

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

Processo nº 54000.090909/2019-99

SR(14)AC-T1/SR(14)AC-T/SR(14)AC/INCRA

RELATÓRIO**SERVIÇO PÚBLICO****MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA-
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA NO ACRE- SR.14/AC****PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS
PPR - 2019/2020****Rio Branco - Acre, Dezembro de 2019.****1 - INTRODUÇÃO**

Nas Superintendências Regionais do INCRA cumpre às Divisões de Obtenção promover a elaboração e atualização das Planilhas de Preços Referenciais (PPR), atribuindo-se esta competência a Câmara Técnica, cabendo sua homologação ao Comitê de Decisão Regional – CDR.

A PPR é um instrumento confeccionado com base nas pesquisas de preços de mercados obtidas em avaliações recentes, concomitantemente a buscas por ofertas, negócios realizados e opiniões de profissionais habilitados com conhecimento reconhecido na área. Tem como função refletir os valores médios praticados em cada Mercado Regional de Terras (MRT) delimitado.

Desta forma, a PPR, constitui-se um instrumento de diagnóstico, estudo e análise. Configurando-se como uma importante ferramenta para o entendimento do comportamento dos mercados de terras e pode ser utilizada para qualificar e aumentar o caráter técnico na tomada de decisões no processo de obtenção, tanto na gestão quanto na ação técnica, como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis rurais.

Além disso, é o norteador para atualização patrimonial de bens imóveis de propriedade do INCRA e da União. É necessário ressaltar que a PPR é apenas uma referência, e que em casos específicos (de acordo com as características particulares do imóvel) as avaliações administrativas realizadas pelos peritos do INCRA, poderão conter um valor total do imóvel fora das margens da PPR. Nesses casos, o perito responsável pela avaliação deverá justificar tal fato, e a decisão sobre a aquisição ou não do imóvel será tomada de acordo com as alçadas decisórias do INCRA, estabelecidas em norma específica.

2 - METODOLOGIA

A obtenção de informações e levantamento amostrais para confecção da Planilha de Preços Referenciais 2019/2020, teve como pressupostos pesquisas atuais de preços em sites especializados (Internet) de venda de imóveis, bem como, a atualização monetárias com base

no Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI) publicado pela Fundação Getúlio Vargas dos elementos amostrais coletados para elaboração da PPR/2016, que foram corrigidos no período de janeiro de 2016 a outubro de 2019, correspondendo a 18,78% de acréscimos nos valores originais.

Os cálculos estatísticos para apuração dos valores de terras e construção da PPR no âmbito da Superintendência Regional do Inca no Acre, referência 2019/2020, obedeceu a metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela NE/INCRA nº112/2014. Portanto, efetuou-se o saneamento dos valores amostrais até obter-se coeficientes de variações (CV) inferiores a 30%. O descarte dos elementos foi com base no valor do Desvio Padrão. Logo, efetuando-se o expurgo dos dados abaixo do limite inferior e acima do limite superior da média calculada \pm desvio padrão, até atingir valores aceitáveis \leq 30% para o CV.

A aplicação dessa metodologia, significou perda de representatividade dos mercados de regionais de terras levantados, pois muitas amostras foram descartadas para saneamento das médias.

A partir dos elementos saneados pelo método da média \pm um desvio padrão, calculou-se os valores médios de Valor Total do Imóvel (VTI) e os campos de arbítrios dos elementos amostrais dentro dos Mercados Regionais de Terras definidos para o Estado do Acre.

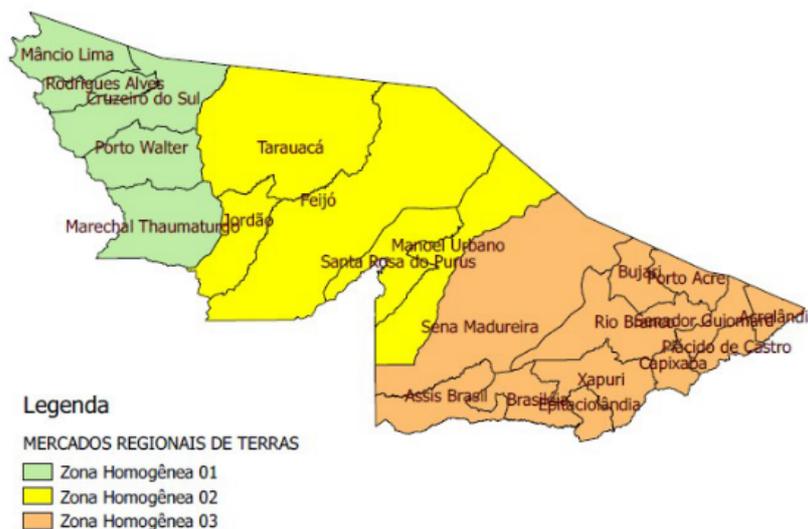
O campo de arbítrio teve amplitude de 30% em torno da média saneada, assim, como para cada tipologia definida nos MRTs, configurando-se como limites inferior e superior dos VTIs apurados.

2.1 - DELIMITAÇÃO DOS MERCADOS DE TERRA DA SR-14/AC

Cumpra salientar, que a atual Planilha considerou a delimitação Geográfica dos Mercados Regionais de Terras – MRT definidos no RAMT anterior. Que seguindo o Módulo V, utilizou a ferramenta estatística denominada análise de agrupamento (*cluster analysis*), com o objetivo de dividir a área de abrangência do Estado do Acre em Zonas Homogêneas, objetivando definir os Mercados Regionais de Terra.

Importa conceituar um MRT, "*regiões na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais ou ainda, pode ser entendido como uma Zona Homogênea - ZH de características e atributos sócio geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra*".

Assim sendo, após o processamento estatístico das variáveis e análise da situação do mercado de terras, delimitaram-se três MRTs para o Estado do Acre, conforme ilustração a seguir:



ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA DOS MRTs

MRT 01/ ZH 01	MRT 2/ ZH 02
<ul style="list-style-type: none"> • Marechal Thaumaturgo • Porto Walter • Cruzeiro do Sul • Rodrigues Alves • Mâncio Lima 	<ul style="list-style-type: none"> • Manoel Urbano • Feijó • Tarauacá • Santa Rosa do Purus • Jordão

MRT 03/ ZH 03

- Sena Madureira
- Rio Branco
- Bujari
- Porto Acre
- Acrelândia
- Senador Guiomard
- Placido de Castro
- Capixaba
- Xapuri
- Eptaciolândia
- Brasileia
- Assis Brasil

Fonte: Relatório de Análise de Mercados de Terras – ANO/2016/2017 Câmara Técnica Agrônômica da SR.14/AC

Definição das Tipologias de Uso de Imóveis e Níveis Categóricos

Quanto à classificação das tipologias de uso, foram observados três níveis categóricos:

1º NÍVEL – o uso do solo predominantemente nos imóveis em qualquer de suas denominações regionais.

2º NÍVEL – características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido

3º NÍVEL- localização.

A exemplo do RAMT anterior (2016), que considerou os aspectos do meio rural acriano é possível definir com clareza duas tipologias de uso dos imóveis rurais no 1º nível categórico: **imóveis rurais do tipo seringal; e imóveis rurais do tipo fazenda.**

O primeiro caracteriza-se pelo uso extrativista de produtos florestais não madeireiro, eventualmente pela exploração madeireira (caso possua Plano de Manejo Florestal) e pecuária em pequena porção de área. Essas áreas estão situadas principalmente mais distantes das vias de acesso terrestre, nos locais mais longínquos do Estado, o que tem dificultado sua exploração mais eficiente, conseqüentemente impedindo-os de evoluir para a tipologia de Fazenda. Muitos desses imóveis permanecem com sua cobertura florestal preservadas, em sua grande maioria ocupados por posseiros, mantendo-se essencialmente como reserva de valor aos proprietários.

Já o segundo tipo, caracteriza-se pelo uso do solo com pastagens para desenvolvimento da atividade de bovinocultura de corte (na maioria dos casos), e bovinocultura mista (corte e leite). Também, eventualmente desenvolvem a agricultura, principalmente, a lavoura do milho no processo de reforma de pastagens. Analisa-se que esse tipo seja uma evolução natural do imóvel tipo seringal.

É pertinente dizer, que existem outros tipos de usos nos imóveis, a agricultura, a piscicultura, a avicultura, a suinocultura, a fruticultura, etc. No entanto, praticamente se restringem a pequena propriedade rural e em pequena escala, servindo principalmente para subsistência, com venda esporádica. O presente estudo tem como prioridade, a identificação de médios e grandes imóveis rurais, de acordo com a demanda do setor de obtenção de terras do INCRA, que legalmente só pode desapropriar e/ou adquirir médias e grandes propriedades para incorporação no programa de reforma agrária.

Mesmo assim, a pequena propriedade rural no Acre também caracteriza-se pelo desenvolvimento da bovinocultura (corte e leite) e secundariamente com as atividades agrícolas, frutícolas e pequenos animais. Logo, os poucos elementos utilizados na confecção do presente relatório, e classificados como pequenos imóveis rurais tinham tipologias de uso de Fazendas (bovinocultura). Quanto ao 2º nível categórico "*sistema produtivo*" nas duas tipologias identificadas, podemos qualificá-las como de baixo a médio nível tecnológico. Ou seja, nas fazendas predominam o manejo extensivos dos pastos, com gradual elevação tecnológica e nos seringais a exploração sem plano de manejo para produtos não madeireiros.

Considerando que as avaliações rurais realizadas por equipe técnica do INCRA precede da correlação dos valores obtidos com suas notas agrônômicas, que é determinada pela relação, classes de solos x localização, resolveu-se definir como metodologia na atual confecção da planilha, as informações constantes no ZEE, Fase II, no que se refere à classificação pedológica do Acre para definição das classes de solos presentes no Estado.

NÍVEIS CATEGÓRICOS		
1º NÍVEL	2º NÍVEL	3º NÍVEL
Imóveis rurais do tipo seringal	baixa a media nível tecnologia	proximidade com a BR 364 e 317
Imóveis rurais do tipo Fazenda	baixa a media nível tecnologia	proximidade com a BR 364 e 317

Tipologias de uso identificadas – MRTs no Estado do Acre

TIPOLOGIAS

NÚMERO DE ELEMENTOS

1º nível categórico

Seringal

38

Fazenda	47
2º nível categórico	
Baixa e média nível tecnologia	38
Baixa e média nível tecnologia	47
3º nível categórico	
Proximidade com a BR 364 e 317	38
Proximidade com a BR 364 e 317	47
TODAS TIPOLOGIAS	85

Número de elementos aproveitados para o uso, primeiro, segundo e terceiro níveis categóricos das amostras

Tipologias	Elementos	%	Outliers	Elementos Aproveitados	%
Uso indefinido (média geral do MRT)	130	100%	100	30	100%
1º nível categórico					
Seringal	38	45%	0	38	45%
Fazenda	47	55%	0	47	55%
TOTAL	85	100%	0	85	100%
2º nível categórico					
Baixa e média nível tecnologia	38	45%	0	38	45%
Baixa e média nível tecnologia	47	55%	0	47	55%
TOTAL	85	100%	0	85	100%
3º nível categórico					
Proximidade com a BR 364 e 317	38	45%	0	38	45%
Proximidade com a BR 364 e 317	47	55%	0	47	55%

TOTAL	85	100%	0	85	100%
--------------	----	------	---	----	------

Logo em seguida é apresentada a PPR para o MRT no estado do Acre, sendo apresentado: o número de elementos; a média (R\$/ha), coeficiente de variação, e os limites inferiores e superiores para o Valor Total do Imóvel (VTI).

3. PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS 2019/2020

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRTs SR/14/ACRE

Tipologias	Número de elementos*	Média VTI (R\$)	CV %	Limite inferior VTI (R\$)	Limite superior VTI (R\$)
TODAS TIPOLOGIAS					
	30	1.517,91	24,07	1.290,22	1.745,60
MRT (01) - 1º Nível Categórico					
Seringal	14	362,13	22,99	307,81	416,45
Fazenda	07	1.693,47	13,77	1.439,45	1.947,50
MRT (02) - 1º Nível Categórico					
Seringal	15	552,78	17,15	469,86	635,70
Fazenda	06	1.174,85	22,10	998,63	1.351,08
MRT (03) - 1º Nível Categórico					
Seringal	09	694,75	21,48	590,54	798,96
Fazenda	34	3.603,29	28,76	3.062,80	4.143,78

MRT (01) - Cruzeiro do Sul, Mâncio Lima, Marechal Thaumaturgo, Porto Walter e Rodrigues Alves.

MRT (02) - Manoel Urbano, Feijó, Tarauacá, Santa Rosa do Purus e Jordão.

MRT (03) - Sena Madureira, Rio Branco, Bujari, Porto Acre, Acrelândia, Senador Guiomard, Plácido de Castro, Capixaba, Xapuri, Epitaciolândia, Brasileia e Assis Brasil

* Após saneamento das amostras

4 - BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

Planilha de Preços Referenciais de Terras para o Estado do Acre. Rio Branco, Acre – 2016/2017.

Acre em números 2017, SEPLAN, Rio Branco-AC, 9ª edição, 2017.

Análise de Mercado de Terras – Relatório Bimestral da Informa Economics FNP, nº 91, setembro/outubro 2019.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Norma de Execução N°112 – 2014. Brasília-DF.

Bastiaan P. Reydon, Mercado de Terras no Brasil. Brasília 2006. 439p.

Rio Branco, 03 de Dezembro de 2019.

Pedro Junior de Oliveira

Eng. Agrônomo

Valter Barbosa Magalhães

Eng. Agrônomo

Ermilson Maciel Pinto

Eng. Agrônomo

Césio de Medeiros Paulo

Eng. Agrônomo

Francisco Ivan da Costa do Vale

Eng. Agrônomo

Jailson Dias de Souza

Eng. Agrônomo

João Ricardo de Oliveira

Eng. Agrônomo



Documento assinado eletronicamente por **Ermilson Marciel Pinto, Engenheiro Agrônomo**, em 09/01/2020, às 16:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Valter Barbosa Magalhães, Engenheiro Agrônomo**, em 09/01/2020, às 17:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5317289** e o código CRC **316DBEA4**.