



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
Superintendência Regional do Nordeste do Pará – SR(PA/NE)
Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamentos

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS – RAMT 2023

Serviço de Implantação - SR(PA/NE)D1
Belém/PA
Março/2023

1 INTRODUÇÃO

O Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT é um instrumento operado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, servindo para monitoramento e análise e como referencial dos mercados de imóveis rurais do país. Periodicamente, cada superintendência realiza pesquisas amplas de dados e informações nos mercados de terras regionais com o objetivo de explicar as dinâmicas socioeconômicas que estão atuando sobre os preços praticados em determinado momento.

O RAMT apresenta ainda, para cada mercado regional, as Planilhas de Preços Referenciais – PPR, que são matrizes que relacionam as características de uso dos imóveis com os preços médios praticados. Tais planilhas, portanto, devem ser consideradas como instrumento de consulta e referência, não devendo ser adotadas como índice absoluto para valoração de imóveis rurais.

Este estudo é coordenado pela Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras, da Diretoria de Gestão Estratégica do INCRA e desenvolvido nas superintendências regionais pelos Grupos de Mercados de Terras – GMT (Portaria 392, de 23 de março de 2021).

Na Superintendência Regional do Nordeste do Pará, o GMT foi instituído mediante a Ordem de Serviço nº 650/2021/SR(01)PA-G/SR(01)PA/INCRA (processo administrativo nº 54000.092451/2022-16, Documento SEI nº 13832451) e a equipe técnica responsável pela coleta de dados e elaboração do presente documento foi designada mediante a Ordem de Serviço nº 1650/2022/NE)G/SR(PA/NE)/SR(PA/INCRA) (Documento SEI nº 13908318), atendendo ao Art. 6º da Instrução Normativa nº 116/2022, de 19 de abril de 2022 e descrita na Seção 3 Equipe Técnica.

A determinação e a delimitação dos Mercados Regionais de Terras – MRT realizadas para o RAMT 2019 foram mantidas, porém, revisou-se a situação do MRT Marajó. Anteriormente, este MRT havia sido descartado por se tratar de um mercado quase que em sua totalidade informal, considerando que boa parte do domínio do território é da União, sendo este gerenciado pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU. Entretanto, o entendimento atual é que mesmo sendo comercializados informalmente, os imóveis rurais estão perfeitamente inseridos na dinâmica socioeconômica local, e isto não pode ser desconsiderado.

Assim, o Nordeste Paraense está dividido em 5 Mercados de Terras Regionais: Castanhal, Bragança, BR-010, PA-150 e Marajó. Na figura 1 está ilustrada a jurisdição da SR (PA/NE), subdividida em seus 5 MRTs.

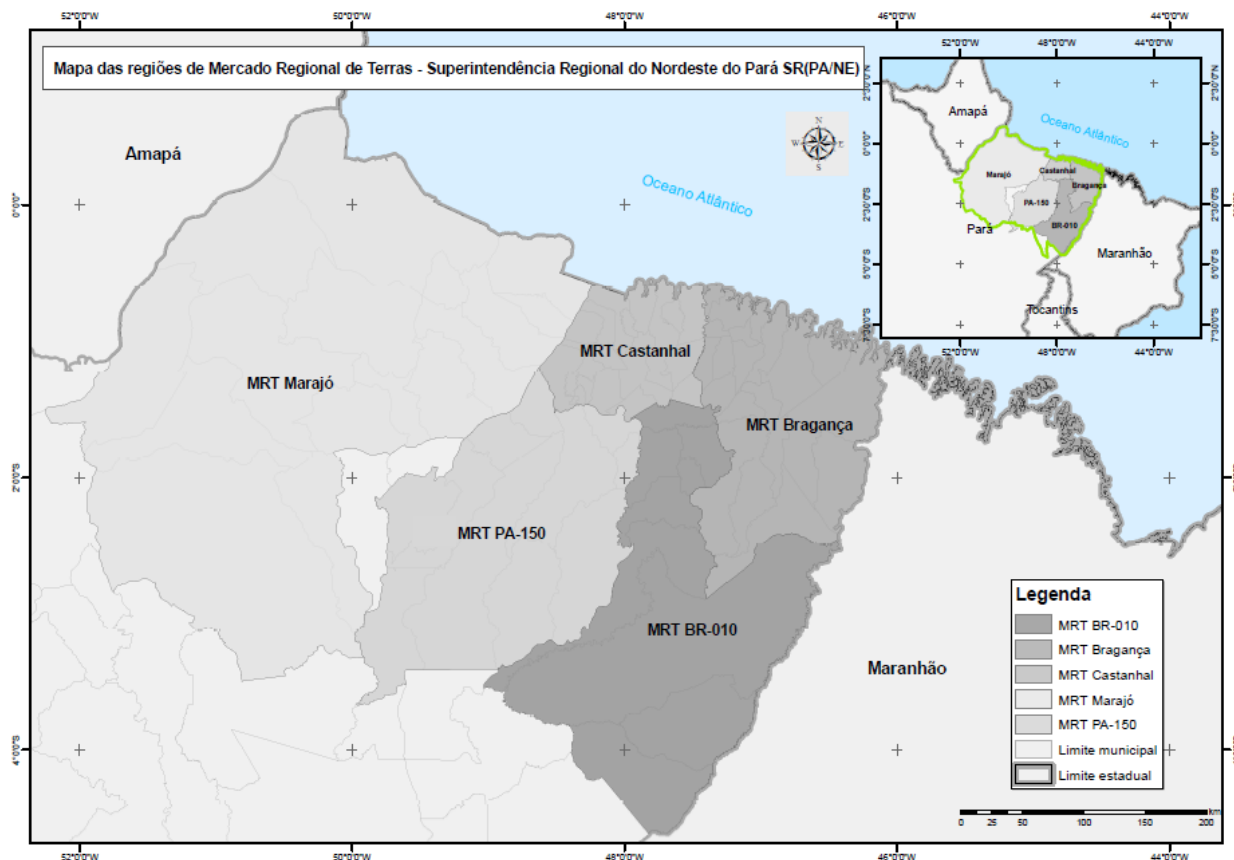


Figura 1. Mapa da jurisdição da Superintendência Regional do Nordeste do Pará, subdividida nos Mercados Regionais de Terra.

Este relatório foi elaborado em acordo com o estabelecido pela Instrução Normativa nº 116/2022, de 19 de abril de 2022, que substituiu a Norma de Execução nº 112/2014. Ainda não serão apresentados os resultados para todos os MRTs devido não terem sido concluídas todas as pesquisas de campo. Constam, portanto, as análises referentes aos MRTs Castanhal e Bragança.

1.1 OBJETIVOS

1.1.1 Objetivo Geral

Investigar os fatores de influência presentes na dinâmica de preços praticados nos Mercados Regionais de Terras do Nordeste Paraense no ano de 2022.

1.1.2 Objetivos Específicos

1.1.2.1 Coletar dados e informações amostrais representativos de transações comerciais realizadas, de ofertas e de opiniões qualificadas sobre preços médios de imóveis rurais no Nordeste Paraense.

1.1.2.2 Tentar identificar as variáveis locais que estão condicionando a variação ou a estabilização de preços de imóveis rurais nos respectivos Mercados Regionais de Terras.

1.1.2.3 Apresentar as Planilhas de Preços Referenciais referentes aos Mercados Regionais de Terras pesquisados.

1.2 METODOLOGIA

A fim de realizar os trabalhos em campo, os técnicos designados por meio da Ordem de Serviço foram divididos de maneira a atender os MRTs definidos. Para a coleta de dados e de informações, foram realizadas visitas às Secretarias Municipais de Tributos, de Regularização Fundiária e de Meio Ambiente, Escritórios Locais da Emater, Sindicatos de Produtores Rurais, Sindicatos de Trabalhadores e Trabalhadoras Rurais, imobiliárias e corretores de imóveis. A pesquisa considerou as ofertas de imóveis rurais, os negócios efetivamente realizados ou ainda em transação comercial e as opiniões de profissionais afetos ao comércio de imóveis rurais. A janela temporal do estudo abrangeu as transações imobiliárias realizadas num período de até um ano antes da realização da pesquisa.

Todos os dados coletados foram organizados em fichas de pesquisa, ordenados em planilhas e tratados estatisticamente (expurgando os valores discrepantes) para a elaboração e consolidação das PPRs. A depender das características encontradas em cada mercado, os imóveis foram classificados em distintas tipologias no 1º nível categórico (mais amplo) e, conforme o grau de heterogeneidade da amostra, foram também classificados no 2º nível categórico (mais específico).

Na região, os pagamentos costumam ser feitos à vista ou em poucas parcelas, de forma que os valores encontrados não sofreram correções monetárias.

2 O MERCADO DE TERRAS NO NORDESTE DO PARÁ

Desde estudos anteriores já se havia identificado que os principais fatores de influência sobre o preço de terras no Nordeste do Pará não se relacionam principalmente à qualidade e/ou preservação do solo do imóvel. Interferem muito mais sobre o preço final a distância do imóvel até a sede do município, a qualidade e a quantidade de vias de acesso disponíveis, o tamanho da propriedade, fornecimento de água e, em áreas mais mecanizadas, o relevo.

2.1 MERCADO REGIONAL DE TERRAS

2.1.1 Análise Geral da Amostra

O Nordeste do estado do Pará está subdividido em 5 (cinco) zonas homogêneas, caracterizadas por atributos geossocioeconômicos e produção agropecuária semelhantes, que exercem influência na determinação do preço da terra. Estas zonas homogêneas foram identificadas a partir da ferramenta estatística “análise de agrupamento”, e delimitadas em 5 (cinco) mesorregiões, utilizadas como base para definição dos Mercados Regionais de Terras: Castanhal (1), Bragança (2), BR-010 (3), PA-150 (4) e Marajó (5).

Como este relatório ainda não traz os dados dos MRTs 3 e 4, esta análise geral é preliminar, podendo sofrer alterações nas médias/porcentagens em relação ao tamanho final da amostra.

2.1.2 O tamanho da amostra

Apresentando os resultados parciais, referentes à amostra preliminar pós-saneamento, temos um total de imóveis pesquisados igual à 127, mais do que o dobro do que foi pesquisado no relatório anterior, que chegou a 62 imóveis. Destes, 54 (42,52%) dizem respeito a negócios realizados, ou seja, imóveis com transação imobiliária concluída, 43 (33,86%) a ofertas de venda de imóveis e 22 (17,32%) a opiniões validadas.

O MRT 1 – Castanhal tem 11 municípios representados na amostra, o que corresponde a 52,38% de 21 municípios e o MRT 2 – Bragança tem 14, o equivalente a 73,68% dos 19 municípios do mercado representados. Ainda que represente pouco mais de 50% dos municípios do MRT 1 – Castanhal, consideramos que a amostra é qualificada haja vista se tratar de um mercado que reúne os municípios da Região Metropolitana de Belém, em que praticamente já não há zona rural, e também municípios da Região do Salgado, que tem economia tradicional e quase exclusivamente pesqueira.

2.1.3 O tamanho dos imóveis

Apesar de o menor e o maior imóveis pesquisados terem sido encontrados no MRT 1 – Castanhal, com 0,06 ha e 7.000 ha, essa grande amplitude também foi observado no MRT 2 – Bragança. A maior frequência dos dados, que foi igual a 25 ha, mostra que o tamanho dos imóveis na região tende a ser pequeno.

2.1.4 Preços por hectare

Para negócios realizados, não foram feitas correções nos valores obtidos na pesquisa, haja vista a forma de pagamento geralmente se concretizar à vista. Já para os imóveis em oferta, sobre o preço informado foi aplicado até 30% de redução referente à elasticidade.

2.1.5 Distribuição dos preços por tipologias

Com a implementação da IN nº 116/2022, foram estabelecidas tipologias em âmbito nacional, de modo que se tornou necessário classificar os imóveis pesquisados de acordo com as tipologias pré-definidas.

Culturalmente, em nossa região existe a classificação/tipologia denominada Terra Nua, que corresponde a áreas degradadas de exploração madeireira ou pasto enjuquirado/abandonado que restaram como áreas de pousio, podendo simplesmente terem sido “abandonadas” pelo detentor ou estarem servindo à especulação imobiliária, mas não por tempo suficiente a ponto de serem consideradas áreas em regeneração. Como não foi oficialmente estabelecida uma tipologia de “pousio” ou semelhante, classificamos estas áreas na tipologia Agrícola – Subsistência (não comercial), que inclusive apresentaram os menores preços por hectare. Os maiores preços por hectare foram encontrados na tipologia Pecuária. Melhores descrições são dadas nas seções referentes a cada mercado.

2.2 MERCADO REGIONAL DE TERRAS 1 – CASTANHAL

O MRT 1 – Castanhal é formado por 21 (vinte e um) municípios que estão discriminados no Anexo 2.

A pesquisa foi realizada nos meses de agosto e setembro de 2022, em 20 (vinte) destes municípios, de forma que a amostra é bastante representativa de todo o mercado.

A Figura 2. mostra os municípios que compõem o MRT 1 - Castanhal, bem como sua localização no estado do Pará.

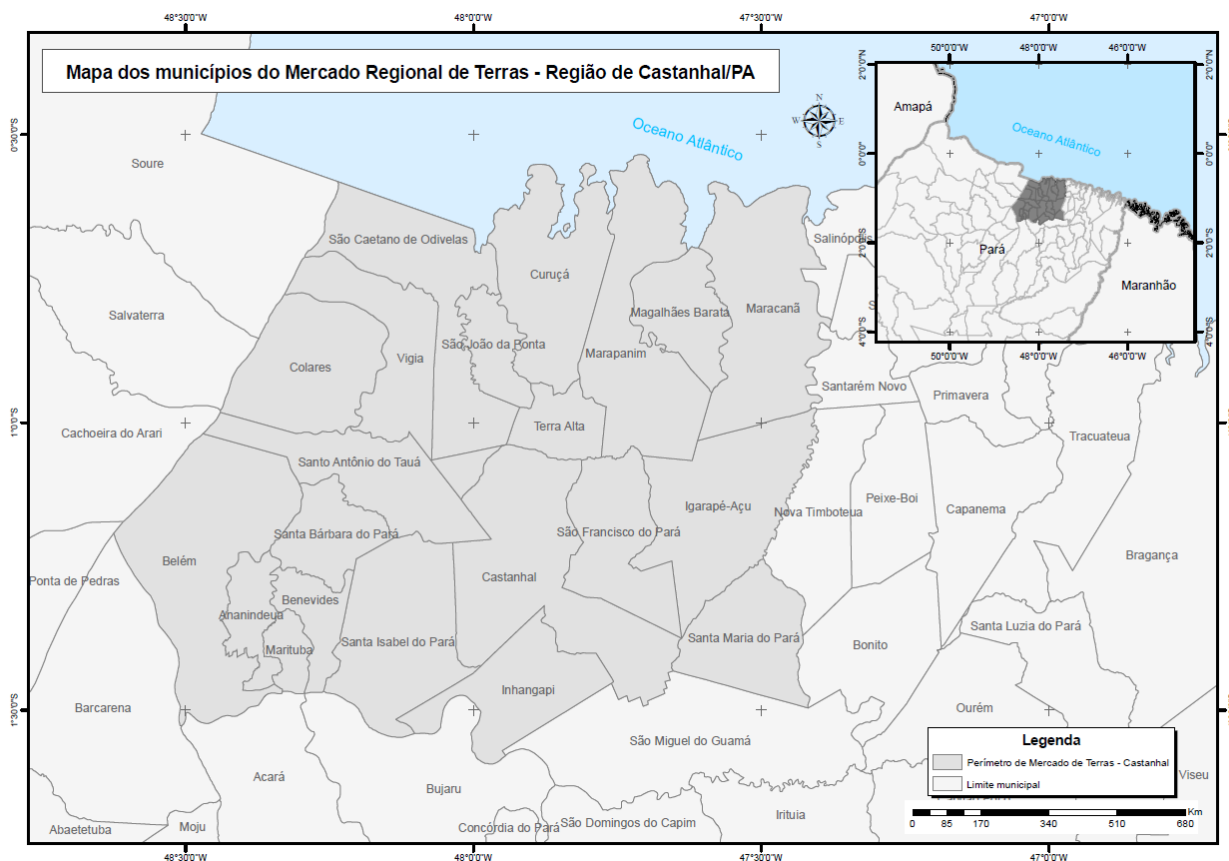


Figura 2. Mapa ilustrativo do MRT 1 – Castanhal.

2.2.1 Contextualização do MRT 1 – Castanhal

O perfil desta rede municipal é composto por municípios predominantemente por unidades territoriais de classe de tamanho pequeno (até 100.000 habitantes). A superfície terrestre dos municípios do MRT Castanhal apresenta altimetria de terras baixas (de 0 a 5 m nas planícies marinhas e fluviomarinhas), com áreas de baixos planaltos, denominados Planaltos Rebaixados da Amazônia Bragantina (50 a 200 m) (Furtado e da Ponte, 2013) não apresentando acidentes geográficos expressivos.

De acordo com o sistema brasileiro de classificação de solos elaborado pela Embrapa, na região predominantemente ocorrem latossolos amarelos, de textura média (ocorrem em grandes extensões, são profundos, bem drenados, de elevada acidez e baixa fertilidade), com boa aptidão para agricultura. Já os solos das várzeas dos vários rios e igarapés que cortam a região são solos hidromórficos.

A vegetação é considerada antropizada, predominantemente formada por Florestas Secundárias, decorrentes da elevada remoção das Florestas Primárias para, inicialmente, o

estabelecimento de cultivos de subsistência (milho, arroz, feijão e mandioca). A prática intensiva da agropecuária, o cultivo da pimenta-do-reino e, nos últimos anos, do dendê, contribuíram fortemente para o desmatamento da região.

Segundo a classificação de Köppen, no estado do Pará o clima é Tropical Equatorial Quente Úmido (A). Na região costeira predomina o subtipo Sempre Úmido (Af), que não apresenta estação seca e é definido como muito chuvoso (Af1). Na porção não costeira do MRT, o subtipo predominante é clima de monção (Am), pouco chuvoso e moderadamente seco (Am2) (da Luz et al., 2013). O trimestre mais chuvoso ocorre nos meses de fevereiro, março e abril e o período mais seco ocorre nos períodos de outubro, novembro e dezembro (SEIR, 2010).

2.2.2 Análise Geral da Amostra

Dos 85 elementos da amostra pré-saneamento, 39 são referentes a negócios realizados, 32 a ofertas e 14 a opiniões, o que corresponde a 45,88%, 37,65% e 16,47%, respectivamente. No saneamento, foram descartados os dados de 1 negócio realizado, de 13 ofertas e de 1 opinião por serem muito discrepantes do restante da amostra. Além disso, outros 8 imóveis que foram classificados em tipologias variadas, mas sem nº suficiente de observações para a realização de análise estatística, também foram desprezados. Assim, os dados efetivamente analisados, estão descritos no Quadro 1, abaixo, em relação ao município e à classificação por tipologia no 1º nível categórico.

Município	Tipos de Negócios			Tipologia			Totais
	Oferta	Negócio Realizado	Opinião	Agrícola	Pecuária	Exploração Mista	
Benevides	1	0	0	0	0	1	1
Castanhal	1	0	6	5	2	0	7
Inhangapi	0	15	4	15	2	2	19
Maracanã	2	2	0	4	0	0	4
Marapanim	4	6	0	7	1	2	10
Santa Izabel do Pará	3	1	0	2	1	1	4
Santa Maria do Pará	3	10	0	6	7	0	13
Santo Antônio do Tauá	0	0	1	1	0	0	1
São Francisco do Pará	2	4	1	4	1	2	7

Terra Alta	2	0	1	3	0	0	3
Vigia	1	0	0	1	0	0	1
Totais	19	38	13	48	14	8	70

Quadro 1. Relação dos municípios pesquisados e características dos imóveis amostrados para o MRT 1 – Castanhal.

2.2.3 Tamanho dos imóveis amostrados

Considerando que este MRT abrange tanto municípios da Região Metropolitana de Belém, com zona rural reduzida ou quase inexistente e áreas de exploração não agrícola, como uma faixa de transição que chega até o litoral do estado na Região do Salgado Paraense, entendemos que esta variável não poderia ser tomada como um fator limitante para qualificação dos dados para amostra. Desta forma, não foram estabelecidos limites mínimo e máximo para o tamanho dos imóveis amostrados.

É possível afirmar, entretanto, que a moda do tamanho dos imóveis da amostra, antes e após o saneamento foi de 25 ha que, inclusive, é o tamanho do “lote”, unidade de medida agrária comumente utilizada na região.

O tamanho médio encontrado, pós-saneamento, foi de 156,15 ha. Mais informações sobre tamanho médio de área seguem no Quadro 2 abaixo.

Tipologia	Nº elementos	Percentual por tipologia	Tamanho médio de área (ha)
Geral	78	100%	156,15
Agricultura	48	61,54%	40,89
Pecuária	14	17,95%	127,10
Exploração Mista	8	10,26%	898,50

Quadro 2. Características do tamanho dos imóveis amostrados por tipologia para o MRT 1 – Castanhal.

2.2.4 Preços dos imóveis amostrados

A variação de preços, no total da amostra, teve uma amplitude de 336,55%. O imóvel com menor valor por hectare observado foi da tipologia Agricultura e o que teve maior valor por hectare foi da tipologia Exploração Mista, conforme Quadro 3 a seguir. Mais dados de Estatística descritiva estão disponíveis no Anexo 1 – PPRs.

Tipologia	Nº elementos	VTI/ha (Valor mínimo observado em R\$)	VTI/ha (Valor máximo observado em R\$)
-----------	--------------	--	--

Geral	85	1.037,04	10.222,22
Agrícola	54	1.037,04	27.500,00
Pecuária	14	2.777,78	22.222,22
Exploração Mista	8	1.891,89	28.750,00

Quadro 3. Amplitude de preço encontrada por tipologia para o MRT 1 – Castanhal.

2.2.5 Considerações finais sobre o MRT1 – Castanhal

Em relação aos preços médios encontrados no último relatório elaborado, o preço do hectare no MRT-1, tipologia Geral, aumentou 42,98% (R\$ 2.153,69). É possível fazer a mesma comparação para a tipologia pecuária, onde o aumento verificado no preço do hectare foi de 70,12% (R\$ 4.881,64). Porém, devido às mudanças praticadas para classificação dos imóveis nas tipologias, não é possível comparar diretamente as tipologias no 1º nível categórico, sendo necessário correlacionar as informações das PPRs 2018/2019 e 2022/2023 da seguinte forma: tipologia Agricultura do 1º nível categórico com tipologia Agrícola – Fruticultura + Agrícola – Produção diversificada do 2º nível categórico; tipologia Terra nua do 1º nível categórico com tipologia Agricultura – Subsistência do 2º nível categórico.

De acordo com as observações de campo nos últimos anos, percebe-se que a dinâmica do preço de terras no MRT 1 – Castanhal atende principalmente à lei da oferta e da procura. A agricultura de precisão e a pecuária de alto nível tecnológico ainda não são preponderantes na região, de forma que a média, e até mesmo baixa qualidade do solo não chegam a ser fatores determinantes para a precificação de um imóvel. Características como documentação regular com comprovação de domínio do imóvel, tamanho, localização de entrepostos e vias de acesso tem influência muito maior sobre o preço final por hectare.

O avanço do plantio de grãos sobre a Região Amazônica também está sendo observado neste mercado de terras, o que já está colaborando para o aumento do valor do hectare, principalmente de grandes áreas ou de áreas em que há a possibilidade de aglutinação/remembramento para formação de imóveis maiores.

Além disso, proprietários e detentores da região, ainda que não destinem suas propriedades especificamente para a fruticultura, estão fazendo investimentos em plantio de açaizais. Grande parte dos imóveis, independente da tipologia principal, tem uma área mesmo que pequena para teste de colheita de produção de açaí. Outras áreas já perderam suas características iniciais de uso e foram destinadas exclusivamente para produção de açaí de terra firme. Esta cultura também tem valorizado o preço do hectare.

Por outro lado, influenciando sobre a desvalorização dos imóveis, tem-se o problema da falta de regularização fundiária na maior parte dos municípios da região. Muitos imóveis são transferidos apenas mediante recibos de compra e venda, pois não são titulados e/ou escriturados.

Assim, áreas com grande potencial, acabam perdendo valor de mercado devido à falta de regularização e à futura dificuldade que o comprador possivelmente terá para conseguir regularizar a área, já que comumente os municípios não possuem levantamento sobre as áreas devolutas municipais nem tem légua patrimonial definida. A regularização em terras estaduais e federais também não é tão simples e rápida.

Além disso, outra dinâmica que influencia fortemente a área rural deste MRT é a transferência dos imóveis por herança. Os imóveis são subdivididos em parcelas cada vez menores a cada geração das famílias, passando a serem utilizados somente como meio para subsistência ou ficando tão pequenos ao ponto de perderem suas características produtivas e se tornando apenas áreas para lazer.

Sobre imóveis pequenos, relacionados principalmente à agricultura familiar, o fator determinante para transacionamento das áreas é a falta de recursos para custear a produção. Sem planejamento municipal, oferta de assistência técnica, repasse de verbas e linhas de créditos, as famílias não conseguem se manter nos imóveis, desistindo de permanecer no local e, pela necessidade, acabam concretizando as vendas das áreas por preços bem abaixo dos praticados no mercado.

Esse aumento considerável no preço do hectare reflete, sim, a valorização do preço da terra nua por si só, mas também é reflexo do aumento da inflação e do aumento da cotação do dólar, com consequente disparada dos preços de insumos, mão de obra e equipamentos.

2.3 MERCADO REGIONAL DE TERRAS 2 – BRAGANÇA

O MRT 2 – Bragança é composto por 19 municípios, que estão discriminados no Anexo 2. A pesquisa foi realizada nos meses de outubro e novembro de 2022 e abrangeu 14 municípios do MRT – Bragantino (Augusto Corrêa, Bragança, Bonito, Cachoeira do Piriá, Capanema, Capitão Poço, Nova Timboteua, Peixe – Boi, Ourém, Primavera, Santa Luzia do Pará, São João de Pirabas, Tracuateua e Viseu), já mencionados acima, visando obter uma boa representatividade do referido Mercado Regional de Terras. A Figura 3 ilustra os municípios que compõem o MRT 2 – Bragança, bem como sua localização no estado do Pará.

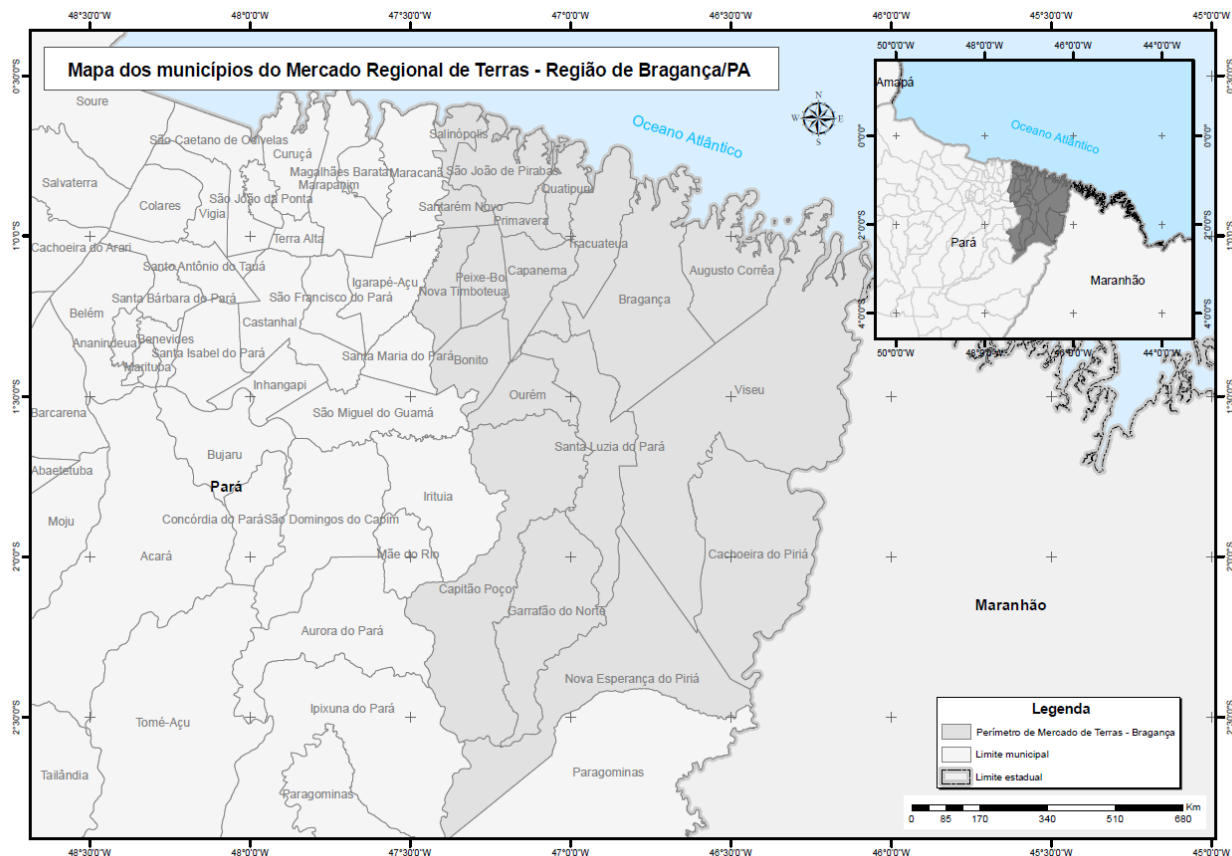


Figura 3. Mapa ilustrativo do MRT 2 – Bragança.

2.3.1 Contextualização do MRT 2 – Bragança

A área deste MRT está situada na região de integração dos rios Caeté e Guamá. A dinâmica de ocupação e de transformação é visível, visto que a paisagem bragantina de hoje é um mosaico de capoeiras com diferentes graus de sucessão vegetal, culturas agrícolas e áreas de pastagem, restando muito pouco da mata primária original. Como consequência de um forte movimento de desmatamento, hoje é comum se encontrar paisagens com erosões, rios e igarapés assoreados, fauna e flora em extinção, além de alterações climáticas.

O solo predominante do MRT é do tipo Latossolo Amarelo de textura média, ácido e, em geral, com baixa fertilidade natural. Os solos aluviais e solos hidromórficos indiscriminados são encontrados nas áreas de várzea. Pelas características do solo, a região tem inúmeras possibilidades de exploração extrativista de materiais como areia, seixo, pedreira, brita, piçarra e argila.

Nessa região o tipo climático varia de Mesotérmico a Megatérmico úmido, peculiar da região Amazônica. É caracterizado pela ocorrência de temperaturas elevadas, acompanhadas de muita umidade. A temperatura mínima oscila entre 22°C e 23°C e a máxima

entre 30°C e 34°C. A umidade relativa do ar está entre 85% a 91% com chuvas abundantes e pluviosidade de 2.250 a 2.500 mm anuais.

Apresenta abundância de recursos hídricos, com inúmeros rios, igarapés e lagos. As Bacias hidrográficas são: Bacia Atlântico – trecho Norte/Nordeste. A rede hidrográfica é formada pelos rios Guamá, Gurupi, Piriá, Irituia e seus afluentes e subafluentes. Esses rios outrora eram as únicas vias de transporte, comunicação e pesca na região.

As matas ciliares e as nascentes desses rios sofreram desmatamento e hoje, muitos deles, estão assoreados, sendo que no período de estiagem os níveis de água diminuem e, conseqüentemente, há a diminuição do pescado, portanto, com perdas econômicas a população.

O ecossistema florestal é formado por Floresta Equatorial Latifoliada, representada pelos subtipos Floresta Densa (altos e baixos platôs), dos terraços e Floresta densa de planície aluvial (várzea), vegetação secundária e pastagem, formando o ecossistema terrestre que apresenta características específicas de acordo com a distância dos rios.

Por fim, de uma maneira geral, podemos afirmar que o MRT – Bragantino possui condições edafoclimáticas adequadas às explorações agropecuárias, já que algumas áreas desse Mercado Regional de Terras, mesmo apresentando restrições agronômicas referente ao uso dos solos, isso pode ser contornado pelo uso de técnicas adequadas e insumos agrícolas.

A situação fundiária dos municípios do MRT é um dos principais motivos dos conflitos existentes na região. Assim, o território conta com projetos de assentamento federais distribuídos nos municípios de Cachoeira do Piriá, Capitão Poço, Nova Esperança do Piriá, Santa Luzia do Pará.

2.3.2 Análise geral da amostra

Quanto aos elementos pesquisados, a amostra contemplou 18 negócios realizados, 22 ofertas e 09 opiniões, os quais representam 36,73 %, 44,90 % e 18,37 % do total de imóveis pesquisados, respectivamente. Dos 49 elementos da amostra, 24 se referem à tipologia Pecuária e 25 à tipologia Agricultura, perfazendo 48,98 % e 51,02 % da amostra, respectivamente. Importante salientar que se respeitou a contemporaneidade de 01 ano na quase totalidade das transações imobiliárias selecionadas para integrarem o presente relatório.

Quanto aos valores obtidos para as terras pesquisadas, observa-se, de maneira geral, que os imóveis rurais que apresentaram os maiores valores, tem como principal atividade a pecuária (bovinos de corte), já que no Mercado Regional de Terras Bragantino, podemos visualizar várias áreas com pastagem, sendo que em sua maioria, predomina a pecuária no sistema extensivo.

Na tipologia agricultura, os valores pesquisados mostram que os imóveis rurais com áreas de fruticultura apresentam uma valorização às vezes maior do que as áreas com pecuária, notadamente nos municípios de Capitão Poço e Ourém, que são conhecidos polos de Citricultura, além de apresentarem vias de acesso que favorecem escoamento da produção.

Na situação oposta, ainda dentro da tipologia agricultura, os menores valores de terra encontrados, referem-se a imóveis rurais em que predomina a exploração agrícola com culturas de subsistência, que tem como destaque o cultivo da mandioca para a produção de farinha, já que a Região Bragantina é conhecida pela grande produção e pela excelente qualidade da farinha lá produzida.

A seguir, o Quadro 4 ilustra os municípios pesquisados e as características dos imóveis quanto aos tipos de negócios encontrados, opiniões e as tipologias presentes.

Município	Tipos de Negócios			Tipologia		Totais
	Oferta	Negócio Realizado	Opinião	Agricultura	Pecuária	
Augusto Corrêa	0	2	0	2	0	2
Bonito	0	0	1	0	1	1
Bragança	4	2	0	3	3	6
Cachoeira do Piriá	0	1	0	0	1	1
Capanema	3	1	0	1	3	4
Capitão Poço	0	2	2	2	2	4
Nova Timboteua	1	0	0	1	0	1
Ourém	1	0	1	2	0	2
Peixe-Boi	2	1	1	3	1	4
Primavera	0	0	1	1	0	1
São João de Pirabas	2	1	0	2	1	3
Santa Luzia	3	0	3	2	4	6
Tracuateua	4	2	0	4	2	6
Viseu	4	4	0	2	6	8

Quadro 4. Relação dos municípios pesquisados e características dos imóveis amostrados para o MRT 2 - Bragança.

2.3.3 Tamanho dos imóveis amostrados

Procurou-se obter informações sobre imóveis negociados ou em oferta com o tamanho mínimo de 25,00 hectares, sendo que apenas 02 (dois) imóveis ficaram abaixo dessa dimensão: um localizado no município de São João de Pirabas, com área de 4,0 ha, além de outro localizado no município de Bragança, com área de 5,2 ha. Já a área com maior extensão registrada foi de 4.500,00 ha, localizada no município de Viseu/PA. Assim, a média geral da área dos imóveis amostrados foi de 359,9600 hectares, o que para o MRT 2 – Bragança, seria de média a grande propriedade rural, já que uma grande parte dos imóveis rurais localizados nesse Mercado de Terras possui área abaixo de 100,00 hectares, que se caracterizam por uma exploração de culturas de subsistência, com destaque para a mandioca. Para melhor ilustração dos dados amostrais, elaboramos o Quadro 5 abaixo contendo a síntese das áreas médias dos imóveis amostrados, por tipologias encontradas.

Tipologia	Nº Elementos	Percentual por tipologia	Tamanho médio de área (ha)	Amplitude total (ha)
Geral	49	100,00%	359,96	4.496,00
Agricultura	25	51,02%	72,59	540,00
Pecuária	24	48,98%	659,31	4.475,00

Quadro 5. Características do tamanho dos imóveis amostrados por tipologia para o MRT 2 – Bragança.

Nota-se um maior tamanho médio para os imóveis da tipologia Pecuária. Essa diferença encontrada é natural devido às características inerentes às atividades desenvolvidas e ao fato de que a pecuária geralmente é explorada de forma mais extensiva, ocupando áreas maiores.

2.3.4 Preços dos imóveis amostrados

Ao analisarmos a variação de preços por hectare (VTI/ha) dos imóveis amostrados (antes da aplicação do tratamento estatístico de homogeneização), tendo como base a tipologia Geral, a qual abrange a totalidade dos imóveis pesquisados, verificamos que a amplitude encontrada foi de R\$ 11.400. A variação foi de R\$ 600,00/ha para o menor preço até R\$ 12.000,00/ha para o maior preço. Utilizando ainda a tipologia Geral, obtivemos uma média de

R\$ 5.739,55/ha. Da mesma forma, elaboramos os cálculos para as outras tipologias encontradas no MRT 2 - Bragança, as quais se encontram no Quadro 6:

Tipologia	Nº Elementos	Valor Médio R\$	Amplitude total R\$
Geral	49	5.739,55	11.400
Agricultura	25	4.724,52	11.400
Pecuária	24	6.796,88	9.257

Quadro 6. Preço médio por hectare e amplitude de preço encontrada por tipologia para o MRT 1 – Castanhal.

Observa-se que os imóveis da Tipologia Pecuária tem valor médio superior em relação à Tipologia Agricultura. Isso deve-se ao fato de que parte dos imóveis amostrados para a tipologia agricultura se tratam de áreas exploradas com cultivos de subsistência que tem um menor valor agregado na região.

2.3.5 Considerações finais sobre o MRT2 – Bragança

Para o Mercado Regional de Terras Bragança, foram pesquisados 49 elementos amostrais, sendo 22 ofertas, 18 negócios realizados e 09 opiniões, sugerindo um Mercado pouco aquecido, no que tange às transações imobiliárias concretizadas no período abrangido pela pesquisa.

A pesquisa, que foi realizada entre os meses de outubro e novembro de 2022, contemplou 14 dos 19 municípios que compõe o referido Mercado, buscando-se obter uma amostragem bem distribuída e representativa da área em questão.

A partir elementos amostrais coletados na pesquisa de campo, nota-se que os agentes locais estabelecem níveis de preços em que o acesso ao imóvel rural desponta como o principal fator de valorização, sendo que os imóveis localizados nas margens das rodovias federais ou estaduais (asfaltadas) tem um maior valor do que os localizados em vicinais que, em geral, apresentam manutenção precária (sem asfalto).

No MRT 2 – Bragança, os parâmetros que são aceitos como determinantes na formação de preços são a localização, o acesso ao imóvel rural e o seu tamanho. Nesse mercado, a Nota Agrônômica não influencia os preços de maneira determinante.

Conforme informações coletadas em campo, no MRT 2 – Bragança as transações imobiliárias são feitas com pagamento à vista na totalidade dos negócios. Constatamos, também, que em geral as transações imobiliárias são realizadas com a intermediação de alguém conhecido das partes, pouco existindo a intermediação de imobiliárias.

3 EQUIPE TÉCNICA

A equipe técnica responsável por esta pesquisa foi designada pela Ordem de Serviço nº 1650/2022/NE)G/SR(PA/NE)/SR(PA/INCRA) (Documento SEI nº 13908318), contida no processo administrativo 54000.092451/2022-16. Participaram da coleta de dados e informações e de elaboração do presente relatório os Peritos Federais Agrários Carolina dos Santos Araújo Ramos, Cristiane Santos de Nazaré Aviz e Guilherme Botelho da Cunha.

4 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DA LUZ, L. M., RODRIGUES, J. E. C., PONTE, F. C. P., DA SILVA, C. N. **Atlas Geográfico Escolar do Estado do Pará**. 1. ed. - Belém: Grupo Acadêmico Produção do Território e Meio Ambiente na Amazônia – GAPTA/UFPA. 64 p. 2013.

FURTADO, A. M. M. e DA PONTE, F. C. **Mapeamento das unidades de relevo do estado do Pará**. Revista GeoAmazônia. v. 02, n. 2, p. 56-67. 2013.

SEIR/PA. **Atlas de Integração Regional do Estado do Pará**. Secretaria de Estado de Integração Regional. Diretoria de Integração Territorial – SEIR. 2010.

5 ANEXOS

5.1 ANEXO 1 - PPR - PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS 2022

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

MRT	Quantidade de Municípios	Municípios
MRT 1 - Castanhal	21	Ananindeua, Belém, Benevides, Castanhal, Colares, Curuçá, Igarapé-Açu, Inhangapi, Magalhães Barata, Maracanã, Marapanim, Marituba, Santa Bárbara do Pará, Santa Izabel do Pará, Santa Maria do Pará, Santo Antônio do Tauá, São Caetano de Odívelas, São Francisco do Pará, São João da Ponta, Terra Alta e Vigia.
MRT 2 - Bragança	19	Augusto Corrêa, Bragança, Bonito, Cachoeira do Piriá, Capanema, Capitão Poço, Garrafão do Norte, Nova Esperança do Piriá, Nova Timboteua, Peixe-Boi, Ourém, Primavera, Quatipuru, Salinópolis, Santa Luzia do Pará, Santarém Novo, São João de Pirabas, Tracuateua e Viseu.
MRT 3 - BR-010	9	Aurora do Pará, Dom Eliseu, Ipixuna do Pará, Irituia, Mãe do Rio, Paragominas, São Domingos do Capim, São Miguel do Guamá e Ulianópolis.
MRT 4 - PA-150	12	Abaetetuba, Acará, Baião, Bujaru, Barcarena, Cametá, Concórdia do Pará, Igarapé Miri, Mocajuba, Moju, Tailândia e Tomé-Açu.
MRT 5 - Marajó	16	Afuá, Anajás, Bagre, Breves, Cachoeira do Arari, Chaves, Currealinho, Gurupá, Melgaço, Muaná, Ponta de Pedras, Portel, Salvaterra, Santa Cruz do Arari, São Sebastião da Boa Vista e Soure.

MRT:	Castanha																			
Abrangência:	Benevides, Castanha, Curuçá, Igarapé-Açu, Inhangapi, Magalhães Barata, Maracanã, Marapanim, Marituba, Santa Bárbara do Pará, Santa Izabel do Pará, Santa Maria do Pará, Santo Antônio do Tauá, São Caetano de Odivelas, São Francisco do Pará, São João da Ponta, Terra Alta e Vigia																			
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 (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)					
Geral	85	7	78	8.234,53	6.000,00	4.000,00	1.037,04	28.750,00	336,55%	5.288,30	11.180,75	71,56%	6.999,35	9.469,71	30,00%					
1° nível categórico																				
Agrícola	54	6	48	7.027,47	5.428,57		1.037,04	27.500,00	376,56%	5.668,29	8.386,65	38,68%	5.973,35	8.081,59	30,00%					
Pecuária	14	0	14	11.843,39	12.600,00		2.777,78	22.222,22	164,18%	8.908,04	14.778,74	49,57%	10.066,88	13.619,90	30,00%					
Exploração Mista	8	0	8	11.400,31	9.504,49		1.891,89	28.750,00	235,59%	9.310,75	13.489,87	36,66%	9.690,26	13.110,35	30,00%					
2° nível categórico																				
Agrícola – Fruticultura	9	0	9	7.555,29	7.200,00		2.400,00	14.000,00	153,53%	5.908,22	9.202,36	43,60%	6.422,00	8.688,58	30,00%					
Agrícola – Produção Diversificada	4	0	4	7.921,88	9.000,00		2.187,50	11.500,00	117,55%	6.669,16	9.174,59	31,63%	6.733,59	9.110,16	30,00%					
Agrícola – Subsistência (não-comercial)	35	0	35	4.666,25	4.800,00		1.037,04	10.222,22	196,84%	4.666,25	4.666,25		3.966,31	5.366,19						
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada	14	0	14	11.843,39	12.600,00		2.777,78	22.222,22	164,18%	8.908,04	14.778,74	49,57%	10.066,88	13.619,90	30,00%					
Exploração Mista - Diversificada	8	0	8	11.400,31	9.504,49		1.891,89	28.750,00	235,59%	9.310,75	13.489,87	36,66%	9.690,26	13.110,35	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 (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)					
Geral	85	7	78	7.164,48	6.400,00		1.037,04	20.125,00	266,42%	4.364,41	9.964,55	78,17%	6.089,81	8.239,15	30,00%					
1° nível categórico																				
Agrícola	54	6	48	6.600,82	5.378,57		1.037,04	27.500,00	400,90%	5.540,67	7.660,97	32,12%	5.610,70	7.590,95	30,00%					
Pecuária	14	0	14	9.426,09	9.896,67		2.638,89	14.444,44	125,24%	6.876,61	11.975,57	54,09%	8.012,18	10.840,00	30,00%					
Exploração Mista	8	0	8	8.120,64	6.322,85		1.797,30	20.125,00	225,69%	6.088,41	10.152,87	50,05%	6.902,54	9.338,73	30,00%					
2° nível categórico																				
Agrícola – Fruticultura	9	0	9	6.432,91	6.307,50		2.280,00	14.000,00	182,19%	5.306,67	7.559,14	35,01%	5.467,97	7.397,85	30,00%					
Agrícola – Produção Diversificada	4	0	4	7.453,13	8.150,00		2.012,50	11.500,00	127,30%	6.263,52	8.642,73	31,92%	6.335,16	8.571,09	30,00%					
Agrícola – Subsistência (não-comercial)	35	0	35	4.579,26	4.800,00		1.037,04	10.000,00	195,73%	4.579,26	4.579,26		3.892,37	5.266,15						
Pecuária - Bovino-Pastagem Formada	14	0	14	9.426,09	5.818,18		2.638,89	14.444,44	125,24%	6.876,61	11.975,57	54,09%	8.012,18	10.840,00	30,00%					
Exploração Mista - Diversificada	8	0	8	8.120,64	6.322,85		1.797,30	20.125,00	225,69%	6.088,41	10.152,87	50,05%	6.902,54	9.338,73	30,00%					

MRT:	Região Bragança
Abrangência:	Augusto Corrêa, Bragança, Bonito, Cachoeira do Piriá, Capanema, Capitão Poço, Garrafão do Norte, Nova Esperança do Piriá, Nova Timboteua, Peixe – Boi, Ourém, Primavera, Quatipurú, Salinópolis, Santa Luzia do Pará, Santarém Novo, São João de Pirabas, Tracuateua e Viseu.

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 (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	54	5	49	5.739,55	5.000,00	10.000,00	600,00	12.000,00	198,62%	3.686,00	7.793,10	71,56%	4.878,62	6.600,48	30,00%
1° nível categórico															
Agrícola	25	0	25	4.724,52	5.760,00	5.000,00	600,00	12.000,00	241,29%	3.810,75	5.638,29	38,68%	4.015,84	5.433,20	30,00%
Pecuária	24	0	24	6.796,88	6.400,00		2.743,00	12.000,00	136,19%	5.112,29	8.481,47	49,57%	5.777,35	7.816,41	30,00%
2° nível categórico															
Agrícola – Subsistência – Não Comercial	19	1	18	3.522,22	5.000,00		600,00	6.400,00	164,67%	2.754,37	4.290,07	43,60%	2.993,89	4.050,55	30,00%
Agrícola – Fruticultura	6	0	6	8.285,50	10.000,00		4.667,00	12.000,00	88,50%	6.975,29	9.595,71	31,63%	7.042,68	9.528,33	30,00%
Pecuária – Bovinos – Pastagem Formada	24	0	24	6.796,88	10.833,00		2.743,00	12.000,00	136,19%	5.112,29	8.481,47	49,57%	5.777,35	7.816,41	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 (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	54	5	49	4.781,84	4.324,00	8.000,00	480,00	9.600,00	190,72%	2.912,97	6.650,71	78,17%	4.064,56	5.499,12	30,00%
1° nível categórico															
Agrícola	25	0	25	4.152,41	5.120,00		480,00	9.600,00	219,63%	3.485,50	4.819,32	32,12%	3.529,55	4.775,27	30,00%
Pecuária	24	0	24	5.437,50	5.120,00		2.194,40	9.600,00	136,19%	3.966,82	6.908,18	54,09%	4.621,88	6.253,13	30,00%
2° nível categórico															
Agrícola – Subsistência – Não Comercial	19	1	18	3.335,54	5.000,00		480,00	5.120,00	139,11%	2.751,57	3.919,51	35,01%	2.835,21	3.835,87	30,00%
Agrícola – Fruticultura	6	0	6	6.783,97	8.000,00		4.667,00	9.600,00	72,72%	5.701,17	7.866,77	31,92%	5.766,37	7.801,57	30,00%
Pecuária – Bovinos – Pastagem Formada	24	0	24	5.437,50	8.666,40		2.194,40	9.600,00	136,19%	3.966,82	6.908,18	54,09%	4.621,88	6.253,13	30,00%