreende-se dos dados que encontram-se em anexo. Fato este que é, possivelmente, explicado em virtude da inclusão dos municípios de Manacapuru e Rio Preto da Eva e valorização dos imóveis Não Agrícolas – Periurbano.

2.3 MERCADO REGIONAL DE TERRAS CENTRO LESTE

O MRT Centro Leste é composto por 24 municípios cuja descrição encontra-se no anexo 2 do presente documento. A distribuição dos municípios do MRT Centro Leste está ilustrada na figura abaixo. A pesquisa abrangeu 05 municípios, de maneira a se obter uma boa representatividade do referido Mercado Regional de Terras. A figura 2 mostra o mapa dos municípios do MRT e a sua localização no estado do Amazonas.

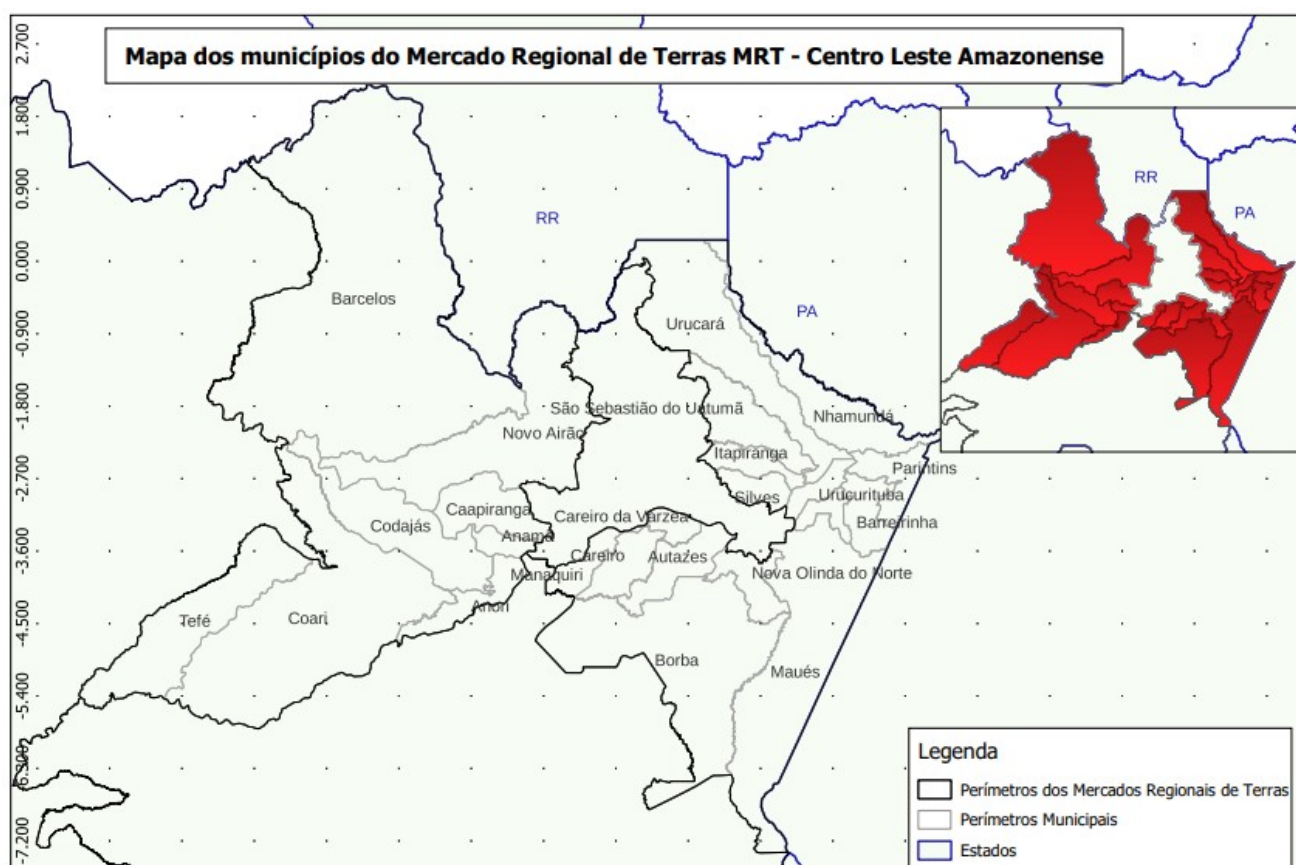


Figura 2 - Mapa dos municípios do Mercado Regional de Terras MRT - Centro Leste Amazonense
Fonte: IBGE, adaptado por NÚCLEO DE GESTÃO AMBIENTAL

2.3.1 Contextualização do MRT Centro Leste

Os municípios amostrados neste mercado fazem parte da região metropolitana de Manaus. O nome dado deve-se ao fato do mercado cobrir toda a região central do estado do Amazonas até o seu extremo leste, no município de Parintins/AM, limítrofe com o Estado do Pará.

Abaixo segue algumas características dos municípios amostrados neste mercado:

- Autazes: está localizado na região Centro Amazonense, distando cerca de 113 km de Manaus, capital do estado do Amazonas. Autazes contém a maior bacia leiteira do Estado do Amazonas e tem um polo de produção pecuária histórico. O município possui um rebanho bovino de aproximadamente 50.013 mil cabeças e um rebanho bubalino de 43.492 cabeças e aproximadamente 1,5 mil produtores e pecuaristas trabalhando na atividade e contribuindo para a geração de emprego e renda (IBGE, 2021).
- Careiro: o município possui como principal atividade econômica a pecuária bovina e bubalina, com rebanho de 17.100 cabeças e 897 cabeças respectivamente (IBGE, 2021). O município ainda possui produção agrícola das culturas de abacaxi, batata-doce, mamão, maracujá, coco-da-baía, tomate, laranja, limão e milho (IBGE, 2020).

- Careiro da Várzea: o município se destaca na fruticultura com a cultura de abacaxi, sendo o segundo maior produtor do Estado. Também possui produção de banana, goiaba, laranja, limão, mamão, maracujá e tangerina. O rebanho bovino do município é de 46.994 cabeças e rebanho bubalino de 10.277 cabeças, além de destaque na piscicultura com produção de matrinxã e tambaqui (IBGE, 2021).
- Manaquiri: o município possui a produção das fibras de juta e malva como um destaque em sua economia, além da produção agrícola de abacaxi, batata-doce, mandioca e milho (IBGE, 2021).

2.3.2 Análise geral da amostra

Quanto aos tipos de negócios pesquisados, a amostra contemplou 14 “negócios realizados” e 53 “ofertas”, os quais representam 20,89% e 79,11% do total de imóveis pesquisados, respectivamente. A seguir, anexamos o Quadro 4 para ilustrar os municípios pesquisados e as características dos imóveis quanto aos tipos de negócios encontrados e as tipologias presentes. Dos 67 elementos da amostra, 22 referem-se à tipologia Agrícola, 05 Exploração Mista, 6 Pecuária e 21 Vegetação Nativa e 13 negócios realizados obtidos através de informação concedida pelo Cartório de Registro de Imóveis do município do Careiro, perfazendo 32,83%, 7,46%, 8,95%, 31,34% e 19,40% da amostra, respectivamente. Importante salientar que respeitou-se a contemporaneidade de 01 ano para as transações imobiliárias selecionadas para integrarem o presente Relatório.

Quadro 4. Relação dos municípios pesquisados e características dos imóveis amostrados para o MRT Centro Leste.

Fonte: INCRA/AM

Municípios	Tipos de Negócios		Tipologia					Total
	Oferta	Negócios Realizados	Agrícola	Pecuária	Exploração Mista	Vegetação Nativa	Não Agrícola	
Autazes	22	0	11	1	0	10	0	22
Careiro	21	13	4	4	5	8	0	21*
Careiro da Várzea	9	0	6	0	0	3	0	9
Maués	0	1						
Manaquiri	1	0	1					1
Total	53	14	22	5	5	21	0	53

*Os totais não conferem com a soma das tipologias apresentadas, este fato se dá em virtude das amostras fornecidas pelo cartório, negócios realizados, não discriminarem a tipologia dos imóveis.

2.3.3 Tamanho dos imóveis amostrados

Procurou-se obter informações sobre imóveis negociados ou em oferta, com o tamanho mínimo de 0,27 hectares e tamanho máximo de 2.488,6132 hectares. A média das áreas dos imóveis amostrados foi de 97,0197 hectares, denotando uma prevalência de negócios envolvendo pequenas propriedades.

Para melhor ilustração dos dados, elaboramos o quadro 5 abaixo contendo os dados referentes aos tamanhos dos imóveis amostrados e as tipologias encontradas.

Quadro 5. Características do tamanho dos imóveis amostrados por tipologia para o MRT Centro Leste.

Fonte: INCRA/AM

Tipologia	Nº de Elementos	Percentual por Tipologia	Tamanho de Área Média (ha)
Agrícola	22	32,83%	27,9768
Pecuária	6	8,95%	107,5003
Exploração Mista	5	7,46%	45,3740
Vegetação Nativa	21	31,34%	52,4488

Nota-se significativas diferenças no tamanho médio dos imóveis utilizados para a exploração pecuária, pois a pecuária extensiva é o sistema de produção utilizado pela grande maioria dos pecuaristas do Estado.

2.3.4 Preços dos imóveis amostrados

Ao analisarmos os valores totais dos imóveis (VTI/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 4.812,66/ha** (valor mínimo de **R\$ 4.090,76/ha** e valor máximo de **R\$ 5.534,56/ha**). O valor médio para a tipologia Agrícola foi de **R\$ 9.537,11/ha** (valor mínimo de **R\$ 8.106,55/ha** e máximo de **R\$ 10.967,68/ha**), a tipologia Pecuária apresentou valor médio de **R\$ 4.026,19/ha** (valor mínimo de **R\$ 3.422,26/ha** e máximo de **R\$ 4.630,12/ha**), a tipologia Exploração Mista apresentou valor médio de **R\$ 6.265,73/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.325,87/ha** e máximo de **R\$ 7.205,59/ha**) e tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 5.913,51/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.026,48/ha** e máximo de **R\$ 6.800,54/ha**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 288,00/ha** para a tipologia Agrícola

Fruticultura Diversos e valor máximo de **R\$ 45.000,00/ha** para a tipologia Agrícola Fruticultura Diversos (conforme anexo 1).

Ao analisarmos os valores de terra nua (VTN/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 4.539,32/ha** (valor mínimo de **R\$ 3.858,42/ha** e valor máximo de **R\$ 5.220,22/ha**). O valor médio para a tipologia Agrícola foi de **R\$ 9.052,35/ha** (valor mínimo de **R\$ 7.694,50/ha** e máximo de **R\$ 10.410,20/ha**), a tipologia Pecuária apresentou valor médio de **R\$ 3.258,33/ha** (valor mínimo de **R\$ 2.769,58/ha** e máximo de **R\$ 3.747,08/ha**), a tipologia Exploração Mista apresentou valor médio de **R\$ 5.333,61/ha** (valor mínimo de **R\$ 4.533,57/ha** e máximo de **R\$ 6.133,65/ha**) e tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 5.796,07/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.062,48/ha** e máximo de **R\$ 6.800,54/ha**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 259,20/ha** para a tipologia Agrícola Fruticultura Diversos e valor máximo de **R\$ 45.000,00/ha** para a tipologia Agrícola Fruticultura Diversos (conforme anexo 1).

2.3.5 Considerações sobre o MRT Centro Leste

Ao analisarmos os imóveis do município do Careiro foi possível constatar que o comportamento dos mercados e os fatores que interferem na formação dos preços dos imóveis, assim como a atividade econômica predominante no município é a mesma de outros municípios que compõem este mercado, como Careiro da Várzea e Autazes. Em virtude desses fatos, o município deixou de compor o MRT Sul Amazonense e passou a compor o MRT Centro Leste.

Nesse contexto foi observado um aumento no número de imóveis ofertados e negociados, quando comparados a levantamentos anteriores.

2.4 MERCADO REGIONAL DE TERRAS SUL AMAZONENSE

O MRT Sul Amazonense é composto por 09 municípios cuja descrição encontra-se no anexo 2 do presente documento. A distribuição dos municípios do MRT Sul Amazonense está ilustrada na figura abaixo. A pesquisa abrangeu 07 municípios, de maneira a se obter uma boa representatividade do referido Mercado Regional de Terras. A figura 3 mostra o mapa dos municípios do MRT e a sua localização no estado do Amazonas.

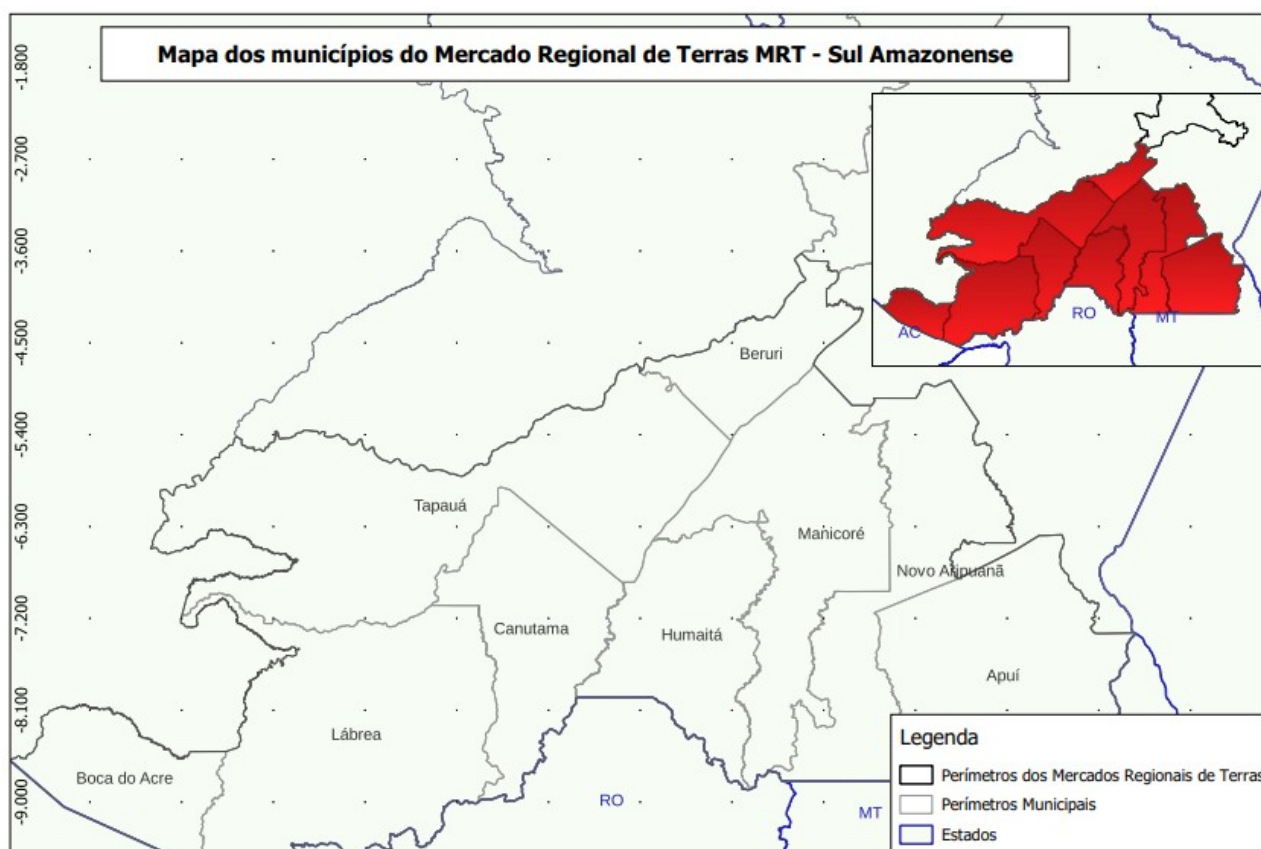


Figura 3 - Mapa dos municípios do Mercado Regional de Terras MRT - Sul Amazonense
Fonte: IBGE, adaptado por NÚCLEO DE GESTÃO AMBIENTAL

2.4.1 Contextualização do MRT Sul Amazonense

O nome dado deve-se ao fato que o mercado cobre toda a região Sul do estado do Amazonas, fazendo fronteira com os Estados de Mato Grosso, Rondônia e parte do Estado do Acre.

Os municípios que compõem este mercado possuem uma característica que os diferenciam dos demais municípios do Estado. A atividade econômica de destaque nesse mercado é a pecuária de corte e, consequentemente, as propriedades rurais possuem maiores dimensões e estão concentradas na mão de poucos proprietários, caracterizando assim uma concentração fundiária. As propriedades contidas nesse mercado tem como característica a concentração fundiária.

Entre os municípios de destaque na produção pecuária, Lábrea lidera a criação de gado com 365.087 cabeças, seguido de Boca do Acre com 278.183 cabeças, Apuí com 181.903 e Manicoré com 142.435 cabeças (IBGE, 2021). Todos pertencentes ao MRT Sul Amazonense.

A exemplo dos municípios supracitados os demais municípios deste mercado possuem como atividade econômica principal a pecuária de corte.

2.4.2 Análise geral da amostra

Quanto aos tipos de negócios pesquisados, a amostra contemplou 12 “negócios realizados” e 57 “ofertas”, os quais representam 17,40% e 82,60% do total de imóveis pesquisados, respectivamente. A seguir, anexamos o quadro 6 para ilustrar os municípios pesquisados e as características dos imóveis quanto aos tipos de negócios encontrados e as tipologias presentes. Dos 69 elementos da amostra, 01 refere-se à tipologia Agrícola, 01 Exploração Mista, 57 Pecuária, 01 Não Agrícola – Exploração Turística e 9 Vegetação Nativa, perfazendo 1,44%, 1,44, 82,60%, 1,44% e 13,04% da amostra, respectivamente. Importante salientar que respeitou-se a contemporaneidade de 01 ano para as transações imobiliárias selecionadas para integrarem o presente Relatório.

Quadro 6 . Relação dos municípios pesquisados e características dos imóveis amostrados para o MRT Sul Amazonense.

Fonte: INCRA/AM

Municípios	Tipos de Negócios		Tipologia					Total
	Oferta	Negócios Realizados	Agrícola	Pecuária	Exploração Mista	Vegetação Nativa	Não Agrícola	
Apuí	8	0	0	8	0	0	0	8
Boca do Acre	2	1	0	3	0	0	0	3
Canutama	11	1		11		1		12
Humaitá	19	4	1	17	1	4	0	23
Lábrea	1	2		3				3
Manicoré	13	2		12		2	1	15
Novo Aripuanã	4	1		3		2		5
Total	58	11	1	57	1	9	1	69

2.4.3 Tamanho dos imóveis amostrados

Procurou-se obter informações sobre imóveis negociados ou em oferta, com o tamanho mínimo de 27 hectares e tamanho máximo de 280.000,0000 hectares. A média das áreas dos imóveis amostrados foi de 8.246,6094 hectares, denotando uma prevalência de negócios envolvendo grandes propriedades.

Para melhor ilustração dos dados, elaboramos o quadro 7 abaixo contendo os dados referentes aos tamanhos dos imóveis amostrados e as tipologias encontradas.

Quadro 7. Características do tamanho dos imóveis amostrados por tipologia para o MRT Sul Amazonense.

Fonte: INCRA/AM

Tipologia	Nº de Elementos	Percentual por Tipologia	Tamanho de Área Média (ha)
Agrícola	1	1,44%	710,0000
Pecuária	57	82,60%	1077,6163
Exploração Mista	1	1,44%	370,0000
Vegetação Nativa	9	13,04%	4960,7777
Não Agrícola	1	1,44%	280,0000

Os imóveis localizados no mercado Sul Amazonense possuem os maiores tamanhos médios dentre os mercados do Estado em todas as tipologias, nesta região está concentrado os maiores produtores de bovinos do Estado, atividade exercida no sistema extensivo, demandando maiores áreas para o suporte de pastagens.

2.4.4 Preços dos imóveis amostrados

Ao analisarmos os valores totais dos imóveis (VTI/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 6.585,14/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.597,37/ha** e valor máximo de **R\$ 7.572,91/ha**). O valor médio para a tipologia Pecuária apresentou valor médio de **R\$ 6.646,99/ha** (valor mínimo de **R\$ 5.649,94/ha** e máximo de **R\$ 7.644,04/ha**) e a tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 1.863,80/ha** (valor mínimo de **R\$ 1.584,23/ha** e máximo de **R\$ 2.143,37/ha**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 104,84/ha** para a tipologia Vegetal Nativa – Floresta Amazônica e valor máximo de **R\$ 66.666,67/ha** para a tipologia Pecuária – Bovino Pastagem Formada (conforme Anexo 1).

Ao analisarmos os valores de terra nua (VTN/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 5.697,59/ha** (valor mínimo de **R\$ 4.842,95/ha** e valor máximo de **R\$ 6.552,23 ha**). O valor médio para a tipologia Pecuária apresentou valor médio de **R\$ 5.768,64/ha** (valor mínimo de **R\$ 4.903,35/ha** e máximo de **R\$ 6.633,94/ha**) e a tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 1.819,16/ha** (valor mínimo de **R\$ 1.546,29/ha** e máximo de **R\$ 2.092,04/ha**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 104,84/ha** para a tipologia Vegetal Nativa – Floresta Amazônica e valor máximo de **R\$ 60.000,00/ha** para a tipologia Pecuária – Bovino Pastagem Formada (conforme anexo 1).

2.4.5 Considerações sobre o MRT Sul Amazonense

Neste mercado pode-se observar o comportamento peculiar entre os imóveis das tipologias de Pecuária e Vegetação Nativa, onde há uma tendência de valorização para as áreas de pastagem formada, em comparação à tendência de desvalorização para as áreas de floresta. No primeiro caso, estão compondo o valor do imóvel os investimentos com as benfeitorias já realizadas. No segundo caso, os custos posteriores com a supressão da vegetação, técnicas de preparo do solo e formação do pasto são fatores consideráveis que tendem a depreciá-los.

Em razão da distância em relação a Manaus e o acesso, o escoamento da produção e as relações comerciais são mais fortemente observadas com o município de Porto Velho, capital de Estado de Rondônia, e o município de Rio Branco, capital do Estado do Acre.

2.5 MERCADO REGIONAL DE TERRAS OESTE AMAZONENSE

O MRT Oeste Amazonense é composto por 23 municípios cuja descrição encontra-se no anexo 2 do presente documento. A distribuição dos municípios do MRT Oeste Amazonense está ilustrada na figura abaixo. A figura 4 mostra o mapa dos municípios do MRT e a sua localização no estado do Amazonas.

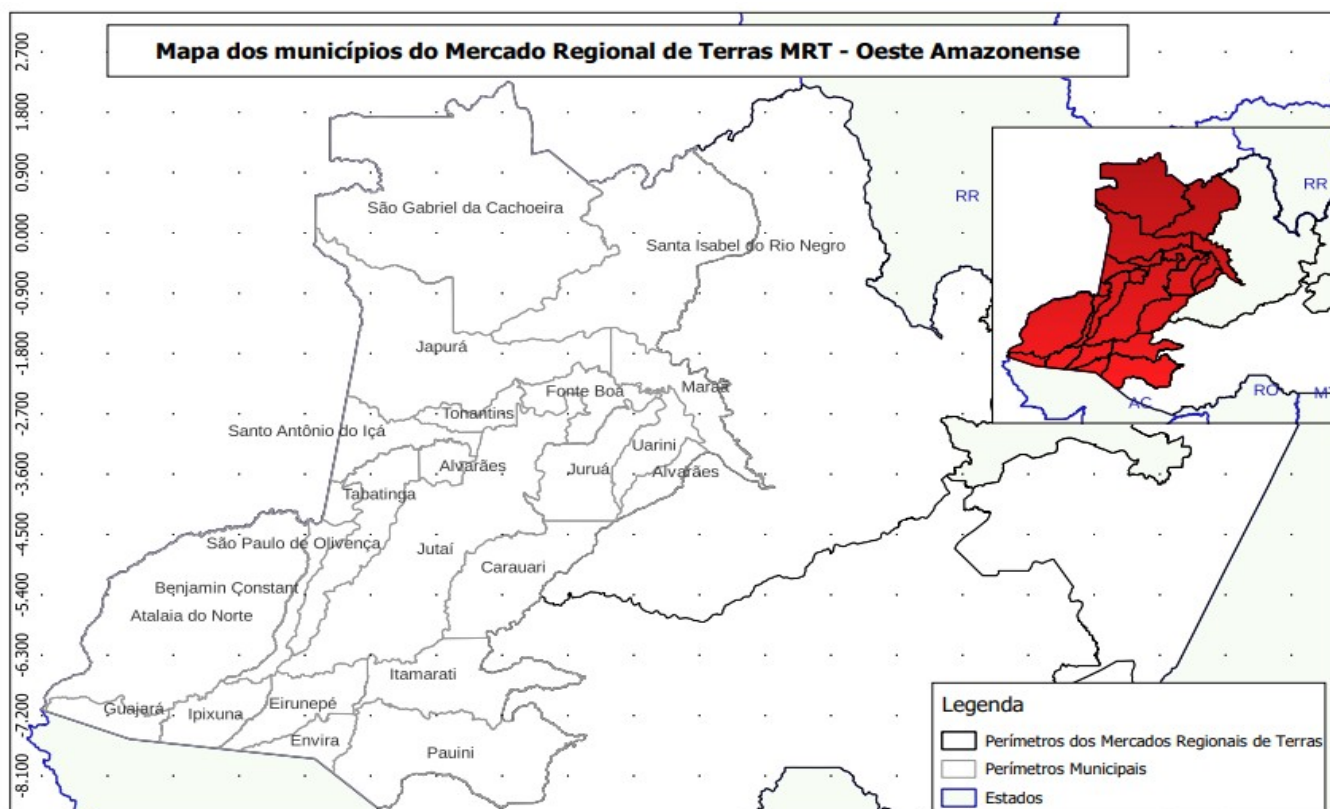


Figura 4 - Mapa dos municípios do Mercado Regional de Terras MRT - Oeste Amazonense
Fonte: IBGE, adaptado por NÚCLEO DE GESTÃO AMBIENTAL

2.5.1 Contextualização do MRT Oeste Amazonense

O nome dado deve-se ao fato que o mercado cobre toda a região Sul do estado do Amazonas fazendo fronteira com os Estados de Mato Grosso, Rondônia e parte do Estado do Acre.

Os municípios que compõem este mercado possuem uma característica que os diferenciam dos demais municípios do Estado. A atividade econômica de destaque nesse mercado é a pecuária de corte e consequentemente as propriedades rurais possuem maiores dimensões e estão concentradas na mão de poucos proprietários, caracterizando assim uma concentração fundiária, as propriedades contidas nesse mercado a tem como característica a concentração fundiária.

Entre os municípios de destaque na produção pecuária Lábrea lidera a criação de gado com 365.087 cabeças seguido de Boca do Acre com 278.183 cabeças, Apuí com 181.903 e Manicoré com 142.435 cabeças (IBGE, 2021). Todos pertencentes ao MRT Sul Amazonense.

A exemplo dos municípios supracitados os demais municípios deste mercado possuem como atividade econômica principal a pecuária de corte.

2.5.2 Análise geral da amostra

Quanto aos tipos de negócios pesquisados, a amostra contemplou 20 “negócios realizados” e 5 “ofertas”, os quais representam 80,00% e 20,00% do total de imóveis pesquisados, respectivamente. A seguir, anexamos o quadro 8 para ilustrar os municípios pesquisados e as características dos imóveis quanto aos tipos de negócios encontrados e as tipologias presentes. Dos 25 elementos da amostra, 13 refere-se à tipologia Agrícola, 9 Pecuária e 03 Vegetação Nativa, perfazendo 52,00%, 36,00, e 12,00% da amostra, respectivamente.

Quadro 8. Relação dos municípios pesquisados e características dos imóveis amostrados para o MRT Sul Amazonense.

Fonte: INCRA/AM

Municípios	Tipos de Negócios		Tipologia			Total
	Oferta	Negócios Realizados	Agrícola	Pecuária	Vegetação Nativa	
Benjamin Constant	2	9	9	2	0	11
Guajará	3	11	4	7	3	14
Total	5	20	13	9	3	25

2.5.3 Tamanho dos imóveis amostrados

Procurou-se obter informações sobre imóveis negociados ou em oferta, com o tamanho mínimo de 27 hectares e tamanho máximo de 280.000,0000 hectares. A média das áreas dos imóveis amostrados foi de 8.246,6094 hectares, denotando uma prevalência de negócios envolvendo grandes propriedades.

Para melhor ilustração dos dados, elaboramos o quadro 9 abaixo contendo os dados referentes aos tamanhos dos imóveis amostrados e as tipologias encontradas.

Quadro 9. Características do tamanho dos imóveis amostrados por tipologia para o MRT Oeste Amazonense.

Fonte: INCRA/AM

Tipologia	Nº de Elementos	Percentual por Tipologia	Tamanho de Área Média (ha)
Agrícola	13	52,00%	49,1561
Pecuária	9	36,00%	139,6722
Vegetação Nativa	3	12,00%	73,3333

De maneira similar aos demais mercados do Estado a atividade pecuária necessita de áreas maiores por ser desenvolvido o sistema de pecuária extensiva. Dessa maneira esta tipologia apresenta os maiores tamanhos médios dos imóveis.

2.5.4 Preços dos imóveis amostrados

Ao analisarmos os valores totais dos imóveis (VTI/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 1.188,56/ha** (valor mínimo de **R\$ 1.010,27/ha** e valor máximo de **R\$1.366,84 /ha**). O valor médio para a tipologia Agrícola apresentou valor médio de **R\$ 928,19/ha** (valor mínimo de **R\$ 788,96 /ha** e máximo de **R\$ 1.067,42/ha**), tipologia Pecuária valor médio para o mercado foi de **R\$ 1.547,87/ha** (valor mínimo de **R\$ 1.315,69 /ha** e valor máximo de **R\$ 1.780,05 /ha**) e a tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 532,13/ha** (valor mínimo de **R\$ 452,31/ha** e máximo de **R\$ 611,95/ha**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 56,32/ha** para a tipologia Pecuária e valor máximo de **R\$ 3.922,89/ha** para a tipologia Pecuária (conforme anexo 1).

Ao analisarmos os valores de terra nua (VTN/ha) observou-se o que o valor médio para o mercado foi de **R\$ 1.030,24/ha** (valor mínimo de **R\$ 875,70/ha** e valor máximo de **R\$ 1.184,77 ha**). O valor médio para a tipologia Agrícola apresentou valor médio de **R\$ 928,19/ha** (valor mínimo de **R\$ 788,96 /ha** e máximo de **R\$ 1.067,42/ha**), para a tipologia Pecuária o valor médio para o mercado foi de **R\$ 1.547,87/ha** (valor mínimo de **R\$ 1.315,69 /ha** e valor máximo de **R\$ 1.780,05 ha**) e a tipologia Vegetação Nativa apresentou valor médio de **R\$ 532,13/ha** (valor mínimo de **R\$ 452,31/ha** e máximo de **R\$ 611,95 /ha**). Entre os elementos observados constatou-se que o valor mínimo foi de **R\$ 56,32/ha** para a tipologia Pecuária e valor máximo de **R\$ 3.922,89/ha** para a tipologia Pecuária (conforme anexo 1).

2.5.5 Considerações sobre o MRT Oeste Amazonense

O MRT Oeste Amazonense apresenta o menor valor/ ha entre os mercados amazonenses, os municípios localizados nesse mercado são os mais distantes e de difícil acesso, em muitos casos o deslocamento é feito apenas por transporte aéreo e/ou fluvial. Outro fator que contribui para os baixos valores neste mercado é a baixa densidade populacional desta região, mercado de terras incipiente, além da região possuir muitas áreas ambientalmente protegidas, áreas indígenas e vários municípios deste mercado são regiões de fronteira.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE OS MRTs AMAZONENSES

O RAMT do Amazonas apresentou alterações na composição dos MRT, quanto a distribuição dos municípios. O MRT Manaus e Entorno passou a incluir os municípios de Iranduba, Manacapuru e Rio Preto da Eva e também apresentou alterações significativas quanto o preço dos imóveis. O principal fator de valorização para os imóveis do município de Manacapuru foi a conclusão das obras de duplicação da Rodovia AM-070, que liga a capital Manaus às cidades de Iranduba, Manacapuru e Novo Airão. Já a valorização dos imóveis rurais localizados no município de Rio Preto da Eva deve-se ao fato do término das obras da Avenida das Flores, que liga diversos bairros de Manaus ao início da AM-010.

Nos imóveis localizados nos municípios de Manacapuru e Rio Preto da Eva observou-se um comportamento antes característico apenas no município de Iranduba, onde os imóveis passaram por um processo de descaracterização da finalidade rural para uso urbano, este fenômeno alterou significativamente o valor deste mercado.

O MRT Centro Leste Amazonense passou a incluir o município do Careiro, por apresentar comportamento similar aos demais municípios desse mercado.

Observou-se que, de maneira geral, os mercados apresentaram uma valorização e aumento do número de imóveis em oferta na amostragem.

4. EQUIPE TÉCNICA

Afonso Anibal Brasil Vieira
Engenheiro Agrônomo

Djalmary de Souza e Souza
Engenheiro Agrônomo

Keila Christina Bernardes
Engenheiro Agrônomo

5. ANEXOS

5.1 ANEXO I – PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - PPR – 2023

PLANILHA DE PREÇOS DE TERRAS MERCADOS REGIONAIS DE TERRA – DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO INCRA/AM DATA BASE: MARÇO DE 2023

MRT: Manaus e Entorno

Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	257	32	225	105.690,44	38.968,99	105.000,00	20,00	560.000,00	529,83%	36.806,57	174.574,32	130,35%	96.769,98	114.610,91	16,88%	89.836,88	121.544,01	30,00%
1° nível categórico																		
Agrícola	56	10	46	6.532,20	3.799,09		466,67	28.000,00	421,50%	3.370,42	9.693,99	96,81%	5.636,90	7.427,50	27,41%	5.552,37	7.512,03	30,00%
Pecuária	10	1	9	9.091,46	7.000,00		3.000,00	18.780,49	173,57%	6.030,00	12.152,92	67,35%	6.268,79	11.914,12	62,09%	7.727,74	10.455,18	30,00%
Exploração Mista	9	2	7	2.952,66	2.800,00		350,00	6.603,77	211,80%	1.943,04	3.962,27	68,39%	1.765,60	4.139,71	80,41%	2.509,76	3.395,55	30,00%
Vegetação Nativa	28	4	24	7.018,76	4.958,33		840,00	20.000,00	272,98%	4.093,44	9.944,08	83,36%	5.444,73	8.592,79	44,85%	5.965,94	8.071,57	30,00%
Não Agrícola	150	6	144	325.272,98	210.000,00		12.600,00	1.050.000,00	318,93%	189.323,33	461.222,64	83,59%	216.426,15	434.119,82	66,93%	276.482,04	374.063,93	30,00%
2° nível categórico																		
Agrícola – Fruticultura Diversos	53	9	44	6.468,16	3.710,00		466,67	28.000,00	425,68%	3.256,58	9.679,74	99,30%	6.676,03	20.646,09	102,26%	11.611,90	15.710,22	30,00%
Exploração Mista - Diversificada	4	0	4	3.942,15	3.675,00		1.814,81	6.603,77	121,48%	2.929,57	4.954,73	51,37%	2.026,96	5.857,34	97,16%	3.350,83	4.533,47	30,00%
Pecuária - Diversificada	5	0	5	10.411,48	8.076,92		4.200,00	18.780,49	140,04%	7.468,39	13.354,57	56,54%	5.899,72	14.923,24	86,67%	8.849,76	11.973,20	30,00%
Pecuária - Bovino Pastagem Formada	4	0	4	7.441,43	4.632,85		3.000,00	17.500,00	194,86%	4.004,74	10.878,11	92,37%	1.357,96	13.524,89	163,50%	6.325,21	8.557,64	30,00%
Vegetação Nativa – Floresta Amazônica	5	0	5	7.212,14	9.800,00		1.166,67	12.844,04	161,91%	4.524,11	9.900,17	74,54%	3.180,10	11.244,18	111,81%	6.130,32	8.293,96	30,00%
Vegetação Nativa – Capoeira	23	3	20	8.387,15	4.958,33		840,00	35.353,54	411,50%	4.038,98	12.735,33	103,69%	5.823,47	10.950,83	61,13%	7.129,08	9.645,22	30,00%
Não Agrícola – Periurbanas	150	6	144	325.272,98	210.000,00		12.600,00	1.050.000,00	318,93%	189.323,33	461.222,64	83,59%	216.426,15	434.119,82	66,93%	276.482,04	374.063,93	30,00%

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	257	32	225	99.056,79	37.800,00		20,00	560.000,00	565,31%	33.510,48	164.603,09	132,34%	90.568,54	107.545,03	17,14%	84.198,27	113.915,30	30,00%
1° nível categórico																		
Agrícola	56	10	46	5.624,71	3.150,00		420,00	24.230,77	423,32%	2.914,23	8.335,19	96,38%	4.857,20	6.392,22	27,29%	4.781,01	6.468,42	30,00%
Pecuária	10	1	9	6.822,56	5.600,00		2.100,00	15.024,39	189,44%	4.540,99	9.104,12	66,88%	4.718,96	8.926,16	61,67%	5.799,17	7.845,94	30,00%
Exploração Mista	9	2	7	2.186,86	2.240,00		315,00	4.622,64	196,98%	1.492,33	2.881,39	63,52%	1.370,26	3.003,46	74,68%	1.858,83	2.514,89	30,00%
Vegetação Nativa	28	4	24	6.907,24	4.864,58		840,00	20.000,00	277,39%	4.037,14	9.777,33	83,10%	5.362,92	8.451,55	44,72%	5.871,15	7.943,32	30,00%
Não Agrícola	150	6	144	303.207,29	202.237,90		12.600,00	1.050.000,00	342,14%	175.989,80	430.424,79	83,91%	201.351,78	405.062,81	67,19%	257.726,20	348.688,39	30,00%
2° nível categórico																		
Agrícola – Fruticultura Diversos	53	9	44	5.602,25	2.982,00		420,00	24.230,77	425,02%	2.846,97	8.357,54	98,36%	4.509,79	6.694,71	39,00%	4.761,92	6.442,59	30,00%
Exploração Mista - Diversificada	4	0	4	2.838,25	2.730,00		1.270,37	4.622,64	118,11%	2.145,80	3.530,71	48,79%	1.528,54	4.147,96	92,29%	2.412,52	3.263,99	30,00%
Pecuária - Diversificada	5	0	5	7.803,65	5.653,85		2.940,00	15.024,39	154,86%	5.441,74	10.165,55	60,53%	4.182,85	11.424,44	92,80%	6.633,10	8.974,19	30,00%
Pecuária - Bovino Pastagem Formada	4	0	4	5.596,20	4.017,39		2.100,00	12.250,00	181,37%	3.242,28	7.950,11	84,13%	1.429,40	9.762,99	148,92%	4.756,77	6.435,63	30,00%
Vegetação Nativa – Floresta Amazônica	5	0	5	7.212,14	9.800,00		1.166,67	12.844,04	161,91%	4.524,11	9.900,17	74,54%	3.180,10	11.244,18	111,81%	6.130,32	8.293,96	30,00%
Vegetação Nativa – Capoeira	23	3	20	8.253,33	4.864,58		840,00	35.353,54	418,18%	3.938,84	12.567,81	104,55%	5.709,51	10.797,14	61,64%	7.015,33	9.491,33	30,00%
Não Agrícola – Periurbanas	150	6	144	303.207,29	202.237,90		12.600,00	1.050.000,00	342,14%	175.989,80	430.424,79	83,91%	201.351,78	405.062,81	67,19%	257.726,20	348.688,39	30,00%

PLANILHA DE PREÇOS DE TERRAS
MERCADOS REGIONAIS DE TERRA – DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO INCRA/AM
DATA BASE: MARÇO DE 2023

MRT: Centro Leste Amazonense

Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	67	7	59	4.812,66	2.594,75	9.000,00	48,22	22.500,00	466,51%	2.210,50	7.414,83	108,14%	3.934,56	5.690,76	36,49%	4.090,76	5.534,56	30,00%
1° nível categórico																		
Agrícola	22	3	19	9.537,11	3.600,00		288,00	45.000,00	468,82%	3.583,90	15.490,33	124,84%	5.804,64	13.269,59	78,27%	8.106,55	10.967,68	30,00%
Pecuária	6	1	5	4.026,19	2.380,95		2.000,00	10.800,00	218,57%	2.128,65	5.923,73	94,26%	1.521,11	6.531,27	124,44%	3.422,26	4.630,12	30,00%
Exploração Mista	5	1	4	6.265,73	5.781,47		2.250,00	11.250,00	143,64%	4.068,40	8.463,07	70,14%	3.364,87	9.166,59	92,59%	5.325,87	7.205,59	30,00%
Vegetação Nativa	20	0	20	5.913,51	3.804,31		810,00	18.750,00	303,37%	3.326,46	8.500,56	87,50%	4.419,74	7.407,28	50,52%	5.026,48	6.800,54	30,00%
2° nível categórico																		
Agrícola – Fruticultura Diversos				9.537,11	3.600,00		288,00	45.000,00	468,82%	3.583,90	15.490,33	124,84%	5.804,64	13.269,59	78,27%	8.106,55	10.967,68	30,00%
Pecuária - Bovino Pastagem Formada	3	0	3	2.210,32	2.250,00		2.000,00	2.380,95	17,24%	2.113,54	2.307,09	8,76%	2.082,56	2.338,08	11,56%	1.878,77	2.541,86	30,00%
Vegetação Nativa – Capoeira	18	0	18	5.465,69	2.904,31		810,00	18.750,00	328,23%	2.922,96	8.008,41	93,04%	3.997,50	6.933,87	53,72%	4.645,83	6.285,54	30,00%

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	67	7	59	4.539,32	2.160,00	9.000,00	48,22	20.250,00	445,04%	2.054,99	7.023,65	109,46%	3.700,99	5.377,66	36,94%	3.858,42	5.220,22	30,00%
1° nível categórico																		
Agrícola	22	3	19	9.052,35	3.240,00		259,20	45.000,00	494,25%	3.269,49	14.835,21	127,76%	5.426,68	12.678,02	80,10%	7.694,50	10.410,20	30,00%
Pecuária	6	1	5	3.258,33	2.025,00		1.666,67	8.640,00	214,02%	1.751,06	4.765,61	92,52%	1.268,47	5.248,20	122,14%	2.769,58	3.747,08	30,00%
Exploração Mista	5	1	4	5.333,61	4.586,54		2.036,36	10.125,00	151,65%	3.378,61	7.288,61	73,31%	2.752,67	7.914,55	96,78%	4.533,57	6.133,65	30,00%
Vegetação Nativa	20	0	20	5.796,07	3.804,31		729,00	18.750,00	310,92%	3.243,96	8.348,18	88,06%	4.419,74	7.407,28	50,52%	5.026,48	6.800,54	30,00%
2° nível categórico																		
Agrícola – Fruticultura Diversos				9.052,35	3.240,00		259,20	45.000,00	494,25%	3.269,49	14.835,21	127,76%	5.426,68	12.678,02	80,10%	7.694,50	10.410,20	30,00%
Pecuária - Bovino Pastagem Formada	3	0	3	1.830,56	1.800,00		1.666,67	2.025,00	19,58%	1.740,00	1.921,11	9,89%	1.711,01	1.950,10	13,06%	1.555,97	2.105,14	30,00%
Vegetação Nativa – Capoeira	18	0	18	5.412,98	2.904,31		729,00	18.750,00	332,92%	2.851,77	7.974,18	94,63%	3.934,12	6.891,83	54,64%	4.601,03	6.224,92	30,00%

PLANILHA DE PREÇOS DE TERRAS
MERCADOS REGIONAIS DE TERRA – DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO INCRA/AM
DATA BASE: MARÇO DE 2023

MRT:

Sul Amazonense

Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	56	1	55	6.585,14	6.187,77	5.000,00	104,84	20.146,17	304,34%	4.087,00	9.083,28	75,87%	5.709,33	7.460,95	26,60%	5.597,37	7.572,91	30,00%
1° nível categórico																		
Pecuária	43	2	41	6.646,99	6.714,88	5.000,00	350,00	66.666,67	997,69%	4.780,46	8.513,52	56,16%	5.931,45	7.362,52	21,53%	5.649,94	7.644,04	30,00%
Vegetação Nativa	9	0	9	1.863,80	1.512,39		104,84	5.000,00	262,64%	954,28	2.773,31	97,60%	1.515,14	2.212,46	37,41%	1.584,23	2.143,37	30,00%
2° nível categórico																		
Pecuária – Bovino Pastagem Formada	43	2	41	6.646,99	6.714,88	5.000,00	350,00	66.666,67	997,69%	4.780,46	8.513,52	56,16%	5.931,45	7.362,52	21,53%	5.649,94	7.644,04	30,00%
Vegetação Nativa - Floresta Amazônica	7	0	7	1.230,90	1.101,97		104,84	4.387,54	347,93%	519,19	1.942,60	115,64%	958,07	1.503,73	44,33%	1.046,26	1.415,53	30,00%

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	56	1	55	5.697,59	5.568,99		104,84	16.917,29	295,08%	3.545,92	7.849,26	75,53%	4.943,25	6.451,93	26,48%	4.842,95	6.552,23	30,00%
1° nível categórico																		
Pecuária	43	2	41	5.768,64	6.043,39		315,00	60.000,00	1034,65%	4.085,96	7.451,33	58,34%	5.123,59	6.413,70	22,36%	4.903,35	6.633,94	30,00%
Vegetação Nativa	9	0	9	1.819,16	1.310,68		104,84	5.000,00	269,09%	919,24	2.719,08	98,94%	1.474,18	2.164,15	37,93%	1.546,29	2.092,04	30,00%
2° nível categórico																		
Pecuária – Bovino Pastagem Formada	43	2	41	5.768,64	6.043,39		315,00	60.000,00	1034,65%	4.085,96	7.451,33	58,34%	5.123,59	6.413,70	22,36%	4.903,35	6.633,94	30,00%
Vegetação Nativa - Floresta Amazônica	7	0	7	1.218,62	888,86		104,84	4.222,97	337,93%	504,87	1.932,38	117,14%	945,01	1.492,24	44,91%	1.035,83	1.401,42	30,00%

PLANILHA DE PREÇOS DE TERRAS
MERCADOS REGIONAIS DE TERRA – DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO INCRA/AM
DATA BASE: MARÇO DE 2023

MRT: Oeste Amazonense

Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	23	0	23	1.188,56			56,32	3.922,89	325,32%							1.010,27	1.366,84	30,00%
1° nível categórico																		
Agrícola	12	0	12	928,19			649,73	1.206,65	60,00%							788,96	1.067,42	30,00%
Pecuária	9	0	9	1.547,87			56,32	3.922,89	249,80%							1.315,69	1.780,05	30,00%
Vegetação nativa	3	0	3	532,13			452,31	611,95	30,00%							452,31	611,95	30,00%
2° nível categórico																		
Pecuária (Pastagem de baixo suporte)	9	0	9	928,19			788,96	1.067,42	30,00%							788,96	1.067,42	30,00%
Agricultura de Subsistência	7	0	7	672,34			571,49	773,19	30,00%							571,49	773,19	30,00%
Agricultura (Fruticultura)	5	0	5	2.435,77			1.705,04	3.166,50	60,00%							2.070,40	2.801,13	30,00%
Floresta em Estágio Inicial	3	0	3	532,13			452,31	611,95	30,00%							452,31	611,95	30,00%

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha																		
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central			medidas de dispersão/distribuição											
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	Campo Arbitrio - mín	Campo Arbitrio - máx	amplitude (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	23	0	23	R\$ 1.030,24			51,19	3.269,08	312,34%							875,70	1.184,77	30,00%
1° nível categórico																		30,00%
Agrícola	12	0	12	R\$ 928,19			788,96	1.067,42	30,00%							788,96	1.067,42	
Pecuária	9	0	9	R\$ 1.547,87			56,32	3.922,89	249,80%							1.315,69	1.780,05	30,00%
Vegetação nativa	3	0	3	R\$ 532,13			372,49	691,77	60,00%							452,31	611,95	30,00%
2° nível categórico																		
Pecuária (Pastagem de baixo suporte)	9	0	9	R\$ 821,63			575,14	1.068,12	60,00%							698,38	944,87	30,00%
Agricultura de Subsistência	7	0	7	R\$ 611,22			427,85	794,59	60,00%							519,54	702,90	30,00%
Agricultura (Fruticultura)	5	0	5	2.019,86			1.413,90	2.625,82	60,00%							1.716,88	2.322,84	30,00%
Floresta em Estágio Inicial	3	0	3	532,13			452,31	611,95	30,00%							452,31	611,95	30,00%

5.2 ANEXO 2 – RELAÇÃO DOS MUNICÍPIOS POR MERCADO REGIONAL DE TERRAS

MRT	Quantidade de Município	Municípios
Manaus e Entorno	6	Iranduba, Itacoatiara, Manacapuru, Manaus, Presidente Figueiredo, Rio Preto da Eva
Centro Leste Amazonense	24	Anamã, Anori, Autazes, Barcelos, Barreirinha, Boa Vista dos Ramos, Borba, Caapiranga, Careiro, Careiro da Várzea, Coari, Codajás, Itapiranga, Maués, Manaquiri, Nhamundá, Nova Olinda do Norte, Novo Airão, Parintins, São Sebastião do Uatumã, Silves, Tefé, Urucará e Urucurituba
Oeste Amazonense	23	Alvarães, Amaturá, Atalaia do Norte, Benjamin Constant, Carauari, Envira, Eirunepé, Fonte Boa, Guajará, Itamarati, Ipixuna, Japurá, Juruá, Jutai, Maraã, Pauini, Santo Antônio do Içá, Santa Isabel do Rio Negro, São Gabriel da Cachoeira, São Paulo de Olivença, Tabatinga, Tonantins e Uarini
Sul Amazonense	9	Apuí, Beruri, Boca do Acre, Canutama, Humaitá, Lábrea, Manicoré, Novo Aripuanã e Tapauá

5.3 ANEXO 3 – MAPA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS E OS MUNICÍPIOS

