

Relatório de Análise de Mercados de Terras - RAMT

RAMT Bahia 2023.

Israel Ely de Almeida Oliveira
Perito Federal Territorial

Janeiro de 2024.

Sumário

1	Barreiras	2
1.1	MRT 2906 - Barreiras	2
1.1.1	Abrangência geográfica	2
1.1.2	Estrutura Fundiária	3
1.1.3	Histórico da Ocupação do Mercado Regional de Terra - MRT	3
1.1.4	Recursos Naturais	3
1.1.5	Áreas Legalmente Protegidas	9
1.1.6	Áreas Especiais	9
1.1.7	Infraestruturas	10
1.1.8	Principais atividades agropecuárias no MRT	10
1.1.9	Apresentação e análise dos resultados	10

Capítulo 1

Barreiras

1.1 MRT 2006 - Barreiras

1.1.1 Abrangência geográfica

O mercado abrange os municípios de: Angical, Baianópolis, Barreiras, Brejolândia, Canápolis, Catolândia, Cocos, Coribe, Correntina, Cotegipe, Cristópolis, Formosa do Rio Preto, Jaborandi, Luís Eduardo Magalhães, Mansidão, Riachão das Neves, Santa Maria da Vitória, Santa Rita de Cássia, Santana, São Desidério, São Félix do Coribe, Serra Dourada, Tabocas do Brejo Velho, Wanderley.



Figura 1.1: Abrangência Geográfica MRT 2006.

1.1.2 Estrutura Fundiária

Com base no dados públicos do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, analisamos os imóveis rurais do Mercado Regional de Terras - MRT de Barreiras segundo arranjos de tamanho e tipos de relacionamentos de dominialidade. O MRT de Barreiras possui 73.806,00 imóveis rurais cadastrados no SNCR, ocupando uma área de 24.167.021,32ha, sendo que 70.185,00 imóveis estão sob a dominialidade de pessoas físicas, ocupando uma área de 17.649.946,67ha e 3.621,00 imóveis estão sob a dominialidade de pessoas jurídicas, ocupando uma área de 6.517.074,65ha.

Tabela 1.1: Quantidade de imóveis por classificação fundiária.

Classificação Fundiária	Área Total (ha)	Quant. de Imóveis
Grande Propriedade	17.402.084,2	5.617
Média Propriedade	4.298.806,3	8.323
Pequena Propriedade	2.466.130,8	59.866
Totais	24.167.021,3	73.806

A análise dos imóveis cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural sob a responsabilidade do INCRA mostra que as pequenas (81,11%) e médias (11,28%) propriedades somam 92,39% da quantidade total mas ocupam apenas 27,99% da área cadastrada. Os grandes imóveis são 7,61% das unidades cadastradas, ocupam 72,01% da área.

1.1.3 Histórico da Ocupação do Mercado Regional de Terra - MRT

1.1.4 Recursos Naturais

Clima

Aw - Clima tropical: com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm.

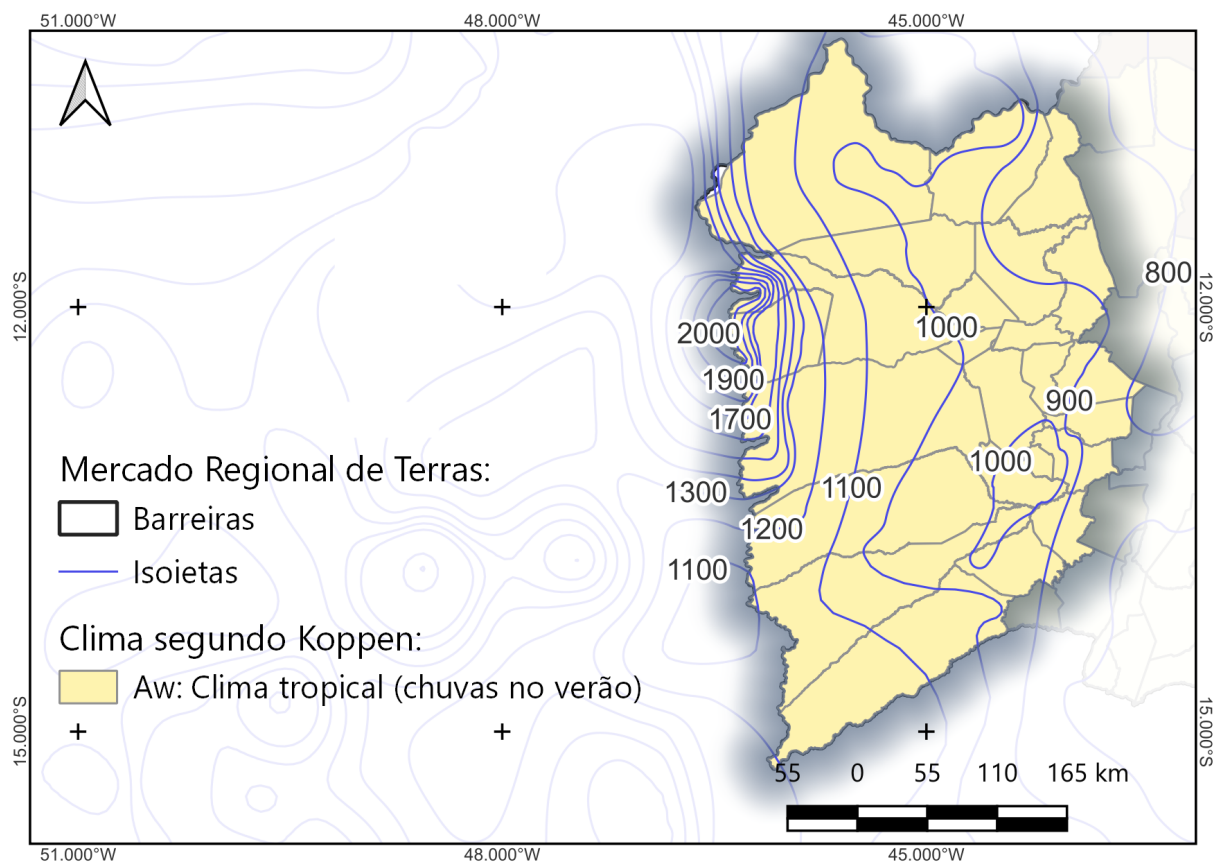


Figura 1.2: Tipos climáticos segundo classificação de Koppen com base no trabalho de Álvares et al. (2013).

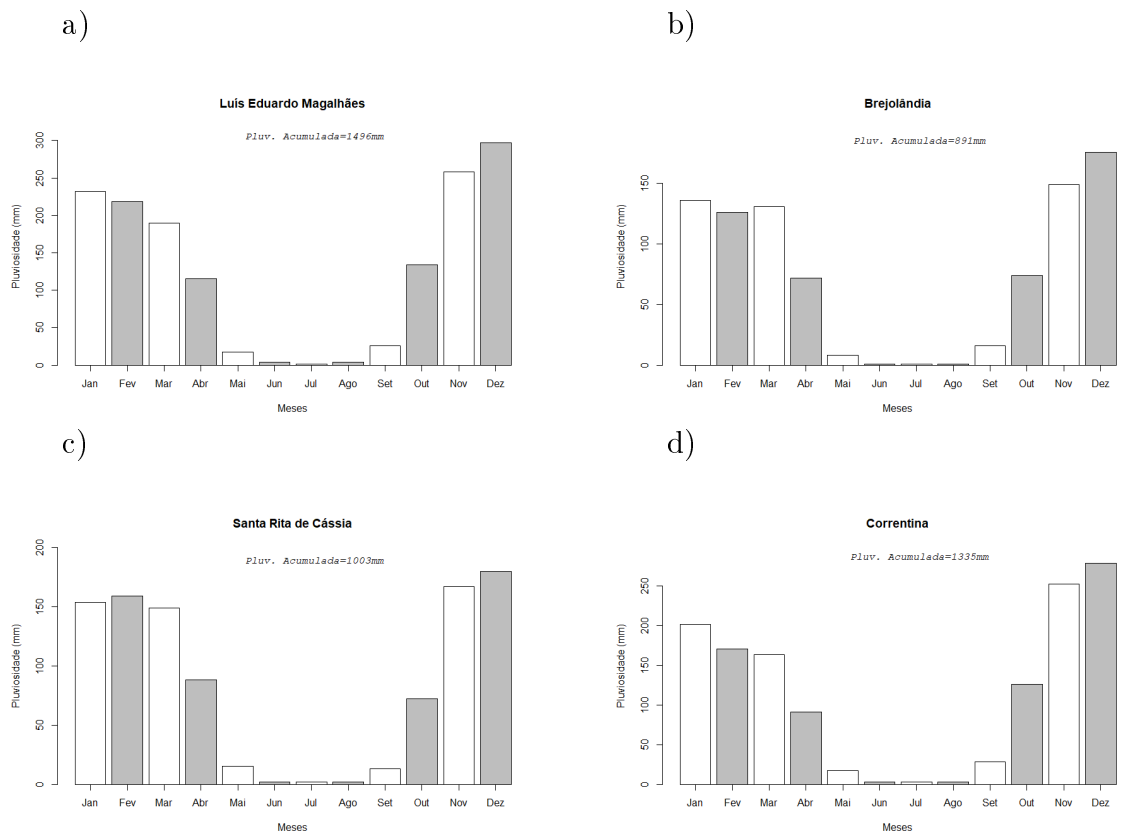


Figura 1.3: Distribuição pluviométrica ao longo do ano em em alguns municípios da região no ano de 2013, (Alvares et al, 2013).

Bacias Hidrográficas

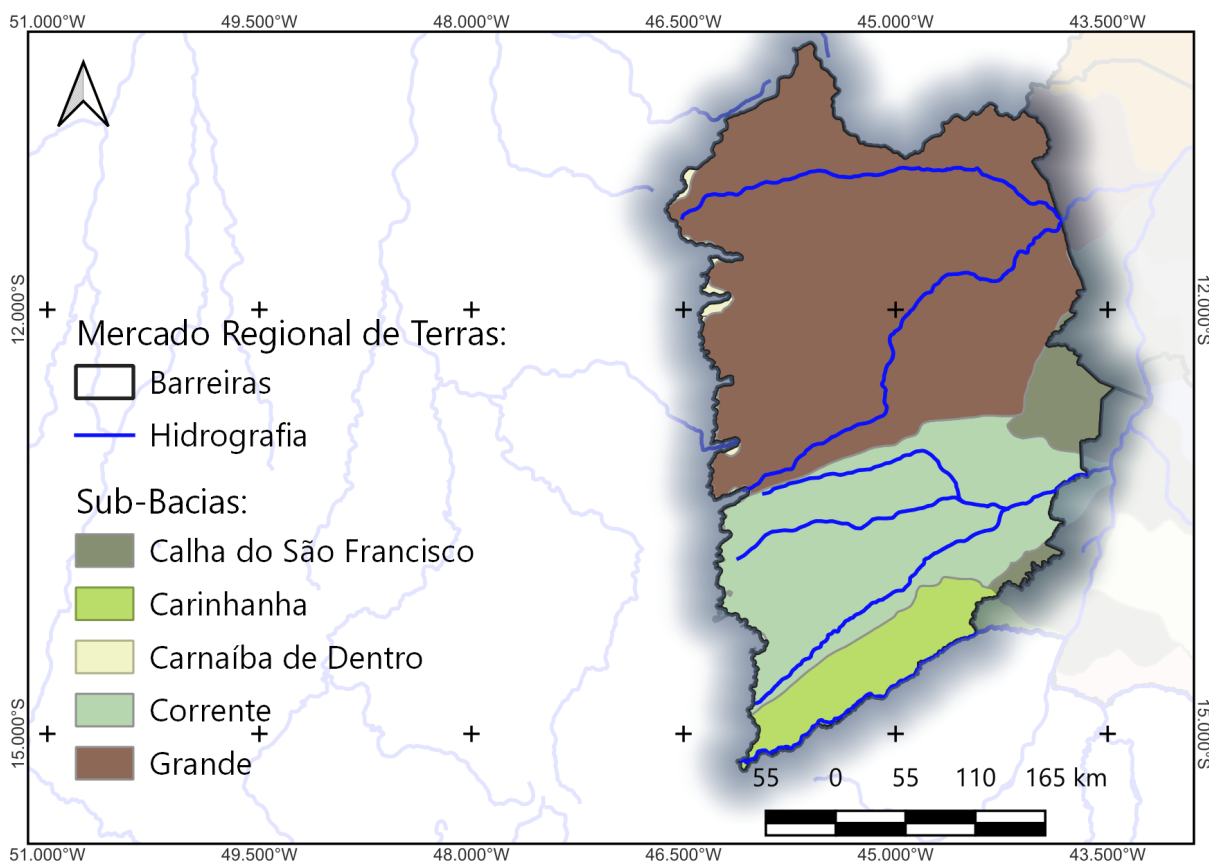


Figura 1.4: Baicas hidrográficas que compões o Mercado Regional de Terras.

Solos

Latossolos

Solo bem desenvolvido, profundo e bem drenado com horizonte B latossólico (Bw). Apresenta características morfológicas, físicas, químicas e mineralógicas uniformes no perfil. Exibe cores vermelhas, vermelho-amarelas, amarelas, acinzentadas ou brunadas. Ocorre comumente em relevo suave ondulado a plano. Sua sequência de horizontes é do tipo A – Bw – C.

Apresenta boa capacidade de armazenamento de água e efluentes, e bom potencial para uso com mecanização agrícola e agricultura irrigada. Possui fertilidade natural baixa, problemas com fixação de fósforo e coesão natural em alguns indivíduos amarelos, notadamente àqueles que ocupam a região dos Tabuleiros Costeiros.

Utilizado largamente como substrato para produção agrícola intensiva, pastagem, silvicultura, base para construção de rodovias e casas, e aterro sanitário, no caso dos argilosos.

Luvissolos

Solo raso a pouco profundo, típico do ambiente semiárido, rico em bases e com argila de atividade alta. Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, caracterizado pelo horizonte

Bt. Possui nítida diferenciação entre os horizontes A e Bt em função da cor, textura e estrutura. Apresenta sequência de horizontes do tipo: A – E – Bt – C – R ou A – Bt – C – R.

Solo rico em nutrientes (Ca^{2+} , Mg^{2+} , K^{+}), com reação variando de moderadamente ácida a neutra.

Aqueles mais profundos podem ser irrigados com restrições. Como limitações ao uso apresentam alta suscetibilidade à erosão, pedregosidade superficial comum, pequena profundidade efetiva, consistência muita dura quando seco, e muito pegajosa quando molhada, e risco de salinização e de solonização.

Utilizado para agricultura de sequeiro, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

Neossolos

Os Neossolos são solos minerais pouco desenvolvidos com ausência do horizonte B diagnóstico. Em função de sua diversidade e de suas características singulares são subdivididos em quatro subordens: Neossolos Litólicos, Neossolos Regolíticos, Neossolos Quartzarênicos e Neossolos Flúvicos.

Neossolos Quartzarênicos

Solo derivado de rochas ou sedimentos de natureza essencialmente quartzosa. Apresenta textura arenosa até 1,5 m de profundidade. Ocorre em relevo suave ondulado e apresenta pequena diferenciação entre horizontes no perfil. Sequência de horizontes do tipo: A-C.

Possui potencial baixo a médio para agricultura, grande profundidade efetiva, forte e excessivamente drenado e permite a mecanização agrícola.

Como fator limitante, apresenta baixa a muito baixa capacidade de retenção de água, fertilidade natural muito baixa, baixos teores de matéria orgânica e elevado risco de contaminação de águas subterrâneas.

Utilizado como substrato para agricultura irrigada (fruticultura), pastagem, pecuária extensiva, preservação ambiental e fonte de areia para construção civil.

Neossolos Litólicos

Solo raso e geralmente pedregoso. Apresenta contato lítico dentro de 50 cm de profundidade. Forma-se a partir de qualquer tipo de rocha, associado comumente a um relevo movimentado. Solo com nítido predomínio de atributos físicos, químicos e mineralógicos herdados do material de origem. Sequência de horizontes do tipo: A – C – R ou A – R.

Fertilidade natural alta quando derivados de rochas básicas e/ou de calcários. Pode ser utilizado como área de empréstimo de material (piçarra) para construção civil.

Apresenta muitas limitações ao uso agrícola e não-agrícola, tais como: pequena profundidade efetiva e pequena capacidade de armazenamento de água, pedregosidade e rochosidade generalizada e alta suscetibilidade à erosão.

Utilizado como substrato para pastagem natural e cultivos de subsistência em áreas

planas, porém, em razão de suas limitações, sua indicação principal é para preservação ambiental.

Neossolos Regolíticos

Solo típico no ambiente semiárido do nordeste brasileiro. Possui minerais primários de fácil alteração em quantidade significativa na massa do solo. Apresenta textura arenosa a média e pequena diferenciação entre horizontes no perfil. Sequência de horizontes do tipo: A – C – R ou A – C.

Possui, via de regra, uma boa reserva de nutrientes para os vegetais, apresenta potencial baixo a médio para agricultura irrigada, drenagem boa a moderada e ocorre em relevo pouco movimentado, o que permite a mecanização agrícola.

Apresenta baixa fertilidade natural e baixa capacidade de retenção de água, baixos teores de matéria orgânica e, em alguns casos, pequena profundidade efetiva.

Utilizado como substrato para cultivos agrícolas de subsistência, pastagem, pecuária extensiva, agricultura irrigada e base para construção de estradas e casas.

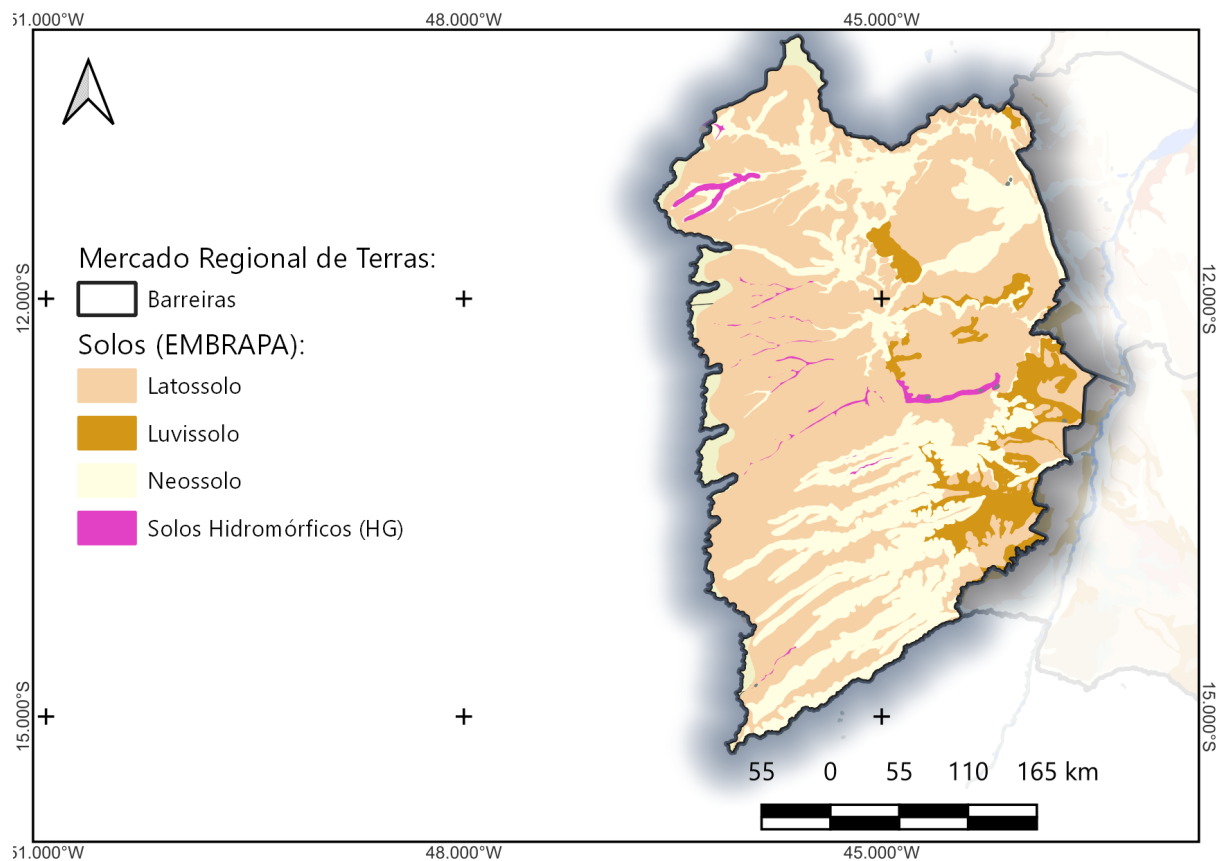


Figura 1.5: Classes de solos mais frequentes na região de abrangência da pesquisa de mercado.

1.1.5 Áreas Legalmente Protegidas

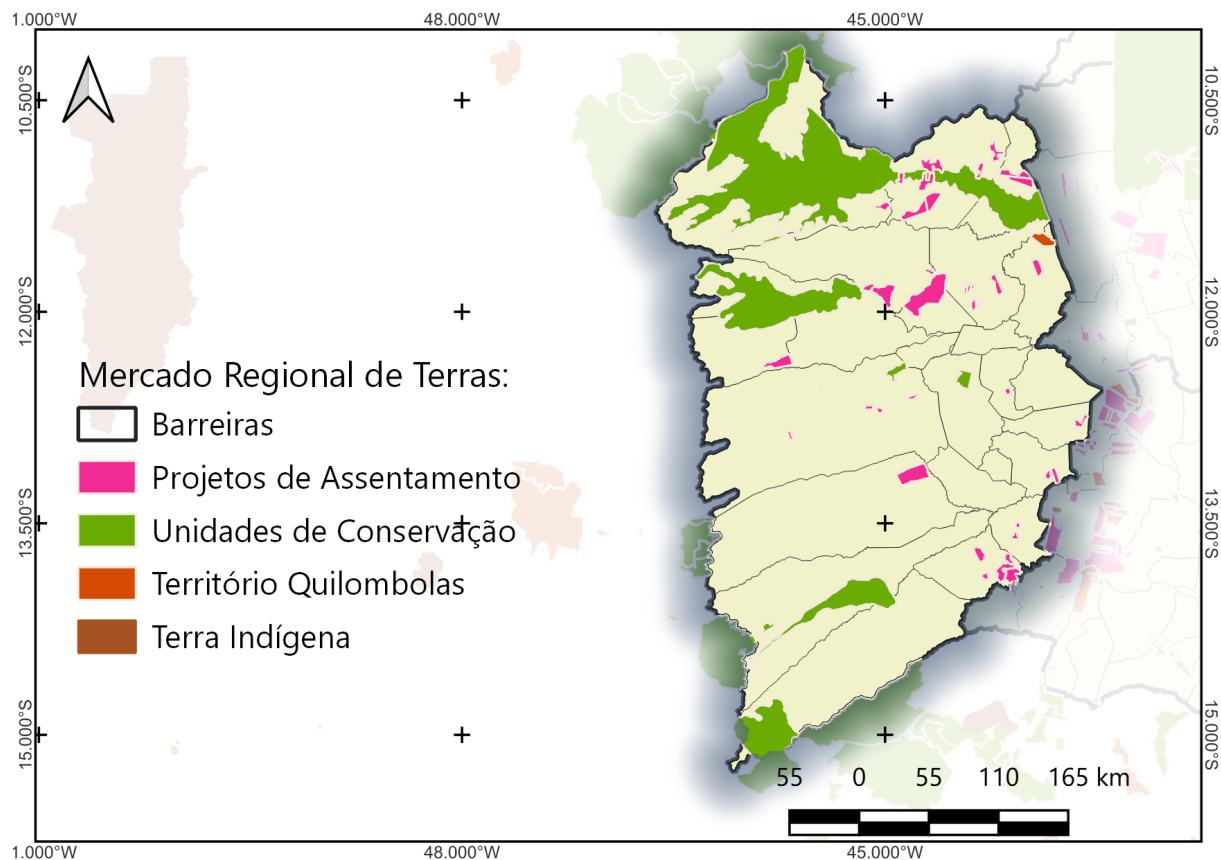


Figura 1.6: Unidades de conservação, Terras Indígenas, Territórios Quilombolas e Projetos de Assentamento na região de abrangência da pesquisa de mercado.

1.1.6 Áreas Especiais

Projetos de Assentamento de Reforma Agrária

Na região foram identificados 36 Projetos de Assentamento, os quais ocupam cerca de 283441,513ha e possuem a capacidade de assentamento definida para 5313 famílias, o que resulta numa área média bruta de 53,3487ha/família, efetivamente existem 4681 famílias assentadas na região conforme dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, na data de realização deste estudo.

1.1.7 Infraestruturas

Rodoviária

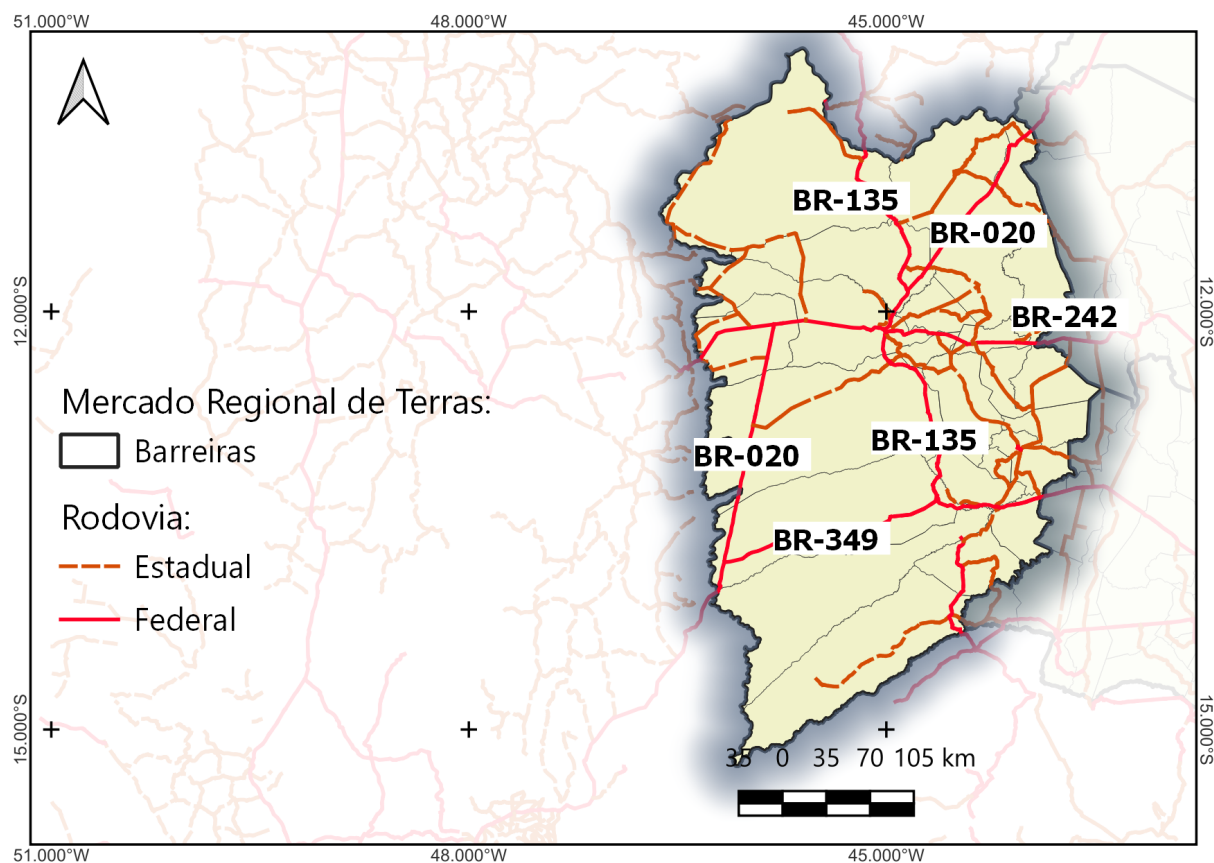


Figura 1.7: Principais rodovias na área de pesquisa.

1.1.8 Principais atividades agropecuárias no MRT

1.1.9 Apresentação e análise dos resultados

Pesquisa de Campo

A atualização dos valores deste Mercado Regional de Terras foi com base nos elementos constantes da base de dados do INCRA Bahia e de pesquisa de ofertas em anúncios de venda de imóveis rurais devidamente analisados e qualificados pela equipe do INCRA. Na tipologia ***Terra Agrícola*** ficou evidenciado uma grande variabilidade nos dados de mercado com faixas de R\$ 6.135,82 a R\$ 87.719,30 Reais por hectare, esses valores foram puxados para cima pelo grande número de imóveis sendo fragmentados em sítio com até 20ha. Com a separação de segundo nível temos ***Terra Agrícola-Produção diversificada*** com valores indo de R\$ 8.287,18 a R\$ 78.589,63, muito acima da ***Terra Agrícola-Produção de commodities*** com valores entre R\$ 2.986,40 e R\$ 18.520,54.

Enquadramento dos Dados de Mercado nas Tipologias de Uso observadas

Planilha de Preços Referenciais - PPR

Tabela 1.2: Valor Total do Imóvel por hectare - VTI/ha (Terra Nua + Benfeitorias)

Tipologia	Num. Dados	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
Geral	78	R\$ 1.488,46	R\$ 18.047,14	R\$ 102.000,00
1º Nível Categórico				
Terra Agrícola	33	R\$ 6.135,82	R\$ 44.927,40	R\$ 87.719,30
Vegetação Nativa	11	R\$ 1.541,56	R\$ 1.682,73	R\$ 2.000,00
Exploração Mista	8	R\$ 2.352,88	R\$ 3.609,56	R\$ 4.572,15
Pecuária	25	R\$ 1.488,46	R\$ 4.873,65	R\$ 10.252,38
2º Nível Categórico				
Terra Agrícola-Produção diversificada	13	R\$ 22.099,14	R\$ 82.623,90	R\$ 102.000,00
Vegetação Nativa-Cerrado	11	R\$ 1.541,56	R\$ 1.682,73	R\$ 2.000,00
Terra Agrícola-Produção de commodities	20	R\$ 4.527,80	R\$ 14.633,82	R\$ 16.802,76
Exploração Mista-Agricultura e pecuária sem integração	8	R\$ 2.352,88	R\$ 3.609,56	R\$ 4.572,15
Pecuária-Baixo nível tecnológico	23	R\$ 1.600,00	R\$ 4.780,90	R\$ 8.899,84

Tabela 1.3: Valor da Terra Nua por hectare - VTN/ha

Tipologia	Num. Dados	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
Geral	78	R\$ 1.023,32	R\$ 12.093,83	R\$ 78.589,63
1º Nível Categórico				
Terra Agrícola	33	R\$ 3.383,06	R\$ 27.712,23	R\$ 45.713,85
Vegetação Nativa	11	R\$ 1.538,13	R\$ 1.630,18	R\$ 1.928,57
Exploração Mista	8	R\$ 2.000,00	R\$ 2.022,36	R\$ 2.061,01
Pecuária	25	R\$ 1.023,32	R\$ 4.113,41	R\$ 6.941,70
2º Nível Categórico				
Terra Agrícola-Produção diversificada	13	R\$ 8.287,18	R\$ 51.946,34	R\$ 78.589,63
Vegetação Nativa-Cerrado	11	R\$ 1.538,13	R\$ 1.630,18	R\$ 1.928,57
Terra Agrícola-Produção de commodities	20	R\$ 2.986,40	R\$ 13.591,59	R\$ 18.520,54
Exploração Mista-Agricultura e pecuária sem integração	8	R\$ 2.000,00	R\$ 2.022,36	R\$ 2.061,01
Pecuária-Baixo nível tecnológico	23	R\$ 1.061,17	R\$ 4.175,83	R\$ 8.244,25

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

Região Geográfica Intermediária (RGInt) - 2905 Guanambi

Abrangência: Mortugaba, Jacaraci, Urandi, Guajeru, Licínio de Almeida, Caculé, Sebastião Laranjeiras, Pindaí, Candiba, Ibiassucê, Iuiu, Rio do Antônio, Guanambi, Feira da Mata, Palmas de Monte Alto, Lagoa Real, Matina, Carinhanha, Igaporã, Caetité, Malhada, Tanque Novo, Riacho de Santana, Botuporã, Serra do Ramalho, Macaúbas, Bom Jesus da Lapa, Ibipitanga, Sítio do Mato, Boquira e Paratinga.

Data da pesquisa: setembro - outubro de 2023

1. Introdução

Diante da necessidade de adoção de instrumentos de aprimoramento do caráter técnico nas tomadas de decisões de gestores, bem como subsidiar e qualificar as ações dos técnicos na execução dos procedimentos inerentes às atribuições da autarquia, foi criada a Planilha de Preços Referenciais – PPR. Essa planilha foi instituída no INCRA como um instrumento integrante de um conjunto de medidas adotadas após a edição da Medida Provisória 1.577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001).

A planilha de preços referenciais (PPR) é uma ferramenta de diagnóstico, estudo e análise do comportamento dos mercados de terras. A PPR compõe o relatório de análise do mercado de terras (RAMT), que considera os diferentes aspectos que podem afetar os preços dos imóveis rurais em sua área de abrangência.

A PPR se configura 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, no caso de seu uso como critério de definição de alçadas decisórias, quanto na ação dos técnicos, como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis.

Entretanto, a PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique; sendo assim, deve fazer parte de um documento de análise e não deve ser entendida apenas como uma mera planilha. Esse Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT, contém uma análise do mercado de terras referente à abrangência da região intermediária de Guanambi (IBGE, 2017), na área de jurisdição da Superintendência Regional da Bahia e apresenta ao final, como produto dessa análise, a PPR 2905 - Guanambi.

2. Descrição e delimitação geográfica dos Mercados Regionais de Terras - MRT

A Câmara Técnica Agrônoma da SR-05 realizou a delimitação de diversos mercados de terras em trabalhos de elaboração de planilhas de preços referenciais no estado da Bahia. Essas delimitações, na maioria dos casos, consideraram a abrangência das microrregiões homogêneas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e foram modificados e adaptados de acordo com as especificidades dos mercados.

Espera-se que a delimitação da área geográfica seja o mais próximo possível da realidade dos mercados de terras e que possa ser validada por meio técnicas estatísticas. Entre as técnicas disponíveis, pode-se citar a análise de agrupamentos ou “cluster”, a qual foi utilizada em anos anteriores para delimitar as regiões homogêneas de pesquisa de preços de terras no estado da Bahia. Nessa delimitação, utilizou-se um conjunto de variáveis representativas e capaz de agrupar os municípios em mercados de terras, resultando em 28 regiões homogêneas. Contudo, o elevado número de regiões dificultou o gerenciamento e a execução das atualizações anuais.

Em 2017, o IBGE atualizou as divisões regionais do país, deixou de utilizar as mesorregiões e as microrregiões geográficas e passou a adotar as regiões geográficas imediatas (RGI) e regiões geográficas intermediárias (RGInt). O Brasil foi dividido em 104 regiões pelo IBGE por meio do Projeto Regiões Rurais, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

Essa nova delimitação teve o objetivo de obter uma divisão regional mais representativa das modificações econômicas, demográficas, políticas e ambientais vivenciadas nas últimas décadas, a saber (IBGE, 2017):

- **Regiões Geográficas (RG)**- As concentrações urbanas são definidas como municípios isolados e arranjos populacionais, ambos com população acima de 100000 habitantes. Esses arranjos apresentam alto grau de integração entre os municípios componentes, em particular com o núcleo, possuindo grande tamanho populacional e podendo ter manchas de urbanização que resultam da expansão de uma ou mais cidades, formando conurbações com formas variadas.

- **Regiões Geográficas Imediatas (RGI)**- têm na rede urbana o seu principal elemento de referência. As RGI's são estruturas a partir de centros urbanos próximos para a satisfação das necessidades imediatas das populações, tais como compras de bens de consumo duráveis e não duráveis, busca de trabalho, procura por serviços de saúde e de educação, e a prestação de serviços públicos, tais como postos de atendimento do INSS, do Ministério do Trabalho e Emprego e do Judiciário, entre outros.

- **Regiões Geográficas Intermediárias (RGInt)**- correspondem a uma escala intermediária entre os estados e as RGIs. Preferencialmente, buscou-se a delimitação das regiões geográficas intermediárias com a inclusão de metrópoles ou capitais regionais, segundo o REGIC (2007). Em alguns casos, principalmente onde não existiam Metrópoles ou Capitais Regionais, foram utilizados centros urbanos de menor dimensão que fossem representativos para o conjunto das RGI que compuseram as suas respectivas RGInts. As RGInts organizam o território, articulando as RGIs através de um polo de hierarquia superior diferenciado a partir dos fluxos de gestão privado e público e da existência de funções urbanas de maior complexidade (IBGE, 2017).

O estado da Bahia apresenta 34 regiões geográficas imediatas (RGI) e 10 regiões geográficas intermediárias (RGInt) (IBGE, 2017). Tendo em vista tratar-se de uma regionalização oficial do IBGE e que será utilizada para divulgação de importantes informações do meio rural, como a Pesquisa Agrícola, Pesquisa Pecuária e principalmente o Censo Agropecuário, estudou-se a possibilidade de utilizar as Regiões Intermediárias como regionalização não dos mercados mas como de regiões de pesquisa de preços, com a vantagem, além das já citadas, de que haveria uma significativa redução do número de regiões gerenciadas nos processos anuais de atualização, o que no caso da Bahia passou de 28 para 10 regiões (Figura 1).

3. Análise dos Mercados Regionais de Terras - MRT

3.1. Nome do Mercado Regional de Terras

Esse estudo de mercado de terras refere-se à área abrangida pela região geográfica intermediária (RGInt) 2905 - Guanambi (Figura 1).

3.4. Recursos Naturais

Alvares et al. (2013) utilizaram um grande banco de dados de dados climatológicos de várias fontes brasileiras e globais para estimar as informações meteorológicas no Brasil. Um total de 2.950 estações meteorológicas foram processadas e usadas como fontes de dados de precipitação. Essas estações de chuvas têm séries temporais de dados adequadas com mais de 25 anos, entre 1950 e 1990. Esse mesmo período foi considerado para a utilização dos dados médios mensais de temperatura de 2.400 estações meteorológicas. Os bancos de dados de precipitação e temperatura utilizados por esses autores foram obtidos no Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) (BRASIL, 1992), no Departamento Nacional de Obras Contra as Secas (DNOCS) e na Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação (FAO / ONU) (ALVARES et al., 2013).

As tipologias climáticas dos municípios abrangidos pelo presente estudo de mercado regional de terras, de acordo com a classificação de Köppen, são apresentadas a seguir (ALVARES et al., 2013) (Figura 3):

As - Clima tropical com verão seco (chuvas no Inverno): corresponde a um clima tropical com precipitação total anual variando de 380 a 800mm. As variações da temperatura neste tipo de clima são inferiores a 4° C. Nesta região podem ocorrer tanto as chuvas de verão quanto de inverno. De acordo com SEI (2014), essa tipologia é definida como clima tropical chuvoso de floresta com curto período seco no verão. A tipologia climática "As" predominou na área de estudo, com a abrangência de 84% dos municípios estudados (ALVARES et al., 2013).

BSh - Clima seco de semiárido com baixa latitude e altitude - é caracterizado por escassez de chuvas e irregularidade em sua distribuição, baixa nebulosidade, forte insolação; índices elevados de evaporação e temperaturas médias elevadas (27°C). A umidade relativa do ar é normalmente baixa e precipitação variando de 250 mm a 750 mm por ano. A vegetação característica desse tipo de clima é a xerófila (Caatinga). De acordo com SEI (2014), essa tipologia é definida como clima quente de caatinga, sem estação definida, temperatura média superior a 18°C e ausência de excedente hídrico. A tipologia "BSh" abrangeu 10% dos municípios estudados nesse mercado regional de terras (Guaçu, Rio do Antônio e Ibipitanga) (ALVARES et al., 2013).

Aw - Clima tropical com inverno seco - apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno de maio a outubro. A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, podendo atingir 1800 mm. De acordo com SEI (2014), essa tipologia é definida como clima tropical subúmido com chuvas de verão, período seco bem definido no inverno. Apenas 6% dos municípios estudados nesse mercado regional de terras (Feira da Mata e Serra do Ramalho) apresentaram a tipologia climática "Aw" (ALVARES et al., 2013).

A influência do clima nesse mercado regional de terras reflete, principalmente, por meio dos índices de precipitação. Os municípios enquadrados na tipologia "As" conseguem, a depender das condições dos solos, manter áreas de pastagem plantada e, em alguns casos, principalmente, nas áreas próximas aos rios ("beira rio"), são estabelecidos cultivos anuais de sequeiro e/ou cultivos irrigados. Nos casos do predomínio da tipologia "Aw" tem-se uma melhora no volume de chuvas, e uma possível melhora na manutenção das pastagens, mas as condições limitantes para a atividade agropecuária persistem no contexto regional.

Os municípios com clima "BSh" apresentam maiores riscos de perda de safra, consequentemente, as atividades produtivas se limitam à pecuária, na maioria dos casos. Nos municípios do semiárido quando há destaque em alguma atividade agrícola, trata-se de áreas irrigadas com água oriunda de rios ou de poços subterrâneos, como exemplo, pode-se citar os casos de áreas irrigadas em Malhada e Carinhanha com água do rio São Francisco e outros casos regionais de irrigação com água proveniente de poços artesianos, como em Iuiu.

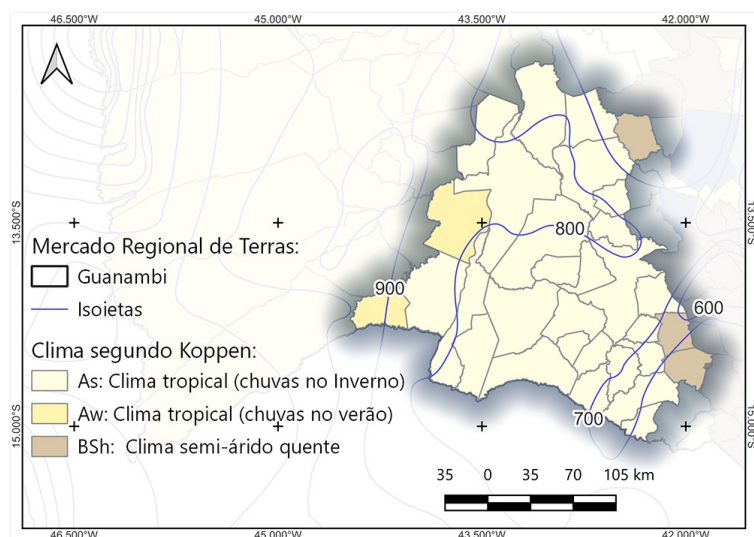


Figura 3. Tipologias climáticas recorrentes na área de estudo, de acordo com a classificação de Köppen.
Fonte: Modificado e adaptado de Alvares et al. (2013).

As altitudes de parte dos municípios que compõem o presente mercado regional de terras variam de 466 a 751 m e as temperaturas médias são apresentadas na Tabela 1.

Tabela 1. Altitudes e temperaturas médias mensais de parte dos municípios que compõem o mercado regional de terras - MRT 2905 - Guanambi.

Município	Alt (m)	Temperaturas médias (°C)											
		jan	fev	mar	abr	maio	jun	jul	ago	set	out	nov	dez
Guanambi	598	24,1	24,1	24,0	23,2	21,8	20,6	20,3	21,5	23,0	24,0	24,0	23,9
Caculé	687	23,5	23,5	23,4	22,5	21,1	19,8	19,4	20,6	22,2	23,3	23,3	23,2
Carinhanha	477	24,9	24,9	24,8	24,1	22,7	21,6	21,3	22,6	24,1	25,1	25,0	24,8
Iuiu	530	24,5	24,5	24,4	23,6	22,2	21,0	20,7	22,0	23,5	24,5	24,5	24,3
Bom Jesus da Lapa	466	25,0	25,0	24,9	24,2	22,9	21,9	21,6	22,8	24,3	25,2	25,1	24,9
Macaúbas	751	23,4	23,3	23,2	22,5	21,2	20,0	19,7	21,0	22,6	23,6	23,5	23,2
Ibipitanga	583	24,3	24,3	24,2	23,5	22,2	21,1	20,8	22,0	23,5	24,4	24,4	24,2
Botuporã	746	23,4	23,3	23,2	22,5	21,2	20,0	19,6	20,9	22,5	23,5	23,4	23,2

Nota: Dados climatológicos de várias fontes brasileiras e mundiais para estimar as informações meteorológicas no Brasil. Um total de 2400 estações meteorológicas apresentam séries temporais de dados mensais de temperatura com mais de 25 anos, entre 1950 e 1990 (ALVARES et al., 2013).

Fonte: Adaptado e modificado de Alvares et al. (2013).

A precipitação média anual de parte dos municípios que compõem o presente mercado regional de terras varia de 721 a 845 mm e com médias mensais apresentadas na Tabela 2.

Tabela 2. Precipitações médias mensais e anuais de parte dos municípios que compõem o mercado regional de terras - MRT 2905 - Guanambi.

Município	Precipitação média (mm)												
	jan	fev	mar	abr	maio	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	(anual)
Guanambi	141	95	94	50	5	1	1	1	8	56	158	171	782
Caculé	131	85	84	49	11	3	1	1	11	66	150	168	759
Carinhanha	133	105	102	65	4	1	1	1	8	75	168	182	845
Iuiú	127	98	94	52	5	1	1	1	11	68	151	173	781
Bom Jesus da Lapa	137	111	115	63	6	1	1	1	11	64	151	178	840
Macaúbas	129	104	112	59	9	2	1	1	10	71	152	151	800
Ibipitanga	118	92	103	61	8	1	1	1	11	64	121	139	721
Botuporã	126	102	108	56	8	2	1	1	10	73	161	147	796

Nota: Dados climatológicos de várias fontes brasileiras e mundiais para estimar as informações meteorológicas no Brasil. Um total de 2950 estações meteorológicas apresentam séries temporais de dados de precipitação com mais de 25 anos, entre 1950 e 1990 (ALVARES et al., 2013).

Fonte: Adaptado e modificado de Alvares et al. (2013).

A seguir são apresentadas as características médias do ano de 2013 para 3 municípios enquadrados em cada um destes tipos climáticos de acordo com os dados obtidos no trabalho de Alvares et al. (2013).

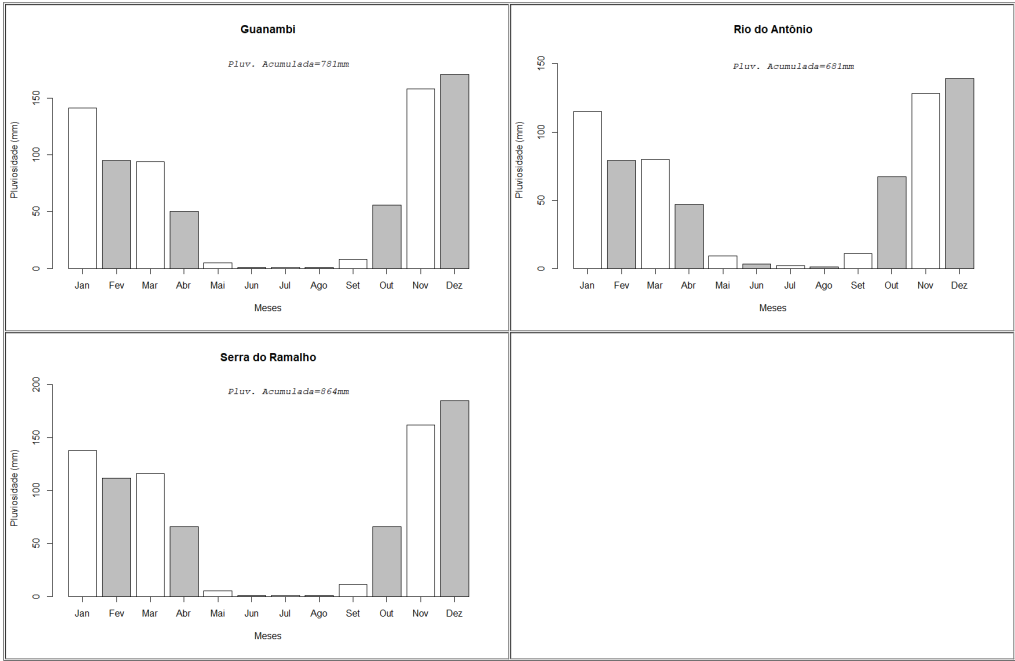


Figura 4 - Pluviosidade dos municípios de Guanambi, Rio do Antônio e Serra do Ramalho, no ano de 2013, (Alvares et al, 2013).

Essa região é conhecida como zona fisiográfica da Serra Geral, é totalmente abrangida pelo semiárido brasileiro. Situa-se na bacia do São Francisco e se limita com os municípios de Igaporã, Caetité, Pindaí, Candiba, Sebastião Laranjeiras e Palmas de Monte Alto (IBGE, 2017).

A RINT Guanambi está sob a Influência de oito Sub-Bacias Hidrográficas a saber: Calha do São Francisco, Carinhanha, Carnaíba de Dentro, Contas, Corrente, Paramirim, Santo Onofre e Verde Grande (Figura 05).

Os principais rios da RGInt de Guanambi que formam a bacia do São Francisco são: rio Carinhanha, rio Verde, rio das Rãs, rio Carnaíba de Dentro, rio Casa Velha ou Curralinho, rio da Sambaíba, rio Pau de colher, rio do Congo ou Três Passagens, rio Grande ou Gentio, rio Cova da Mandioca, rio Carnaíba de Fora e rio das Gorungas. Já a bacia do Atlântico Leste, na RGInt de Guanambi, é composta pelos seguintes rios: Gavião, rio do Sítio, rio do Salto, rio Sarreiro, São Domingos, rio do Antônio, rio do Paiol, São João, rio dos Angicos e rio São Pedro.

Os rios Carnaíba de Dentro e Carnaíba de Fora, ambos afluentes do rio das Rãs, que por sua vez é tributário do rio São Francisco, meandram por Guanambi e alguns municípios limitantes. Os rios Rega Pé, Sacouto, Belém, Poço do Magro e Muquém, são temporários, com volume de água apenas no período chuvoso, principalmente, entre dezembro e fevereiro. Lagoas e açudes, como os de Ceraíma e Poço do Magro, completam o potencial hidrográfico (A CIDADE, 2020).

A hidrografia exerce influência no mercado regional de terras, pois os imóveis que têm suas terras margeadas por ou rios ou que estão próximos a estes apresentam maior valor de mercado diante da possibilidade da maior oferta de água, uso da água para irrigação e/ou melhor fertilidade natural dos solos em áreas de vazantes dos rios. Assim, nesses imóveis existe a possibilidade dos cultivos irrigados e a produção intensiva de forragens para o desenvolvimento de pecuária com maiores índices de lotação.

Neste sentido, destaca-se o perímetro irrigado do Projeto Formoso em Bom Jesus da Lapa e o perímetro irrigado de Ceraíma, distrito de Guanambi. Além desses, existem os sistemas de cultivos irrigados desenvolvidos pelos proprietários em seus respectivos imóveis, principalmente, aos que têm acesso à água do rio São Francisco, como em Bom Jesus da Lapa, Carinhanha e Malhada. Os imóveis localizados às margens de rios temporários, também, são valorizados devido ao fácil acesso ao lençol freático, no qual com poucos metros de profundidade é possível se obter boas vazões, além da melhor fertilidade natural dos solos em suas áreas de vazantes.

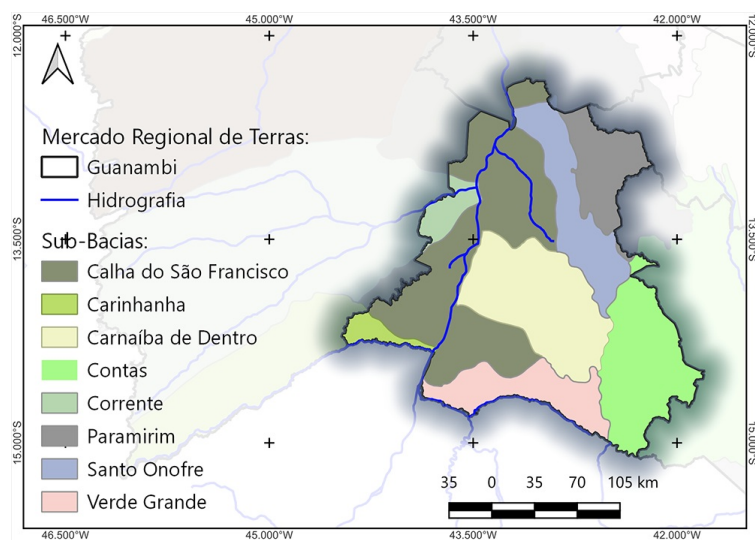


Figura 5 - Sub-bacias hidrográficas na região de abrangência da pesquisa do mercado de terras.

No que se refere aos solos, as classes de solos mais recorrentes na RGInt Guanambi correspondem aos Latossolos, Argissolos, Cambissolos, Luvisolos, Neossolos e Planossolos (IBGE, 2001).

Os Latossolos predominam na região geográfica intermediária de Guanambi, ocorrem em áreas de relevo plano a suave ondulado e, no geral, apresentam restrições na fertilidade e aptidão agrícola (Figura 6). A região do Vale do Iuiu apresenta solos que se destacam pelo potencial da fertilidade natural e, consequentemente, a boa aptidão agrícola. Os Cambissolos predominam em uma ampla área que abrange parte dos municípios de Iuiu, Malhada, Sebastião Laranjeiras e Palmas de Monte Alto, onde historicamente, se destacou pela produção de algodão, principalmente na década de 80. Hoje, o Vale do Iuiu é ocupado por vastas extensões de pastagens plantadas da cadeia da pecuária extensiva na região.

Toda a RGInt de Guanambi está inserida na região semiárida brasileira e passa pelas dificuldades referentes às baixas precipitações e má distribuição das chuvas. Nesse contexto, os imóveis mais próximos aos rios e vazantes apresentam maior tendência de valorização devido a maior disponibilidade de água e possibilidade de irrigação, além da ocorrência de solo com maior fertilidade natural e capacidade de retenção de umidade. Nas áreas de serra, como na Parque Nacional da Serra dos Montes Altos tem-se o predomínio dos Neossolos Litólicos. Em áreas de relevo movimentado com os solos de colorações avermelhadas reconhecidos regionalmente de "Gorunga", tem-se os Argissolos (IBGE, 2001). Esses costumam apresentar boa eutrofia e ocorrem, principalmente, nos municípios de Guanambi, Matina, Igaporã e Riacho de Santana (Figura 4).

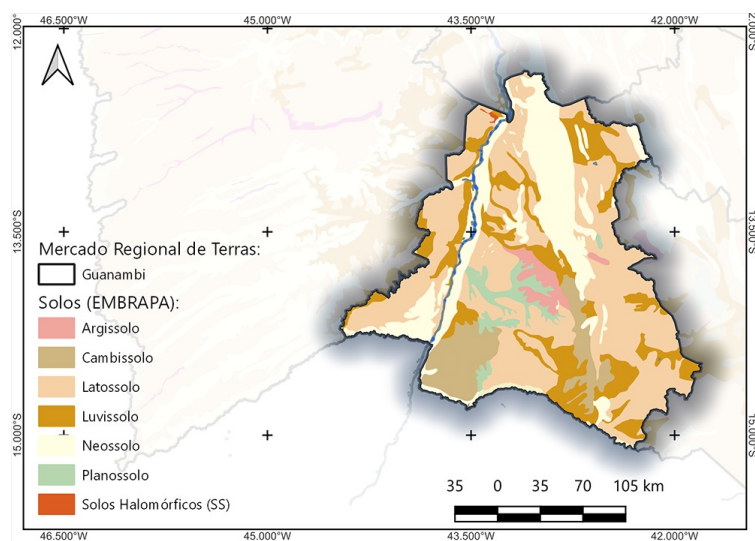


Figura 6. Classes de solos predominantes na região de abrangência da pesquisa do mercado de terras.

3.5. Áreas Legalmente Protegidas

As unidades de conservação criadas na região de abrangência da pesquisa são apresentadas na Tabela 3 e estão localizadas nos municípios de Malhada, Palmas de Monte Alto, Candiba, Guanambi, Pindai, Sebastião Laranjeiras e Urandi. Todas as áreas já apresentam mais de 10 anos de existência, de modo que as áreas de reserva particular de patrimônio natural nessa região foram criadas entre os anos de 1997 e 1998. Os valores de imóveis pesquisados não foram associados às essas áreas pelos informantes.

Tabela 3. Unidades de conservação localizadas na RGInt Guanambi.

Nome da UC	Esfera Administrativa	Ano de Criação	Área (ha)	Municípios Abrangidos
Reserva Particular do Patrimônio Natural Fazenda Retiro	Federal	1998	3.000,00	Malhada (BA)
Reserva Particular do Patrimônio Natural Fazenda Boa Vista	Federal	1997	2.000,00	Malhada (BA)
Reserva Particular do Patrimônio Natural Fazenda Forte	Federal	1997	1.800,00	Malhada (BA)
Reserva Particular do Patrimônio Natural Fazenda Boa Vista	Federal	1998	1.700,00	Malhada (BA)
Reserva Particular do Patrimônio Natural Fazenda Boa Vista	Federal	1997	1.500,00	Malhada (BA)
Reserva Particular do Patrimônio Natural Fazenda Forte	Federal	1998	1.500,00	Malhada (BA)
Reserva Particular do Patrimônio Natural Lagoa das Campinas	Federal	1998	1.000,00	Palmas de Monte Alto (BA)
Refúgio de Vida Silvestre da Serra dos Montes Altos	Estadual	2010	27.499,00	Candiba (BA), Guanambi (BA), Palmas de Monte Alto (BA), Pindai (BA), Sebastião Laranjeiras (BA), Urandi (BA)

Fonte: BRASIL, 2020a.

Vale destacar a criação do Parque Estadual da Serra dos Montes Altos, a partir do Decreto Estadual Nº 12.486 de 29 de novembro de 2010. O Parque

Estadual da Serra dos Montes Altos abrange os municípios de Palmas de Monte Alto, Sebastião Laranjeiras, Urandi, Guanambi, Pindaí e Candiba, no Estado da Bahia. Possui uma área estimada de 18.491 ha. Conforme o INEMA (2020), esse parque visa: *...assegurar a conservação da biodiversidade regional, garantindo condições para a existência da fauna de mamíferos, com ênfase no cachorro-vinagre (Speothos venaticus), espécie ameaçada de extinção. O Parque abriga muitas espécies raras e endêmicas de ecossistemas naturais de transição Caatinga-Cerrado, além de muitas cachoeiras e nascentes de grande importância para a região Sudoeste do Estado.* (INEMA, 2020).

Na área de abrangência da RGInt de Guanambi foi identificada apenas a terra indígena de vargem Alegre da etnia Pankararu, localizada no município de Serra do Ramalho, apresenta uma área de 981,0815 ha (Tabela 4). Não se identificou influência dessa terra indígena no mercado de terras da RGInt Guanambi.

Tabela 4. Terra indígena localizada na RGInt Guanambi.

Nome	Etnia	Município	Área (ha)	Situação	Modalidade
Vargem Alegre	Pankararu	Serra do Ramalho	981,0815	Regularizada	Reserva indígena

Fonte: FUNAI (2020).

Foi identificado o quantitativo de 47 projetos de assentamento na RGInt de Guanambi, com 10 assentamentos no município de Bom Jesus da Lapa, nove em Carinhanha, quatro em Malhada, cinco em Paratinga, um em Riacho de Santana, três em Serra do Ramalho, um em Sebastião Laranjeiras e 14 assentamentos em Sítio do Mato (Tabela 5 e Figura 7).

Tabela 5. Projetos de Assentamento localizados na RGInt Guanambi.

CÓDIGO PA	NOME PA	MUNICÍPIO	CAP	ÁREA DO PA	DATA DA CRIAÇÃO
BA0107000	PA PROJ.ESP.QUILOMBOLA RIO DAS RÃS	Bom Jesus da Lapa	700	30.190,7123	30/12/1996
BA0190000	PA RIO DAS RÃS II	Bom Jesus da Lapa	70	2.317,9112	30/12/1998
BA0239000	PA BOA ESPERANÇA	Bom Jesus da Lapa	35	1.125,1739	20/11/2000
BA0240000	PA SANTA RITA	Bom Jesus da Lapa	250	8.593,8959	20/11/2000
BA0248000	PA CAMPO GRANDE I	Bom Jesus da Lapa	120	4.368,672	20/06/2000
BA0249000	PA SÃO JOSÉ/CAMPO GRANDE II	Bom Jesus da Lapa	230	7000,00	20/11/2000
BA0250000	PA NOVA VOLTA	Bom Jesus da Lapa	255	9.241,3239	20/06/2000
BA0279000	PA PROJ ESP QUILOMBOLA PITOMBEIRA	Bom Jesus da Lapa	112	4.984,1266	29/04/2004
BA0349000	PA BATALHA	Bom Jesus da Lapa	450	15.114,8892	08/05/2003
BA0383000	PA CURRAL DAS VARGENS	Bom Jesus da Lapa	155	9.213,3912	20/09/2004
BA0048000	PA CAATINGA DE N. S. DA CONCEIÇÃO	Carinhanha	107	2.766,495	31/01/1990
BA0070000	PA FEIRINHA/MARREQUEIRO	Carinhanha	819	24.382,6452	14/11/1995
BA0275000	PA SÃO LUCAS	Carinhanha	137	4.123,36	28/12/2000
BA0286000	PA BOQUEIRÃO E OUTRAS	Carinhanha	36	1.137,68	28/12/2000
BA0371000	PA GERAIS SALINAS/CAATINGA DE N. SRA. CONCEICAO	Carinhanha	45	1.529,2708	31/10/2003
BA0494000	PA MEL DE ABELHA	Carinhanha	24	1.559,4334	09/09/2005
BA0572000	PA FAZ SANTA HELENA	Carinhanha	70	2.656,712	28/12/2005
BA0591000	PA GERAL PITUBA	Carinhanha	43	1.752,4837	17/12/2008
BA0602000	PA BRASILÂNDIA	Carinhanha	41	1.183,8837	09/12/2003
BA0323000	PA MARRECA	Malhada	90	3.000,00	10/06/2003
BA0338000	PA PROJ. ESP. QUILOMBOLA RUMO AO RIO	Malhada	10	1.369,0496	07/01/2003
BA0361000	PA PROJ. ESP. QUILOMBOLA PARATECA	Malhada	400	1.421,476	16/12/2002
BA0878000	PA VALE DO IUIU	Malhada	187	4.440,0034	06/03/2009
BA0064000	PA RIACHO DOS PORCOS	Paratinga	500	31.842,08	24/04/1995
BA0205000	PA NOVA UNIÃO	Paratinga	63	5.309,84	29/10/1998
BA0294000	PA SANTO ANTONIO	Paratinga	40	1.233,6173	13/07/2004
BA0347000	PA LAGOA DOURADA	Paratinga	22	1.324,4643	04/08/2004
BA0882000	PA JOVITA ROSA	Paratinga	46	2.269,2732	09/05/2011
BA0084000	PA BREJO DE SÃO JOSÉ	Riacho de Santana	102	3.722,25	25/07/1996
BA0071000	PA RESERVA OESTE	Serra do Ramalho	841	28.037,9903	14/11/1995
BA0072000	PA CSB	Serra do Ramalho	209	5.664,3707	14/11/1995
BA0075000	PAE SÃO FRANCISCO	Serra do Ramalho	600	20.820,0551	27/11/1995
BA0387000	PA PAUS PRETOS	Sebastião Laranjeiras	60	2.300,1892	21/09/2004
BA0125000	PA RIACHO DOS CAVALOS	Sítio do Mato	60	2.104,00	31/12/1997
BA0126000	PA REUNIDAS JOSÉ ROSA	Sítio do Mato	60	2.730,00	30/12/1997
BA0131000	PA MANGAL II	Sítio do Mato	100	8.179,0582	31/12/1997
BA0135000	PA NOVA ESPERANÇA	Sítio do Mato	105	6.500,00	23/12/1998
BA0136000	PA VALE VERDE	Sítio do Mato	440	26.912,7893	11/03/1998
BA0180000	PA QUILOMBOLA BARRO VERMELHO	Sítio do Mato	120	7.000,00	29/05/1998
BA0197000	PA MANGAL I	Sítio do Mato	60	3.000,00	15/10/1998
BA0304000	PA CONCEIÇÃO	Sítio do Mato	45	2.026,61	30/10/2001
BA0306000	PA SÃO CAETANO II	Sítio do Mato	58	2.281,1193	14/11/2001
BA0316000	PA SÃO FELIPE	Sítio do Mato	40	2.079,8013	17/09/2002
BA0351000	PA MAROLÂNDIA	Sítio do Mato	22	909,04	27/12/2002
BA0352000	PA TALISMÃ	Sítio do Mato	38	1.285,7687	20/01/2003
BA0585000	PA IMBORÉS, BELA VISTA	Sítio do Mato	84	3.237,87	16/12/2008
BA0586000	PA SANTA ROSA	Sítio do Mato	29	1.084,0484	11/12/2008

Nota: CAP = Capacidade de assentamento de famílias no projeto.

Fonte: Com base em planilha eletrônica disponibilizada pelo INCRA (2020a), com última atualização em 31/12/2017.

Foram identificadas 10 comunidades em situação de regularização quilombola na área de abrangência da RGInt de Guanambi, com cinco comunidades no município de Bom Jesus da Lapa, uma em Malhada, uma abrangendo Macaúbas e Tanque Novo, uma em Sítio do Mato, uma em Macaúbas e mais uma comunidade em Carinhanha (Tabela 6).

Tabela 6. Regularização quilombola na área de abrangência da RGInt Guanambi.

Comunidade	Município	Área (ha)	Nº de famílias	Etapas
Lagoa do Peixe	Bom Jesus da Lapa	6.695,00	150	Decreto no DOU
Pau D'Arco e Parateca	Malhada	41.780,00	500	Titulação parcial
Nova Batalhinha	Bom Jesus da Lapa	7.473,00	20	CDRU
Mangal e Barro Vermelho	Sítio do Mato	9.041,7139	156	Titulação parcial
Araçá, Cariacá, Pato, Pedras e Retiro	Bom Jesus da Lapa	18.904,6283	155	RTID
Sambaíba	Macaúbas e Tanque Novo	2.511,5849	68	Decreto no DOU
Mata do Sapé	Macaúbas	2.643,0730	36	Decreto no DOU
Lagoa das Piranhas	Bom Jesus da Lapa	9.951,7097	109	Portaria no DOU
Barra do Parateca	Carinhanha	8.096,4932	404	RTID
Juá-Bandeira	Bom Jesus da Lapa	20.236,6270	579	RTID

Fonte: Planilha de acompanhamento de processos de regularização quilombola, atualizada em dezembro de 2019(INCRA, 2020b).

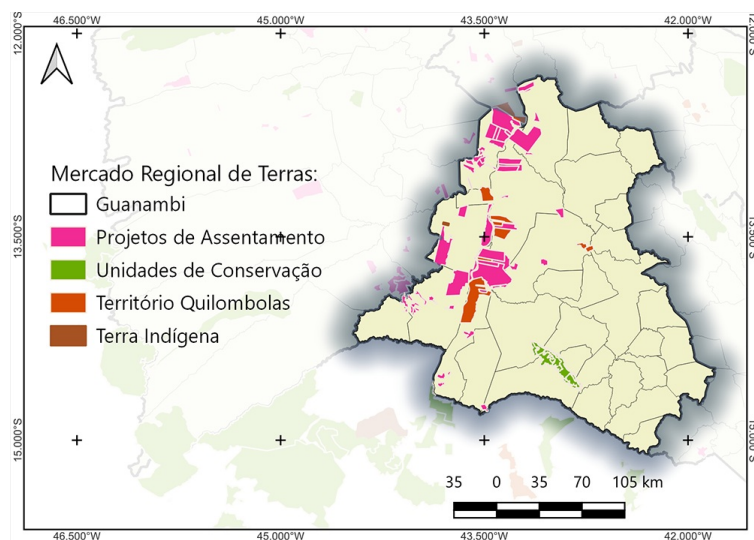


Figura 7. Territórios indígenas e projetos de assentamento na região de abrangência da pesquisa do mercado de terras - RGInt Guanambi

3.6. Infraestrutura

A RGInt Guanambi é atendida por importantes rodovias federais, como a BR-030, BR-122 e BR-430 (Figura 8). A BR-030 interliga Guanambi à Carinhanha, com acesso à Palmas de Monte Alto, Iuiú (BA-160) e à cidade de Malhada. De Caetité em sentido à Brumado, pela BR-030, tem-se o trevo conhecido regionalmente por “Pancadão”, de onde se acessa Ibiassucê e Caculé, pela BA- 617.

A BR-122 possibilita o acesso entre as cidades de Caetité, Guanambi, Pindaí e Urandi. O acesso a Jacaraci pode ser a partir de Urandi, por meio da BA-026 e depois BA-156. Em sentido à Brumado, pela BR-030, também, tem-se o acesso à Malhada de Pedras e Guajeru, pela BA-148.

Caetité é interligada à Bom Jesus da Lapa pela BR-430, que passa por Igaporã e Riacho de Santana. Paratinga é acessada pela BA-160 a partir de Bom Jesus da Lapa. Partindo-se da BR-430, faz-se o acesso à Macaúbas pela BA-573, e em seguida, pela BA-156, interliga-se à Boquira e, pela BA-245, chega-se à Ibipitanga.

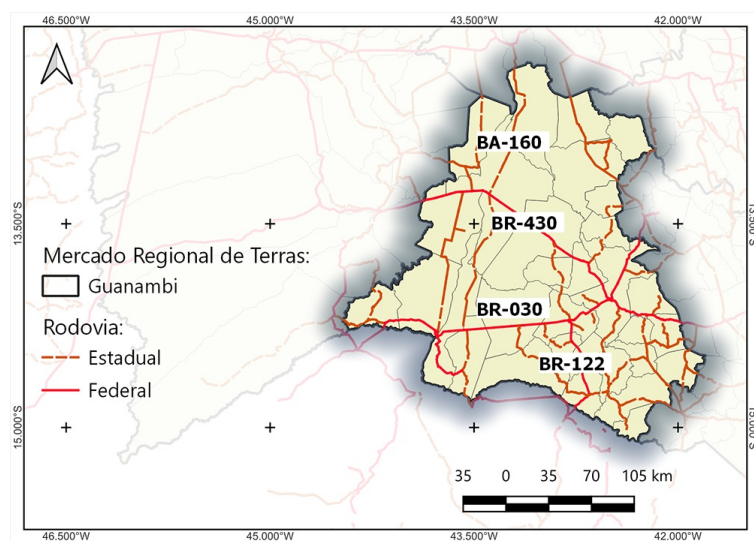


Figura 8. Infraestrutura de transporte na área de abrangência da RGInt Guanambi.

3.7. Principais atividades agropecuárias no MRT

A pecuária extensiva corresponde à principal atividade rural na RGInt - Guanambi. As áreas dos imóveis são destinadas à manutenção de pastagens, nativas e plantadas, para uso na alimentação dos animais, além da complementação com o uso do pastejo nas áreas de solta, principalmente, nos imóveis com a disponibilidade de maior extensão de terras.

Os maiores rebanhos bovinos encontram-se nos municípios de Palmas de Monte Alto, Riacho de Santana, Serra do Ramalho, Malhada, Carinhanha (Tabela 7). Esse maior número de animais está associado aos imóveis com grandes extensões de áreas com a criação extensiva de bovinos.

Os municípios de Ibipitanga, Serra do Ramalho, Palmas de Monte Alto, Macaúbas e Boquira se destacam pelo maior rebanho de caprinos e ovinos na área de abrangência da RGInt Guanambi. A criação de suínos apresentou um maior número de animais nos municípios de Guanambi, Caetité, Serra do Ramalho e Macaúbas (Tabela 7).

De acordo com o IBGE (2022), os municípios que apresentaram um número superior a 50.000 animais, representantes dos galináceos na área de abrangência dessa pesquisa, foram Caculé, Caetité, Guanambi, Paratinga, Tanque Novo, Urandi e com mais de 100.000 animais, se destacaram os municípios de Guanambi, Riacho de Santana e Macaúbas (Tabela 7).

Tabela 7. Número de cabeças do efetivo pecuário dos municípios abrangidos pela RGInt Guanambi. Fonte: IBGE - Pesquisa da Pecuária Municipal, 2022.

Município	Bovino	Suíno - total	Caprino	Ovino	Galináceos - total
Palmas de Monte Alto	112.456,00	4.764,00	2.084,00	9.113,00	41.329,00
Riacho de Santana	99.144,00	8.109,00	1.944,00	3.730,00	101.972,00
Serra do Ramalho	94.724,00	11.702,00	3.192,00	8.750,00	21.726,00
Malhada	83.240,00	3.255,00	783,00	2.281,00	31.308,00

Carinhanha	80.318,00	8.416,00	1.036,00	2.488,00	44.282,00
Bom Jesus da Lapa	75.730,00	3.899,00	1.427,00	3.674,00	30.838,00
Iuiu	75.653,00	4.628,00	1.880,00	1.557,00	16.736,00
Guanambi	72.390,00	14.912,00	1.905,00	7.814,00	110.638,00
Sítio do Mato	56.136,00	3.367,00	1.081,00	1.632,00	30.305,00
Paratinga	45.058,00	5.740,00	2.290,00	1.775,00	61.210,00
Feira da Mata	41.413,00	4.703,00	984,00	1.237,00	44.026,00
Sebastião Laranjeiras	41.243,00	4.440,00	500,00	2.847,00	24.735,00
Macaúbas	38.295,00	8.448,00	2.515,00	5.093,00	107.591,00
Caetité	34.588,00	12.011,00	419,00	1.633,00	77.668,00
Pindaí	34.312,00	6.620,00	811,00	2.848,00	43.377,00
Matina	30.960,00	4.444,00	363,00	1.201,00	37.544,00
Candiba	28.970,00	7.344,00	1.557,00	2.617,00	36.114,00
Urundi	26.057,00	4.203,00	1.351,00	3.353,00	55.142,00
Igaporã	24.770,00	6.992,00	198,00	1.327,00	30.541,00
Jacaraci	24.082,00	8.773,00	236,00	41,00	45.771,00
Caculé	22.584,00	6.818,00	503,00	687,00	53.035,00
Botuporã	21.166,00	3.761,00	565,00	1.214,00	36.217,00
Rio do Antônio	19.815,00	4.812,00	1.148,00	771,00	48.895,00
Guajeru	19.160,00	4.539,00	969,00	823,00	28.984,00
Ibiassucê	17.345,00	5.386,00	259,00	57,00	38.870,00
Lagoa Real	17.259,00	7.103,00	1.087,00	321,00	49.610,00
Licínio de Almeida	16.756,00	1.965,00	1.711,00	1.177,00	25.987,00
Boquira	14.934,00	4.754,00	6.016,00	5.544,00	24.150,00
Ibipitanga	14.446,00	6.024,00	15.714,00	11.514,00	18.377,00
Tanque Novo	12.248,00	4.744,00	1.077,00	1.630,00	50.667,00
Mortugaba	11.422,00	7.359,00	-	120,00	48.415,00

De acordo com o IBGE (2022), os municípios que apresentaram um maior valor da produção oriundo de lavouras temporárias na área de abrangência da RGInt Guanambi foram Malhada, Serra do Ramalho, Iuiu, Palmas de Monte Alto, Bom Jesus Da Lapa, Carinhanha (Tabela 8). As culturas em destaque são: algodão feijão, mandioca, milho, soja e sorgo.

O feijão verde, juntamente com a mandioca, são culturas agrícolas tradicionais na região. O cultivo da mandioca é realizado em grande parte pelos agricultores familiares, que apresentam imóveis com perfil diferente das áreas predominantes na presente pesquisa.

A palma forrageira tornou-se uma cultura com expansão de suas áreas de cultivo na região, diante de sua adaptabilidade às condições do semiárido.

Há também atividades relacionadas à horticultura, principalmente em Guanambi e Caetité, bem como em menor escala em outros municípios como: Bom Jesus da Lapa, Caculé, Candiba, Ibipitanga, Macaúbas, Pindaí e Riacho de Santana.

Tabela 8 - Valor da produção das lavouras temporárias (mil reais) dos municípios abrangidos pela RGInt Guanambi. Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal (Tabela 1612), 2022.

MUNI	Total	Algodão herbáceo (em caroço)	Cana-de-açúcar	Feijão (em grão)	Mandioca	Melancia	Milho (em grão)	Soja (em grão)	Sorgo (em grão)
Malhada	49.664,00	36.703,00	16,00	4.878,00	169,00	468,00	1.372,00	5.080,00	978,00
Serra do Ramalho	48.756,00	11.052,00	6,00	2.343,00	227,00	-	1.899,00	33.046,00	176,00
Iuiu	22.180,00	20.409,00	25,00	452,00	57,00	-	565,00	-	651,00
Palmas de Monte Alto	15.545,00	12.790,00	18,00	1.505,00	432,00	324,00	259,00	-	217,00
Bom Jesus da Lapa	9.937,00	2.385,00	19,00	3.452,00	732,00	2.999,00	316,00	-	34,00
Carinhanha	6.727,00	701,00	10,00	645,00	381,00	2.043,00	1.047,00	1.812,00	88,00
Guanambi	5.157,00	734,00	-	1.440,00	1.670,00	580,00	354,00	-	132,00
Sítio do Mato	5.145,00	-	7,00	2.521,00	647,00	-	160,00	1.798,00	12,00
Paratinga	4.964,00	-	255,00	4.007,00	620,00	-	75,00	-	7,00
Macaúbas	4.490,00	-	321,00	2.752,00	689,00	273,00	295,00	-	-
Caetité	4.307,00	-	452,00	1.002,00	2.675,00	-	176,00	-	2,00
Candiba	4.194,00	1.273,00	6,00	1.091,00	229,00	839,00	417,00	-	339,00
Sebastião Laranjeiras	3.483,00	662,00	293,00	1.068,00	370,00	293,00	611,00	-	186,00
Pindaí	3.405,00	801,00	31,00	235,00	115,00	-	38,00	-	803,00
Urundi	2.864,00	267,00	9,00	2.075,00	225,00	-	288,00	-	-
Licínio de Almeida	2.688,00	-	331,00	630,00	827,00	-	900,00	-	-
Tanque Novo	2.587,00	-	6,00	1.237,00	1.056,00	91,00	197,00	-	-
Botuporã	2.176,00	-	-	1.919,00	154,00	-	67,00	-	36,00
Jacaraci	1.969,00	-	112,00	875,00	689,00	-	293,00	-	-

Mortugaba	1.811,00	-	100,00	955,00	494,00	-	262,00	-	-
Riacho de Santana	1.746,00	-	87,00	385,00	767,00	-	75,00	-	33,00
Matina	1.287,00	-	-	715,00	262,00	161,00	31,00	-	32,00
Caculé	1.208,00	100,00	-	362,00	650,00	-	96,00	-	-
Igaporã	1.196,00	100,00	131,00	475,00	372,00	-	111,00	-	7,00
Ibiassucê	1.014,00	-	151,00	245,00	542,00	-	76,00	-	-

Quanto às lavouras permanentes, mais representadas pela fruticultura, o maior valor da produção encontra destaque nos municípios de Bom Jesus da Lapa, principalmente devido ao Perímetro Irrigado do Formoso, seguindo-se de Serra do Ramalho, Carinhanha, Malhada, Urandi e Sebastião Laranjeiras (Tabela 9). Destaque para o cultivo da banana, mamão, manga e maracujá.

Tabela 9 - Valor da produção das lavouras permanentes (mil reais) dos municípios abrangidos pela RGInt Guanambi. Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal (Tabela 1612), 2022.

Município	Total	Banana (cacho)	Café (em grão) Total	Coco-da-baía*	Goiaba	Laranja	Limão	Mamão	Manga	Maracujá
Bom Jesus da Lapa	295.718,00	287.845,00	-	5,00	491,00	1.169,00	1.288,00	3.282,00	193,00	-
Serra do Ramalho	41.346,00	23.372,00	-	19,00	-	-	-	17.955,00	-	-
Carinhanha	29.368,00	16.330,00	-	-	-	-	-	227,00	6.192,00	6.619,00
Malhada	16.098,00	16.098,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Urandi	7.784,00	5.750,00	55,00	138,00	-	11,00	83,00	-	535,00	1.212,00
Sebastião Laranjeiras	6.422,00	3.163,00	-	481,00	132,00	22,00	-	269,00	934,00	1.421,00
Licínio de Almeida	4.171,00	117,00	249,00	3,00	-	24,00	-	-	817,00	2.961,00
Guanambi	4.080,00	1.917,00	-	21,00	630,00	16,00	32,00	117,00	447,00	44,00
Macaúbas	1.795,00	468,00	9,00	-	-	4,00	-	-	1.237,00	77,00
Caetité	1.770,00	214,00	28,00	12,00	-	3,00	-	-	-	1.513,00
Lagoa Real	1.328,00	60,00	-	12,00	-	6,00	-	-	-	1.250,00
Caculé	1.310,00	105,00	9,00	-	-	166,00	-	-	-	1.030,00
Palmas de Monte Alto	348,00	172,00	-	176,00	-	-	-	-	-	-
Mortugaba	306,00	217,00	74,00	7,00	-	8,00	-	-	-	-
Rio do Antônio	290,00	90,00	-	-	-	-	-	-	-	200,00
Riacho de Santana	282,00	102,00	-	2,00	-	152,00	-	-	-	26,00
Jacaraci	141,00	95,00	28,00	-	-	18,00	-	-	-	-
Sítio do Mato	136,00	75,00	-	7,00	47,00	-	-	-	7,00	-
Tanque Novo	93,00	20,00	-	5,00	-	3,00	-	-	-	65,00
Igaporã	68,00	47,00	9,00	6,00	-	6,00	-	-	-	-
Pindaí	62,00	27,00	-	15,00	-	20,00	-	-	-	-
Boquira	34,00	-	-	-	-	-	-	-	34,00	-
Botuporã	30,00	14,00	-	16,00	-	-	-	-	-	-
Candiba	28,00	20,00	-	8,00	-	-	-	-	-	-
Ibiassucê	27,00	18,00	-	3,00	-	6,00	-	-	-	-
Matina	18,00	18,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Iuiu	12,00	7,00	-	5,00	-	-	-	-	-	-

3.8. Apresentação e análise dos resultados

Devido à complexidade desse estudo e o intento de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis rurais negociados em período recente, foi solicitada a relação dos imóveis rurais, recém-negociados, ao setor de tributos de parte das prefeituras municipais abrangidas pelo MRT, por meio de ofício.

Com a informação dos imóveis negociados e de seus compradores e vendedores, buscou-se a localização e contato com potenciais informantes, com a posterior entrevista quando encontrados e/ou possível. Também foram realizados contatos com pessoas e empresas nos respectivos municípios, com conhecimento a respeito de negócios realizados e ofertas de imóveis rurais, visando a composição dos elementos amostrais. Na ocasião da entrevista, quando possível, as localidades de inserção dos imóveis eram visitadas para levantamento de suas características, descrição da localização e acesso, composição de nota agrônômica e coleta de uma coordenada geográfica próxima ao imóvel. O uso da geotecnologia também contribuiu significativamente para a identificar os imóveis pesquisados, bem como as suas características. Mesmo com o esclarecimento do objetivo e metodologia do trabalho, alguns informantes ficaram receosos ao repassarem as informações e optaram pelo anonimato.

Seguindo-se esta metodologia, foram identificados 37 elementos amostrais, referentes à 30 negócios realizados e sete ofertas na área de abrangência do presente Mercado Regional de Terras - RGInt Guanambi. Foram identificados sete elementos amostrais em Carinhanha, um em Malhada, cinco em Iuiu, dois em Guanambi, três em Macaúbas, cinco em Palmas do Monte Alto, dois em Paratinga, um em Pindaí, dois em Riacho de Santana, um em Sebastião Laranjeiras, dois em Serra do Ramalho, três em Sítio do Mato e um em Urandi. Desse conjunto de 37 elementos amostrais, apenas um foi considerado dado discrepante para o nível geral do VTI ha⁻¹ e para o VTN ha⁻¹. A metodologia adotada para a determinação dos dados discrepantes foi com base na planilha eletrônica (Sei nº 4899159) disponibilizada pelo grupo de trabalho do estudo de Mercados Regionais de Terras.

Enquadramento dos dados de mercado nas tipologias de uso observadas

Durante a sistematização dos dados de mercado a partir das fichas de pesquisa de preços, das características dos imóveis e do sistema produtivo no qual estão inseridos, estes foram estratificados em tipologias (Tabela 10), para posterior análise estatística e geração da Planilha de Preços Referenciais - PPR.

Tabela 10. Tipologias de uso e níveis categóricos adotados, atualmente, nas pesquisas de mercado de terras na SR-05.

GERAL	Terra agrícola	Produção de commodities
		Fruticultura
		Cafecultura
		Produção diversificada
		Cana-de-açúcar
		Cultivos agrícolas consorciados
	Vegetação nativa	Cerrado
		Catinga
		Mata atlântica
	Produção florestal	Silvicultura
		Extrativismo
	Pecuária	Baixo nível tecnológico
		Médio nível tecnológico
		Alto nível tecnológico
	Exploração mista	Agricultura e pecuária sem integração
		Sistemas de integração agricultura-pecuária-floresta
		Aquicultura
	Não agrícola	Mineração
		Energia
		Urbano

A pesquisa de mercado evidenciou que a atividade produtiva mais recorrente nos imóveis identificados foi a pecuária bovina, seguida da exploração mista.

Considerando o período compreendido pela pesquisa e os seus resultados, foram estratificadas duas tipologias no primeiro nível categórico (ou tipologias de primeiro nível), a saber:

- 1º NÍVEL - tipologia 01 – Pecuária - 32 observações efetivamente utilizadas;
- 1º NÍVEL - tipologia 02 – Exploração mista - quatro observações efetivamente utilizadas.

No segundo nível categórico, foram estratificadas três tipologias, a saber:

- 2º NÍVEL 01 – Pecuária - Pastagem plantada de baixo nível tecnológico - 17 observações efetivamente utilizadas;
- 2º NÍVEL 02 – Pecuária - Pastagem plantada de médio nível tecnológico - 15 observações efetivamente utilizadas;
- 2º NÍVEL 03 – Exploração mista agropecuária - quatro observações efetivamente utilizadas.

Com relação aos dados discrepantes, em boa parte das tipologias, eles foram identificados e eficientemente retirados nos tratamentos do VTI e do VTN pela metodologia empregada. Embora os dados identificados como valores extremos tenham sido retirados do cálculo da PPR, as fichas de pesquisa com as suas respectivas informações continuam disponíveis na planilha (Sei nº 5849141). Além disso, com a possibilidade de continuidade da coleta dos dados pode ocorrer o enquadramento destes dados em outros níveis categóricos.

As regiões mais valorizadas estão relacionadas à tipologia terra agrícola, principalmente as regiões com disponibilidade hídrica que possibilitem a realização de agricultura irrigada, como exemplo pode-se citar as áreas margeando o Rio São Francisco em Carinhanha e Malhada e o Perímetro irrigado do Formoso em Bom Jesus da Lapa. A possibilidade de perfurar poços que possibilitem pequenos cultivos irrigados ou que proporcionem uma pecuária intensiva também exerce clara influência na valorização dos imóveis na região.

A questão da estrutura fundiária é um fator que contribui para a valorização dos imóveis pois em grande parte dos municípios existe a predominância de pequenas e médias propriedades.

O município de Guanambi é um polo de valorização imobiliária ligado a imóveis da tipologia pecuária, Candiba município vizinho apresenta valorização por conta da semelhança de condições edafoclimáticas.

A questão do acesso exerce influência na região, um exemplo claro é a região situada às margens da BR-030 entre Guanambi e Malhada. Na região, importantes rodovias foram recuperadas e apresentam ótimo estado de conservação facilitando a chegada de insumos e o escoamento das produções, sendo assim os imóveis situados nas proximidades de rodovias asfaltadas também são valorizados.

É importante observar que alguns municípios possuem áreas específicas com tendência à maiores valores dos imóveis, a exemplo, da região do Santo Onofre em Paratinga e a região da Gurunga em Igarorã. Os valores mais elevados dos imóveis estão ligados às características dos solos, como a fertilidade e textura e a possibilidade de mecanização.

Os imóveis localizados no município de Iuiú, apresentam solos predominantemente de melhor fertilidade natural e maior homogeneidade de seus atributos em termos regionais. Contudo, observou-se a ocorrência de áreas de “carrasco” (tensão ecológica), que apresentam solos com restrições na aptidão agrícola e a, consequente, menor valorização do imóvel rural.

Malhada e Carinhanha, também apresentam solos com boa fertilidade natural, porém essa característica é variável de acordo com a localização do imóvel na região, por ser mais heterogênea. O geoambiente reconhecido como “alagadiço” apresenta restrições de uso e aptidão, diante das limitações de drenagem, isso contribui para uma diminuição nos valores dos imóveis nessas áreas.

Nas áreas às margens do rio São Francisco, ou conforme nomenclatura local de “beira rio”, os valores dos imóveis são mais elevados. Diante da possibilidade de irrigação, a instalação de cultivos irrigados e o maior investimento em benfeitorias, os valores desses imóveis se elevam ainda mais.

O cultivo de fruteiras e de outras espécies irrigadas foi observado no mercado, a exemplo de Carinhanha, Bom Jesus da Lapa e Malhada. Contudo, os valores são superiores aos praticados nas áreas de pecuária, de modo que não se identificou amostras efetivamente utilizadas suficientes para uma melhor análise e composição de um nível categórico.

Vale destacar que os parques eólicos e solares e as áreas de mineração contribuíram para a elevação dos valores de terras nas áreas de influência desses empreendimentos nos municípios abrangidos por esse mercado regional de terras. Os imóveis rurais de Guanambi, Caetité, Igarorã, Ibipitanga e Bom Jesus da Lapa, nas áreas de influência dos parques eólicos e solares e nas regiões com a atividade de mineração apresentam valores de terras específicos e especulativos, que não condizem com a realidade regional, por isso, não são representados nesse relatório de análise de mercado de terras.

Os informantes relataram a especulação imobiliária que ocorre nas áreas de expansão urbana e de influência das rodovias que permitem o acesso de Guanambi às cidades circunvizinhas, como nas áreas marginais da BR 030 de acesso à Caetité (à leste) e Palmas de Monte Alto (à oeste) e nas áreas de influência da BR 122 em sentido à Pindaí. As áreas do entorno e vias acesso às barragens de Ceraíma e Poço do Magro também são afetadas por especulações, com vistas a criação de chácaras de lazer. Esse fato da procura por áreas para a destinação ao lazer, também foi relatado em Caculé.

A região do município de Jacaraci é caracterizada pela ocorrência de uma expressiva área de relevo movimentado, que afeta o acesso, e consequentemente, contribui para a redução da nota agrônômica e dos valores dos imóveis nessas áreas.

O nível de investimento em benfeitorias contribui para a elevação do valor total do imóvel, como currais completos, casas estruturadas, pastagens, poços artesianos, reservatórios, energia elétrica e demais estruturas necessárias à produtividade agropecuária. As áreas de vegetação nativa apresentam baixa porcentagem de benfeitorias, se comparado aos imóveis com a tipologia de atividade produtiva.

4. Planilha de Preços Referenciais - PPR

Para elaboração da PPR, considerou-se a alteração na metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela NE 112/2014. A

planilha eletrônica (Sei nº 4899159) disponibilizada no presente processo para a elaboração dos estudos dos mercados regionais de terras, já contempla as alterações, a saber:

- 1) Identificação de outliers com auxílio do *BoxPlot*;
- 2) Retirada dos outliers identificados;
- 3) Cálculo da média e do coeficiente de variação;
- 4) Campo de arbítrio com amplitude variando entre o 1º quartil como limite inferior e o 3º quartil como limite superior.

Obs.: Nesta metodologia, o coeficiente de variação não é fixado, apresenta a variabilidade existente no mercado.

A compilação dos dados da planilha de preços referenciais é apresentada em planilha eletrônica constante como peça técnica neste processo (Sei nº 18360986) e o quadro resumo dos dados da PPR é apresentado na Figura 8. Na referida planilha, pode-se observar as fichas de coleta de informações sobre ofertas e negócios realizados e a PPR atualizada da região pesquisada, onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

O valor total do imóvel (VTI) no mercado regional de terras (MRT) para o nível geral é de R\$ 6.469,63, com uma mediana de R\$5.500,00. O Valor da Terra Nua (VTN) médio é de R\$ 5.573,10 e mediana de R\$ 4.142,86.

Ao analisar a PPR (Figura 8), observa-se que no primeiro nível categórico os menores valores por unidade de área corresponderam à tipologia pecuária que apresentou uma média de R\$ 6.015,11 para o VTI ha⁻¹ e R\$5.325,57 para o VTN ha⁻¹. Os maiores valores foram observados para a tipologia Exploração mista que obteve uma média de R\$ 10.729,24 para o VTI ha⁻¹ e R\$ 6.204,47 para o VTN ha⁻¹ (Figura 8). Esta diferenciação faz sentido devido ao maior rendimento que a exploração mista proporciona, principalmente, ao considerar as áreas agrícolas com solos de melhor fertilidade e com potencial de irrigação em parte dos municípios de Iuiu, Jacaraci e Malhada.

No segundo nível categórico, a tipologia Pecuária pastagem de baixo nível tecnológico apresentou a terras com um valor médio de R\$ 2.730,88 para o VTI ha⁻¹ e R\$ 2.516,15 para o VTN ha⁻¹. Esses valores foram superiores aos das terras da tipologia Pecuária de médio nível tecnológico que apresentou média de R\$ 9.483,90 para o VTI ha⁻¹ e R\$ 8.202,44 para o VTN ha⁻¹. Essa diferenciação se justifica pelo maior aporte dessas áreas, com mais de uma unidade animal ha⁻¹ano⁻¹, em consequência, das melhores condições edafoclimáticas locais e nível de investimentos produtivos nos imóveis (Figura 8).

PPR/SR(BA)/ 10 de Nov de 2023

MRT:2905

Abrangência: Mortugaba, Jacaraci, Urandi, Guajeru, Licínio de Almeida, Caculé, Sebastião Laranjeiras, Pindaí, Candiba, Ibiassucê, Iuiu, Rio do Antônio, Guanambi, Feira da Mata, Palmas de Monte Alto, Lagoa Matina, Carinhanha, Igaporã, Caetité, Malhada, Tanque Novo, Riacho de Santana, Botuporã, Serra do Ramalho, Macaúbas, Bom Jesus da Lapa, Ibipitanga, Sítio do Mato, Boquira e Paratinga

Estatísticas do VTI/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes ²	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Arbitrio (R\$/ha)
Geral	37	1	36	800,00	18.333,33	6.469,63	5.500,00	4.000,00	71,39	5.499,18	7.440,07
1º Nível Categórico											
Terra de pecuária	32	1	31	800,00	18.333,33	6.015,11	5.000,00	4.000,00	71,34	5.112,85	6.917,38
Terra agrícola	Insuficiente	#VALOR!	Insuficiente					-			
Exploração mista	4	0	4	4.285,71	17.789,91	10.729,24	10.420,67	-	55,57	9.119,85	12.338,62
2º Nível Categórico											
Terra de pecuária com baixo nível tecnológico	17	1	16	800,00	5.000,00	2.730,88	2.537,06	4.000,00	42,28	2.321,24	3.140,51
Terra de pecuária com médio nível tecnológico	15	1	14	6.000,00	18.333,33	9.483,90	9.000,00	-	38,74	8.061,31	10.906,48
Agricultura e pecuária sem integração	4	0	4	4.285,71	17.789,91	10.729,24	10.420,67	-	55,57	9.119,85	12.338,62
3º Nível Categórico											

MRT:2905

Abrangência: Mortugaba, Jacaraci, Urandi, Guajeru, Licínio de Almeida, Caculé, Sebastião Laranjeiras, Pindaí, Candiba, Ibiassucê, Iuiu, Rio do Antônio, Guanambi, Feira da Mata, Palmas de Monte Alto, Lagoa Matina, Carinhanha, Igaporã, Caetité, Malhada, Tanque Novo, Riacho de Santana, Botuporã, Serra do Ramalho, Macaúbas, Bom Jesus da Lapa, Ibipitanga, Sítio do Mato, Boquira e Paratinga

Estatísticas do VTN/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes ²	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Arbitrio (R\$/ha) ¹	Limite Sup. Arbitrio (R\$/ha)
Geral	37	1	36	700,00	15.000,00	5.373,10	4.142,86	-	66,76	4.567,14	6.179,07
1º Nível Categórico											
Terra de pecuária	32	1	31	700,00	15.000,00	5.325,57	4.000,00	-	70,46	4.526,73	6.124,41
Terra agrícola	Insuficiente	#VALOR!	Insuficiente					-			
Exploração mista	4	0	4	2.857,14	17.789,91	6.204,47	6.591,47	-	43,23	5.273,80	7.135,14
2º Nível Categórico											
Terra de pecuária com baixo nível tecnológico	17	1	16	700,00	4.000,00	2.516,15	2.347,39	-	38,60	2.138,73	2.893,58
Terra de pecuária com médio nível tecnológico	15	1	14	4.285,71	15.000,00	8.202,44	7.506,64	-	40,62	6.972,08	9.432,81
Agricultura e pecuária sem integração	4	0	4	2.857,14	8.777,79	6.204,47	6.591,47	-	43,23	5.273,80	7.135,14
3º Nível Categórico											

Obs.:

1-Definido utilizando como Limite inferior do campo de arbitrio o 1º Quartil e como Limite Superior do campo de arbitrio o 3º Quartil dos respectivos níveis categóricos;

2-Maiores informações sobre os dados identificados como discrepantes podem ser vistas no item 3.9.2 do RAMT.

3-Conforme cálculo sugerido pela Câmara Técnica e aprovado pelo SDR INCRA BA em 05 de agosto de 2016.

Figura 8. Resumo da Planilha de Preços Referenciais - PPR da RGInt Guanambi SEI nº 18384544.

PPR/SR(BA)/2023/MRT 2905 – GUANAMBI							
TIPOLOGIAS/NÍVEL		VTN/HA				VTI/HA	
NÍVEL GERAL		LIMITE INF. (15%)	MÉDIA	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA	LIMITE SUP. (15%)
MRT-2905		R\$ 4.567,14	R\$ 5.373,10	R\$ 6.179,07	R\$ 5.499,18	R\$ 6.469,63	R\$ 7.440,07
1º NÍVEL CATEGÓRICO							
Pecuária		R\$ 4.526,73	R\$ 5.325,57	R\$ 6.124,41	R\$ 5.112,85	R\$ 6.015,11	R\$ 6.917,38
Exploração mista		R\$ 5.273,80	R\$ 6.204,47	R\$ 7.135,14	R\$ 9.119,85	R\$ 10.729,24	R\$ 12.338,62
2º NÍVEL CATEGÓRICO							
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração		R\$ 5.273,80	R\$ 6.204,47	R\$ 7.135,14	R\$ 9.119,85	R\$ 10.729,24	R\$ 12.338,62
Pecuária → Baixo nível tecnológico		R\$ 2.138,73	R\$ 2.516,15	R\$ 2.893,58	R\$ 2.321,24	R\$ 2.730,88	R\$ 3.140,51
Pecuária → Médio nível tecnológico		R\$ 6.972,08	R\$ 8.202,44	R\$ 9.432,81	R\$ 8.061,31	R\$ 9.483,90	R\$ 10.906,48
3º NÍVEL CATEGÓRICO							
Abrangência:							
Mortugaba, Jacaraci, Urandi, Guajeru, Licínio de Almeida, Caculé, Sebastião Laranjeiras, Pindaí, Candiba, Ibiassucê, Iuiu, Rio do Antônio, Guanambi, Feira da Mata, Palmas de Monte Alto, Lagoa Real, Matina, Carinhanha, Igaporã, Caetité, Malhada, Tanque Novo, Riacho de Santana, Botuporã, Serra do Ramalho, Macaúbas, Bom Jesus da Lapa, Ibipitanga, Sítio do Mato, Boquira e Paratinga							

Figura 9. Planilha de Preços Referenciais simplificada - PPR da RGInt Guanambi SEI 18384544.

Informações referentes à velocidade de venda dos imóveis não foram coletadas, pois os entrevistados não souberam informar o intervalo que cada imóvel ficou em oferta. Diante desse fato, não é possível fornecer informações a respeito da liquidez para o referido mercado. Para a determinação da liquidez de forma mais precisa, é necessário realizar um monitoramento constante do mercado com coleta de dados referentes às ofertas de imóveis rurais e o respectivo acompanhamento até o momento em que são transacionados.

5. Equipe responsável

O presente trabalho foi realizado em cumprimento à Ordem de Serviço nº 186/2023/SR(BA)/SR(BA)/INCRA SEI nº 17794319. A pesquisa de campo com a coleta de dados e informações para a elaboração do Relatório de Análise do Mercado de Terras (RAMT) da RGInt Guanambi - 2905 foi realizada nos meses de setembro/outubro de 2023. A equipe foi composta pelos, Peritos Federais Agrários, Hélder Gramacho dos Santos e Jordalton Silva Oliveira.

6. Anexos ao Relatório de Análise de Mercado de Terras - RAMT

- a) Fichas de coleta de informações sobre ofertas e negócios realizados (Sei nº 18384462);
b) PPR-MRT RGInt Guanambi - 2905 (Sei nº 18384544).

7. Referências citadas

A CIDADE. Prefeitura Municipal de Guanambi (2020), Guanambi. Disponível em: < http://www.guanambi.ba.gov.br/texto/a_cidade>. Acesso em 01 de abr. de 2020.

ALVARES, C.A., STAPE, J.L., SENTELHAS, P.C., GONÇALVES, J.L.M.; SPAROVEK, G. Köppen's climate classification map for Brazil. **Meteorologische Zeitschrift**, v. 22, n. 6, p. 711-728, 2013.

BRASIL. Portal Brasileiro de Dados Aberto. Ministério do Meio Ambiente - Unidades de Conservação. Disponível em: http://www.dados.gov.br/dataset/unidadesdeconservacao/resource/5ffc83b3-2dee-4ed1-86a8-3a70a18094c5?inner_span=True. Acesso em: abril de 2020a.

FUNAI. Fundação Nacional do Índio. 2020. Índios no Brasil. Disponível em: <http://www.funai.gov.br/index.php/indios-no-brasil/terras-indigenas>. Acesso em março de 2023.

HISTÓRIA da cidade de Guanambi. Guanambi (2020). Disponível em: < <http://www.guanambi100anos.com.br/historia-da-cidade-de-guanambi-2/>>. Acesso em março de 2020.

IBGE - EMBRAPA - Mapa de Solos do Brasil. Rio de Janeiro: IBGE, 2001 - Escala 1:5.000.000. Disponível em: http://www.dpi.inpe.br/Ambdata/mapa_solos.php. Acesso em dez. de 2019.

IBGE. Censo agropecuário 2022. Produção Agrícola Municipal. Rio de Janeiro: IBGE, 2023

IBGE. Divisão regional do Brasil em regiões geográficas imediatas e regiões geográficas intermediárias - Coordenação de Geografia. - Rio de Janeiro: IBGE, 2017. 82p.

IBGE. Enciclopédia dos municípios brasileiros. Rio de Janeiro: IBGE, 1958. v. 20, p. 244-248. Disponível em: http://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv27295_20.pdf. Acesso em: ago. 2015.

INCRA. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Projetos de Assentamento (2020a). Disponível em: <http://www.incra.gov.br/pt/programas-e-acoes-categoria/86-projetos-de-assentamento.html>. Acesso em setembro de 2022.

INCRA. Coordenação Geral de Regularização de Territórios Quilombolas - DFQ (2020b). Acompanhamento de processos de regularização quilombola (atualizada em dezembro de 2019). Disponível em: http://www.incra.gov.br/sites/default/files/incra-andamentoprocessos-quilombolas_quadrogeral.pdf. Acesso em abril de 2023.

INCRA. Manual para elaboração de Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT e de Planilha de Preços Referenciais - PPR. Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras (DTO-2). Brasília – DF. 2012.

INEMA. Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - Bahia (2020). Parque Nacional da Serra dos Montes Altos. Disponível em: <http://www.inema.ba.gov.br/parque-estadual-da-serra-dos-montes-altos/>. Acesso em: março de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Helder Gramacho dos Santos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 16/11/2023, às 09:43, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 16/11/2023, às 11:44, 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 **17794403** e o código CRC **D4DA5BD5**.

Relatório de Análise do Mercado Regional de Terras 2903 - Ilhéus-Itabuna

Abrangência: Alcobaça, Almadina, Arataca, Aurelino Leal, Barro Preto, Belmonte, Buerarema, Camacan, Canavieiras, Caravelas, Coaraci, Eunápolis, Firmino Alves, Floresta Azul, Guaratinga, Ibicaraí, Ibicuí, Ibirapitanga, Ibirapuã, Ilhéus, Itabela, Itabuna, Itacaré, Itagimirim, Itaju do Colônia, Itajuípe, Itamaraju, Itanhém, Itapé, Itapebi, Itapitanga, Jucuruçu, Jussari, Lajedão, Marau, Mascote, Medeiros Neto, Nucuri, Nova Viçosa, Pau Brasil, Porto Seguro, Prado, Santa Cruz Cabralia, Santa Cruz da Vitória, Santa Luzia, São José da Vitória, Teixeira de Freitas, Ubaitaba, Una, Uruçuca, Vereda

Data da pesquisa: abril a julho de 2023

1. Introdução

A PPR é um instrumento de diagnóstico, estudo, análise e se configura 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, no caso de seu uso como critério de definição de alçadas decisórias, quanto na ação dos técnicos, como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis.

Entretanto, a PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique; sendo assim, deve fazer parte de um documento de análise e não deve ser entendida apenas como uma mera planilha. Este Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT, contém uma análise dos diferentes mercados observados na área de jurisdição da Superintendência Regional e apresenta ao final, como produto dessa análise, a PPR.

2. Descrição e delimitação geográfica dos Mercados Regionais de Terras - MRT

A Câmara Técnica da SR-05 ao longo dos anos efetuou a delimitação de diversos mercados de terras ao longo dos trabalhos de elaboração de Planilhas de Preços Referenciais no estado da Bahia. Tal delimitação em muitos casos partiu das Microrregiões Homogêneas do IBGE e conforme os trabalhos se desenvolveram foram modificados de acordo com as especificidades dos mercados.

O ideal é que a delimitação seja determinada o mais próximo possível da realidade dos mercados de terras e que possa ser validado por meio técnicas estatísticas. Entre as técnicas disponíveis pode-se citar a Análise de Agrupamentos ou “Cluster” a qual foi utilizada nos anos anteriores para delimitar as regiões homogêneas de pesquisa de preços de terras no estado da Bahia. Para chegar a esta delimitação foi utilizado um conjunto de variáveis representativas capazes de agrupar os municípios em mercados de terras, o que resultou em 28 regiões homogêneas. Esta delimitação foi adotada durante 2 anos, entretanto, o elevado número de regiões dificultou o gerenciamento e a execução das atualizações anuais.

O IBGE recentemente atualizou as divisões regionais do país deixando de adotar as Mesorregiões e as Microrregiões Geográficas e passando a utilizar as Regiões Geográficas Imediatas e Regiões Geográficas Intermediárias com o objetivo de obter uma divisão regional mais representativa das modificações econômicas, demográficas, políticas e ambientais vivenciadas nas últimas décadas. O estado da Bahia ficou com 34 Regiões Geográficas Imediatas e 10 Regiões Geográficas Intermediárias.

As Regiões Geográficas Imediatas têm na rede urbana o seu principal elemento de referência. Essas regiões são estruturadas a partir de centros urbanos próximos para a satisfação das necessidades imediatas das populações, tais como: compras de bens de consumo duráveis e não duráveis; busca de trabalho; procura por serviços de saúde e educação; e prestação de serviços públicos, como postos de atendimento do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, do Ministério do Trabalho e de serviços judiciários, entre outros.

As Regiões Geográficas Intermediárias correspondem a uma escala intermediária entre as Unidades da Federação e as Regiões Geográficas Imediatas. Preferencialmente, buscou-se a delimitação das Regiões Geográficas Intermediárias com a inclusão de Metrópoles ou Capitais Regionais. Em alguns casos, principalmente onde não existiam Metrópoles ou Capitais Regionais, foram utilizados centros urbanos de menor dimensão que fossem representativos para o conjunto das Regiões Geográficas Imediatas que compuseram as suas respectivas Regiões Geográficas Intermediárias.

Tendo em vista tratar-se de uma regionalização oficial do IBGE e que será utilizada para divulgação de importantes informações do meio rural, como a Pesquisa Agrícola, Pesquisa Pecuária e principalmente o Censo Agropecuário, estudou-se a possibilidade de utilizar as Regiões Intermediárias como regionalização não dos mercados mas como de regiões de pesquisa de preços, com a vantagem, além das já citadas, de que haveria uma significativa redução do número de regiões gerenciadas nos processos anuais de atualização, o que no caso da Bahia passou de 28 para 10 regiões (Figura 1).

3. Análise dos Mercados Regionais de Terras - MRT**3.1. Nome do Mercado Regional de Terras**

Dentre as 10 Regiões Geográficas Intermediárias-RINT do Estado da Bahia, este RAMT irá trabalhar a RINT Ilhéus Itabuna, região 2903 Figura 1.

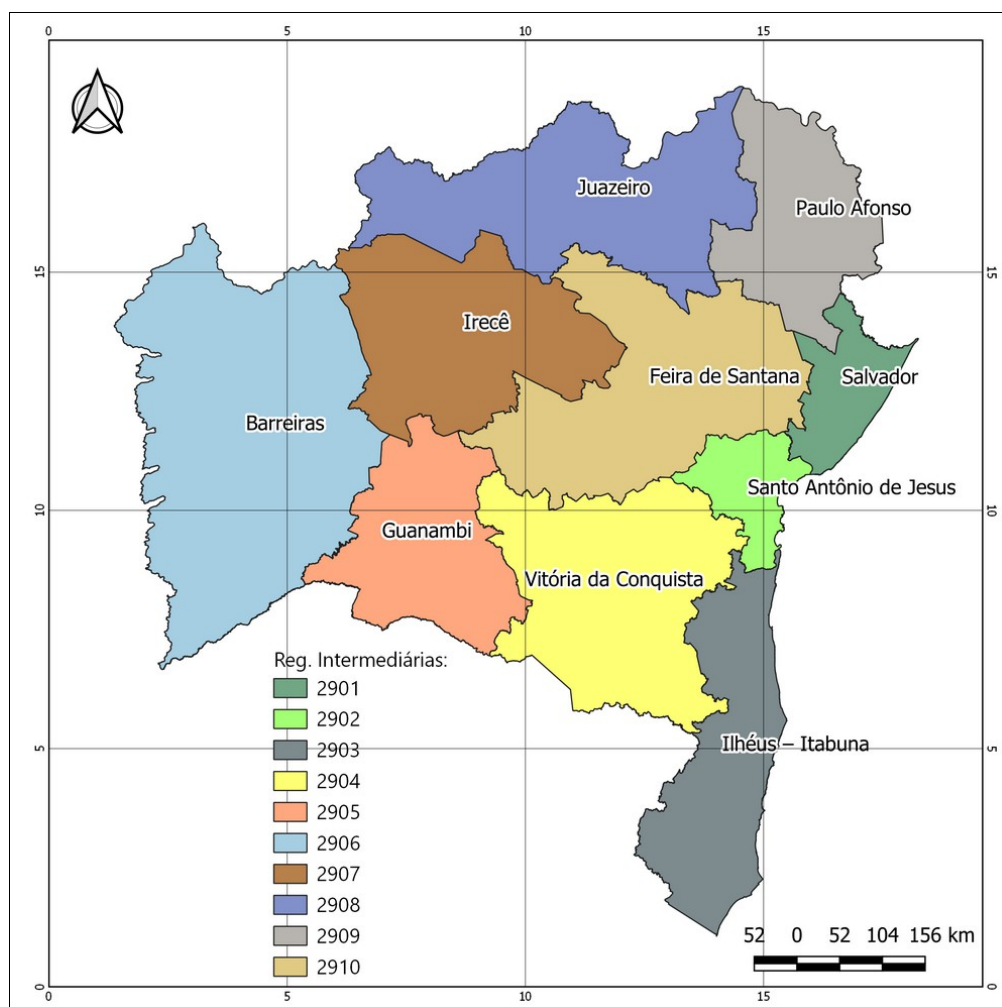


Figura 1: Regiões Geográficas Intermediárias do Estado da Bahia utilizadas como regiões de pesquisa de preços.

3.2. Abrangência geográfica

Na Figura 2 pode-se visualizar os 51 municípios que compõem a região de pesquisa a saber: Alcobaça, Almadina, Arataca, Aurelino Leal, Barro Preto, Belmonte, Buerarema, Camacan, Canavieiras, Caravelas, Coaraci, Eunápolis, Firmino Alves, Floresta Azul, Guaratinga, Ibicarai, Ibicuí, Ibirapitanga, Ibirapuã, Ilhéus, Itabela, Itabuna, Itacaré, Itagimirim, Itaju do Colônia, Itajuípe, Itamaraju, Itanhém, Itapé, Itapebi, Itapitanga, Jucuruçu, Jussari, Lajedão, Maraú, Mascote, Medeiros Neto, Mucuri, Nova Viçosa, Pau Brasil, Porto Seguro, Prado, Santa Cruz Cabralia, Santa Cruz da Vitória, Santa Luzia, São José da Vitória, Teixeira de Freitas, Ubaitaba, Una, Uruçuca, Vereda.

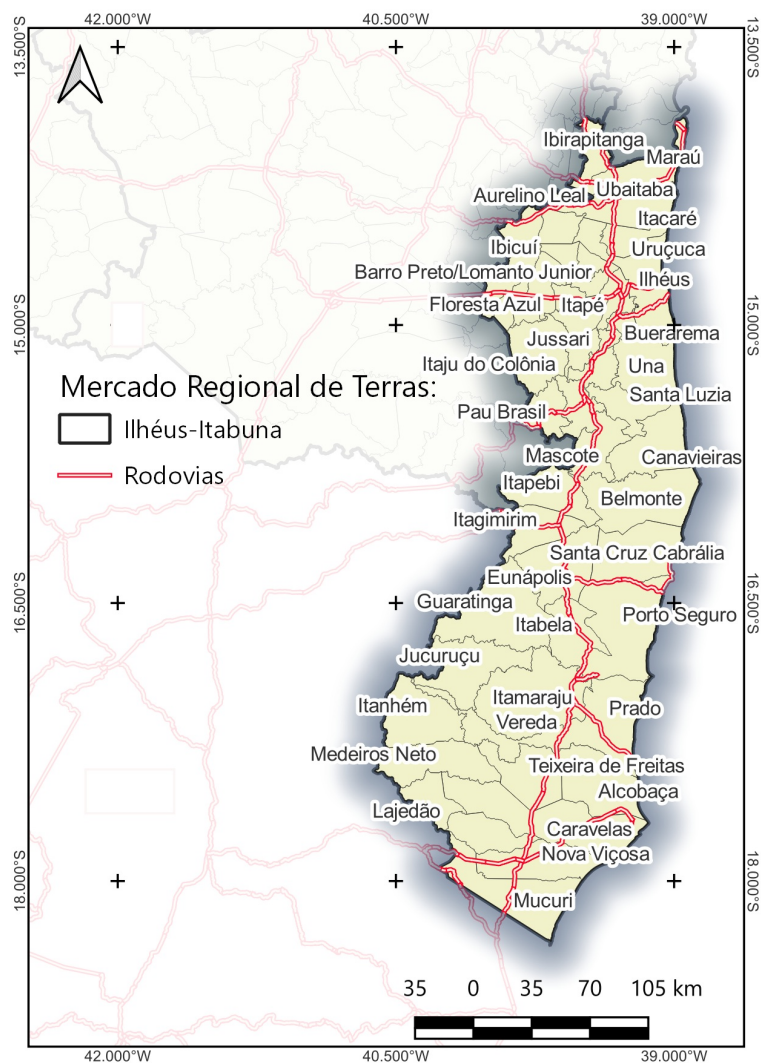


Figura 2 - RINT Sul e Extremo Sul da Bahia – 2909 de pesquisa de preços (em cinza) utilizada neste trabalho.

3.3. Estrutura Fundiária

Com base nos dados públicos do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR, analisamos os imóveis rurais do Mercado Regional de Terras - MRT de Ilhéus – Itabuna segundo arranjos de tamanho e tipos de relacionamentos de dominialidade. O MRT de Ilhéus – Itabuna possui 74.178 imóveis rurais cadastrados no SNCR, ocupando uma área de 5.787.959,9308ha, sendo que 70.816 imóveis estão sob a dominialidade de pessoas físicas, ocupando uma área de 4.551.618,1853ha e 3.362 imóveis estão sob a dominialidade de pessoas jurídicas, ocupando uma área de 1.236.341,7455ha. Conforme a classificação pelo número de módulos fiscais, o MRT de Ilhéus – Itabuna possui 64.239 imóveis pequenos (até 04 módulos fiscais) que correspondem a 86,60% da base e ocupam 32,40% da área cadastrada; possui 8.111 imóveis médio (de 04 a 15 módulos fiscais) que correspondem a 10,90% da base e ocupam 31,90% da área cadastrada; e possui 1.828 imóveis grandes 52 (maiores que 15 módulos fiscais) que correspondem a 2,50% da base e ocupam 35,70% da área cadastrada.

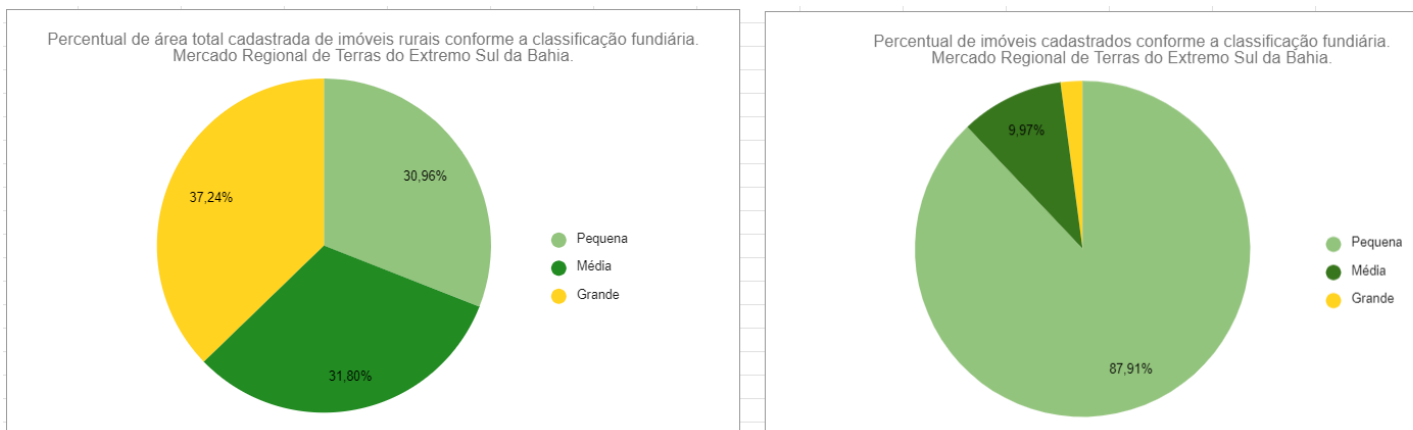


Figura 2.26: Distribuição percentual dos Imóveis rurais cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural, conforme quantidade, área em hectares e classificação do tamanho para cada Região Intermediária do IBGE.

3.4. Histórico da ocupação dos Mercados Regionais de Terras - MRT

A vocação regional para a produção de madeira, que, segundo Casarotto Filho e Pires (2001), é condição para o desenvolvimento do aglomerado ou cluster, remonta à época do descobrimento. Koopmans (2005) salienta que, logo após o descobrimento, travaram-se relações comerciais entre colonizadores e indígenas através do escambo, com os primeiros trocando mercadorias de pouco valor pela derrubada das árvores de pau-brasil pelos segundos (Sant'anna 2009).

Segundo Sant'Anna (2007), é a partir da década de 1950 que, impulsionado principalmente pelos incentivos do recém-criado Banco do Nordeste, começa um processo de desmatamento sistemático na região para a criação de gado e lavoura. Porém, é no início dos anos 1970, com a inauguração, em 22 de abril de 1973, do trecho que liga Vitória no Espírito Santo a Salvador na Bahia, da rodovia BR-101, que a extração de madeira ganha uma escala avassaladora. A abundância de madeiras consideradas nobres, aliada aos incentivos fiscais, atraiu para a região grandes madeireiros do norte de Minas Gerais e, principalmente, do Espírito Santo. A região foi devastada. Na década de 1980, no lugar da floresta nativa de mata atlântica, a paisagem é de grandes pastagens e de lavoura, destacando-se a produção de mamão e de

curcubitáceas (melancia, melão e abóbora). Para Silva e Mendonça (2005), a abertura da BR-101 dá início à grande devastação ocorrida na mata atlântica do extremo sul da Bahia. Inúmeros polos madeireiros são instalados em vários municípios às margens dessa rodovia. Itabela recebe mais de 50 indústrias de madeira e serrarias. A prática destrutiva do desmatamento predatório seguido da queimada torna-se rotineira. Junto ao empobrecimento genético, representado pelo desaparecimento de centenas de espécies nativas da região, e à degradação do solo, instala-se a pecuária extensiva e com ela a falta de cuidado com as pastagens. É esse ambiente de predomínio de pastagens degradadas que irá receber o eucalipto (Sant'anna 2009).

O Extremo Sul é a segunda região de maior atração de investimentos da Bahia e nela está concentrada a produção de celulose do Estado. Beneficiando-se da montagem de nova infra-estrutura para viabilizar a produção de celulose e o desenvolvimento do turismo, conta com investimentos de implantação de derivados da fruticultura (concentrados, néctares e geléias), vinculados ao setor mineral (mármore e granitos em Teixeira de Freitas) e ao segmento metal-mecânico (retífica e manutenção de máquinas em Mucuri) e papel e celulose em Eunápolis. Entre os investimentos de ampliação, encontram-se projetos de grande porte alocados ao segmento madeireiro. No setor agropecuário, o Extremo-Sul possui aptidões diversas. Tem na pecuária bovina a utilização dominante, seguida do cultivo do mamão, cacau, café, coco-da-baía, abacaxi, melancia, mandioca e eucalipto. A silvicultura desempenha importante papel econômico na Região. Várias empresas atuam nesse segmento, orientadas para a produção de celulose e carvão de uso siderúrgico. Excluindo a produção de papel e celulose, essa região apresenta um baixo nível de industrialização. A fragilidade estrutural do sistema industrial é evidente, com uma concentração no segmento madeireiro (40,3% em 1992). São gêneros industriais emergentes os de alimentação, vestuário, calçados e artefatos de tecidos. Uma alternativa de agroindustrialização que vem sendo apontada para os tabuleiros costeiros do Extremo-Sul da Bahia é a da implantação de empreendimentos de grande, médio e pequeno portes voltados à produção de óleo de dendê. Considerado como fator relevante para a diversificação e fortalecimento da economia regional, o turismo apresenta grande perspectiva de expansão, principalmente nos municípios situados ao longo do litoral. No Extremo Sul, localiza-se o segundo mais importante pólo turístico do Estado da Bahia, a Costa do Descobrimento, dotada de infraestrutura hoteleira e de aeroporto, envolvendo além de Porto Seguro, Arraial d'Ajuda, Trancoso, Caraíva e os municípios de Santa Cruz Cabrália e Belmonte (Wikipedia, 2012) (http://pt.wikipedia.org/wiki/Economia_da_Bahia#Regi.C3.A3o_Extremo_Sul).

3.5. Recursos Naturais

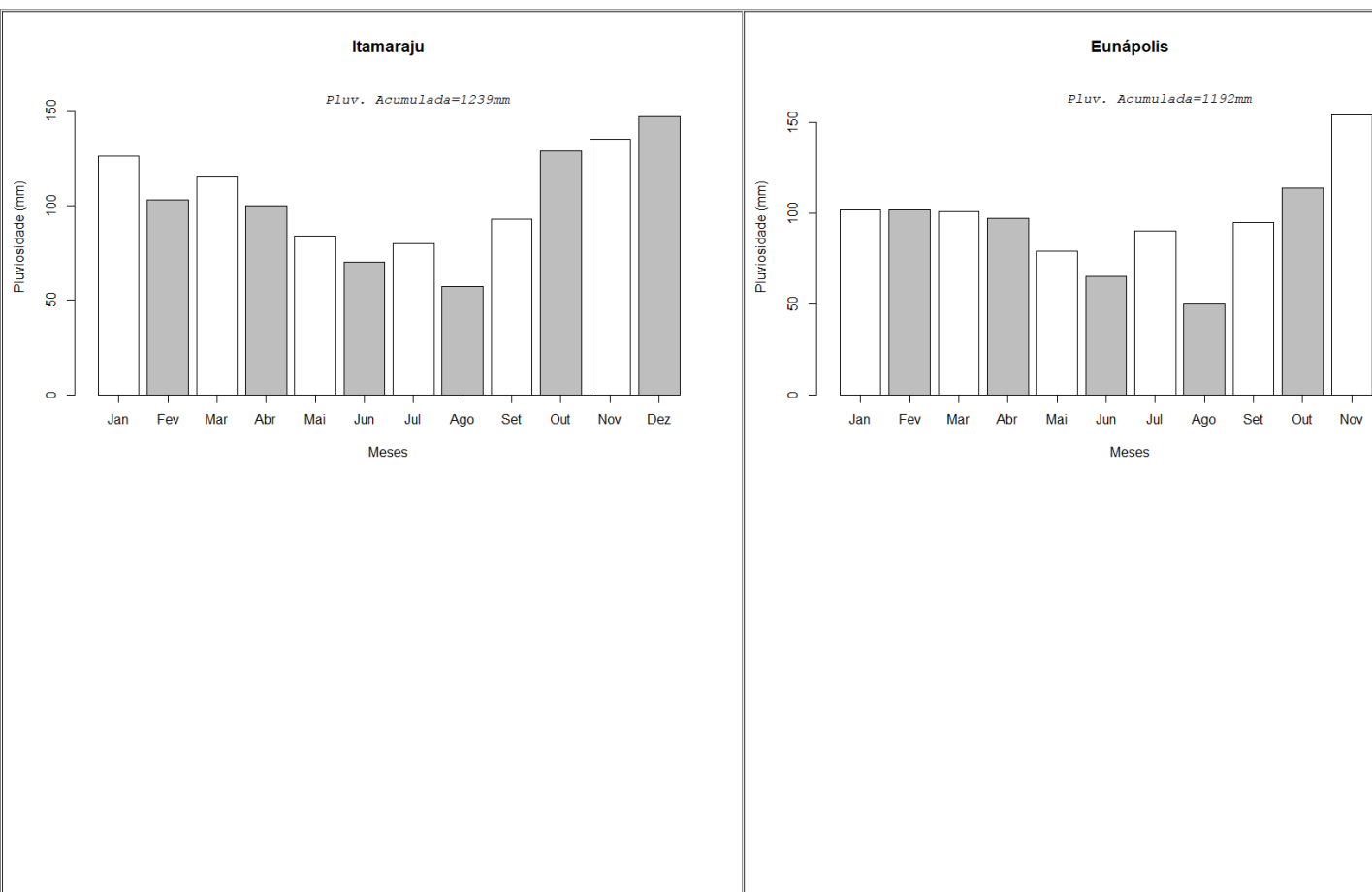
A região analisada possui 3 tipologias climáticas, como pode ser verificado na Figura 3 e seguem descritas abaixo:

Af - Clima tropical úmido ou superúmido: sem estação seca, sendo a temperatura média do mês mais quente superior a 18°C. O total das chuvas do mês mais seco é superior a 60 mm, com precipitações maiores de março a agosto, ultrapassando o total de 1.500 mm anuais. Nos meses mais quentes (janeiro e fevereiro) a temperatura é de 24 a 25°C.

Am - Clima tropical úmido ou subúmido. É uma transição entre o tipo climático Af e Aw. Caracteriza-se por apresentar temperatura média do mês mais frio sempre superior a 18°C apresentando uma estação seca de pequena duração que é compensada pelos totais elevados de precipitação.

Aw - Clima tropical: com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais.

A seguir são apresentadas as características médias do ano de 2013 para 4 municípios enquadrados em cada um destes tipos climáticos de acordo com os dados obtidos no trabalho de Alvares et al. (2013).



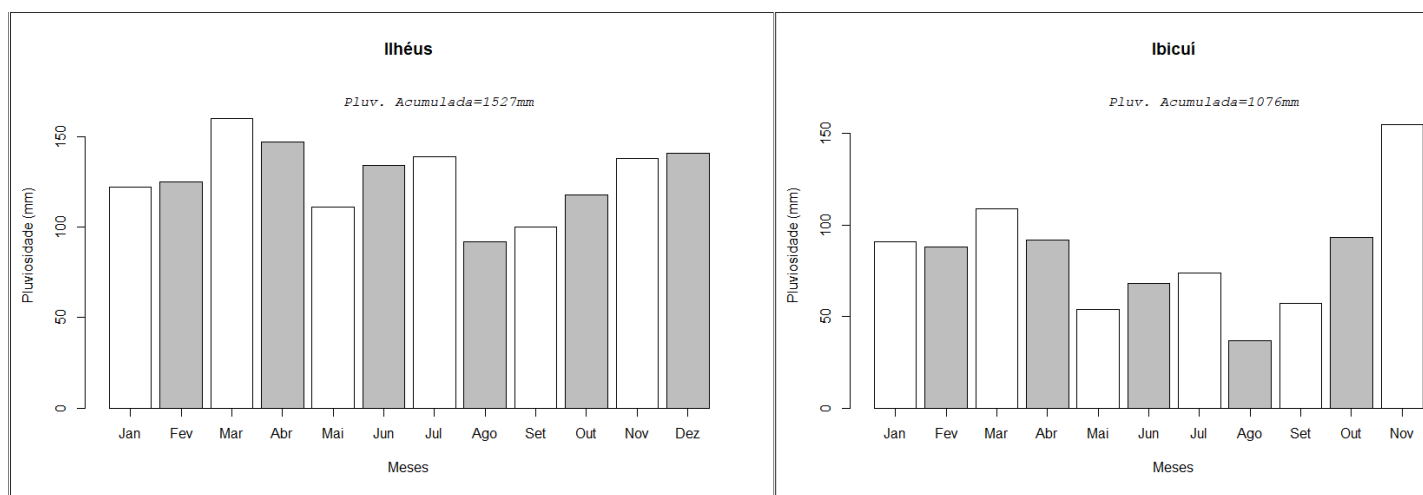


Figura 3 - Pluviosidade dos municípios de Itamaraju, Eunápolis, Ilhéus e Mucuri no ano de 2013, (Alvares et al, 2013).

A influência do clima neste mercado se reflete principalmente por meio da Pluviometria. Os municípios enquadrados no clima **Af e Am** são diferenciados devido à pluviosidade que pode chegar a 1500mm anuais, o que possibilita o desenvolvimento culturas como café, cacau e pimenta do reino em sistema de sequeiro e com elevadas produtividades. No tipo climático **Am** a pluviosidade embora inferior ao clima Af ainda assim possibilita o desenvolvimento de pastagens de ótima qualidade quando bem manejadas e em virtude deste fato há o predomínio da pecuária de corte.

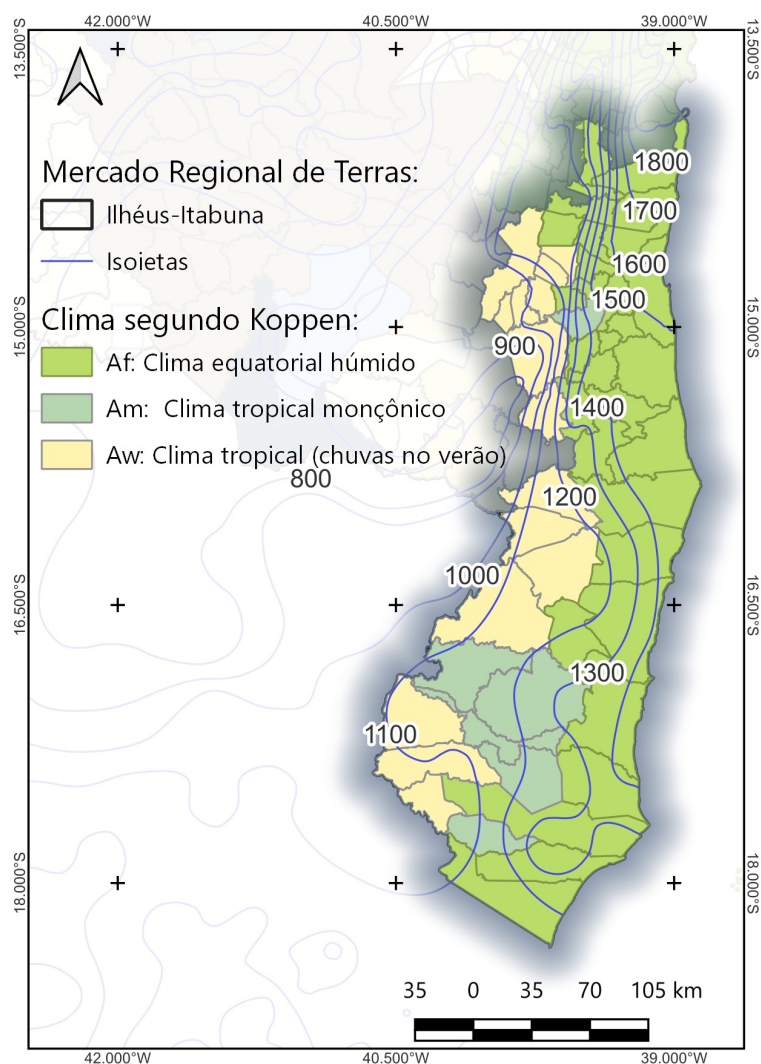


Figura 4 - Tipos climáticos segundo classificação de Köppen com base no trabalho de Alvares et al. (2013).

A RINT Ilhéus Itabuna está sob a Influência de oito Bacias Hidrográficas a saber: Alcobaça, Buranhém, Contas, Jequitinhonha, Leste, Mucuri, Pardo e Recôncavo Sul.

Os principais rios da região são Rio de Contas, Rio Pardo, Rio Itanhém, Rio Mucuri e Rio Jequitinhonha. No que se refere ao mercado de terras, a influência da hidrografia no mercado está na possibilidade de intensificação de cultivos com a irrigação de culturas e também a produção intensiva de forragens para o desenvolvimento de pecuária com maiores índices de lotação.

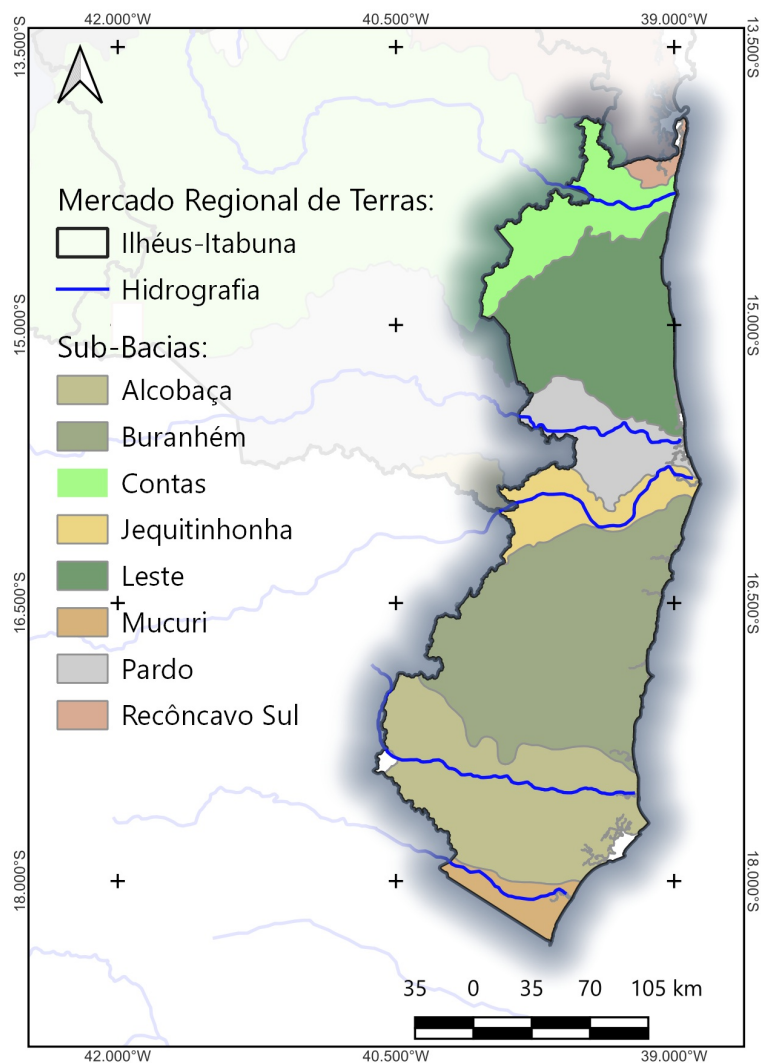


Figura 5- Localização da região de abrangência da pesquisa em relação às bacias hidrográficas do estado da Bahia.

Com relação aos solos trata-se de uma região com razoável diversidade de solos, sendo que os mais representativos são os Latossolos e Argissolos. Relacionando-se ao que foi observado nos mercados, os latossolos e argissolos são profundos, sem limitações físicas e possibilitam o pleno desenvolvimento da cultura do eucalipto, sendo que nos locais onde existe elevada pluviosidade proporciona para esta cultura elevadas taxas de incremento médio anual. São também as áreas onde são cultivadas a cana-de-acúcar, o café, o cacau e a pimenta-do-reino, importantes culturas da região e quando ocupadas com pastagens proporcionam desde que bem manejados elevadas taxas de lotação animal.

Latossolos

Solo bem desenvolvido, profundo e bem drenado com horizonte B latossólico (Bw). Apresenta características morfológicas, físicas, químicas e mineralógicas uniformes no perfil. Exibe cores vermelhas, vermelho-amarelas, amarelas, acinzentadas ou brunadas. Ocorre comumente em relevo suave ondulado a plano. Sua sequência de horizontes é do tipo A – Bw – C.

Apresenta boa capacidade de armazenamento de água e efluentes, e bom potencial para uso com mecanização agrícola e agricultura irrigada. Possui fertilidade natural baixa, problemas com fixação de fósforo e coesão natural em alguns indivíduos amarelos, notadamente àqueles que ocupam a região dos Tabuleiros Costeiros.

Utilizado largamente como substrato para produção agrícola intensiva, pastagem, silvicultura, base para construção de rodovias e casas, e aterro sanitário, no caso dos argilosos.

Argissolos

Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, tipificado pelo horizonte B textural (Bt). São solos minerais bem desenvolvidos e drenados, profundos a muito profundos.

Exibe cores vermelhas, vermelho-amarelas, amarelas, acinzentadas ou brunadas.

Apresenta uma boa capacidade de armazenamento de água e efluentes, bom potencial para mecanização agrícola e agricultura irrigada, quando em relevo plano a suave ondulado.

Possui, de modo geral, como fator limitante uma baixa fertilidade natural, alta suscetibilidade à erosão quando possui mudança textural abrupta, coesão natural em alguns solos amarelos, e associação com relevo movimentado.

Utilizado para agricultura intensiva, pastagem, silvicultura e como base para construção de estradas e casas.

Luvissolos

Solo raso a pouco profundo, típico do ambiente semiárido, rico em bases e com argila de atividade alta. Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, caracterizado pelo horizonte Bt. Possui nítida diferenciação entre os horizontes A e Bt em função da cor, textura e estrutura. Apresenta sequência de horizontes do tipo: A – E – Bt – C – R ou A – Bt – C – R.

Solo rico em nutrientes (Ca²⁺, Mg²⁺, K⁺), com reação variando de moderadamente ácida a neutra.

Aqueles mais profundos podem ser irrigados com restrições. Como limitações ao uso apresentam alta suscetibilidade à erosão, pedregosidade superficial comum, pequena profundidade efetiva, consistência muita dura quando seco, e muito pegajosa quando molhada, e risco de salinização e de solonização.

Utilizado para agricultura de sequeiro, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

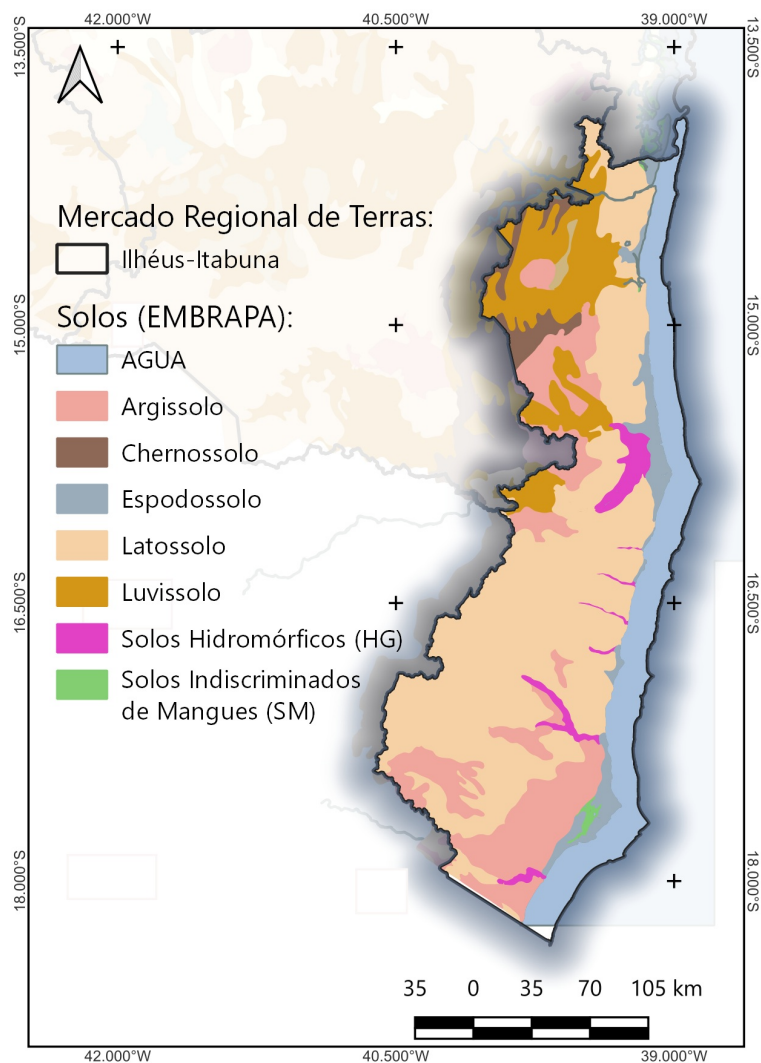


Figura 6- Classes de solos mais frequentes na região de abrangência da pesquisa de mercado.

3.6. Áreas Legalmente Protegidas

A região de abrangência da pesquisa quando comparada com outras regiões do estado possui diversas unidades de conservação (Tabela 1), só Parques Nacionais são cinco ao todo, os municípios com maior quantidade de unidades de conservação são Porto Seguro e Una. No caso de UNA um percentual importante do município (36%) é ocupado pela Reserva Biológica de Una e pelo Refúgio da Vida Silvestre de Una, tornando escassas as áreas disponíveis para empreendimentos agropecuários e desta forma influenciando positivamente o valor das áreas com uso rural consolidado.

Tabela 1- Unidades de conservação na RINT Ilhéus-Itabuna.

Tipo	Nome da unidade de conservação	Esfera	Município	Ano de criação	Ato legal
Área de Proteção Ambiental	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL BAÍA DE CAMAMU	estadual	Maraú	2002	Decreto nº 8175 de 28/02/2002
Área de Proteção Ambiental	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL PONTA DA BALEIA / ABROLHOS	estadual	Alcobaça	1993	Decreto nº 2.218 de 15/06/1993
Área de Proteção Ambiental	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL CARAÍVA/ TRANCOSO	estadual	Porto Seguro	1993	Decreto nº 2.215 de 15/06/1993
Área de Proteção Ambiental	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL COSTA DE ITACARÉ/ SERRA GRANDE	estadual	Itacaré	1993	Decreto nº 2.186 de 08/06/1993
Área de Proteção Ambiental	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL SANTO ANTÔNIO	estadual	Belmonte	1994	Decreto nº 3.413 de 01/09/1994
Área de Proteção Ambiental	ÁREA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL LAGOA ENCANTADA	estadual	Ilhéus	1993	Decreto nº 2.217 de 15/06/1993
Área de Relevante Interesse Ecológico	ÁREA DE RELEVANTE INTERESSE ECOLÓGICO CORREDOR ECOLÓGICO LAGOA ENCANTADA / SERRA DO CONDURU	municipal	Ilhéus	2009	Lei ordinária nº 3427/2009 de 15/09/2009
Parque	PARQUE ESTADUAL DA SERRA DO CONDURU	estadual	Ilhéus	1997	Decreto nº 6.227 de 22/02/1997
Parque	PARQUE NACIONAL PAU BRASIL	federal	Porto Seguro	1999	Decreto nº S/N de 20/04/1999
Parque	PARQUE NACIONAL DO MONTE PASCOAL	federal	Porto Seguro	1961	Decreto nº 242 de 29/11/1961
Parque	PARQUE NACIONAL DA SERRA DAS LONTRAS	federal	Arataca	2010	Decreto nº S/N de 14/06/2010
Parque	PARQUE NACIONAL DO DESCOBRIMENTO	federal	Prado	1999	Decreto nº s/n de 20/04/1999
Parque	PARQUE NACIONAL MARINHO DOS ABROLHOS	federal	Alcobaça	1983	Decreto nº 88218 de 06/04/1983
Parque	PARQUE ESTADUAL ALTO DO CARIRI	estadual	Guaratinga	2009	Decreto nº 44726 de 19/02/2009
Parque	PARQUE NACIONAL DO ALTO CARIRI	federal	Guaratinga	2010	Decreto nº S/N de 14/06/2010
Refúgio de Vida Silvestre	REFÚGIO DE VIDA SILVESTRE DE UNA	federal	Una	2007	Decreto nº s/n de 21/12/2007
Refúgio de Vida Silvestre	REFÚGIO DE VIDA SILVESTRE DO RIO DOS FRADES	federal	Porto Seguro	2007	Decreto nº S/N de 21/12/2007
Refúgio de Vida Silvestre	REFÚGIO ESTADUAL DE VIDA SILVESTRE MATA DOS MURIQUIS	estadual	Guaratinga	2008	Decreto nº 44727 de 19/02/2008
Reserva Biológica	RESERVA BIOLÓGICA DE UNA	federal	Una	1980	Decreto nº 85463 de 10/12/1980
Reserva Extrativista	RESERVA EXTRATIVISTA CORUMBAU	federal	Prado	2000	Decreto nº S/N de 22/09/2000
Reserva Extrativista	RESERVA EXTRATIVISTA DE CASSURUBÁ	federal	Alcobaça	2009	Decreto nº S/N de 05/06/2009

Foram identificadas 6 áreas indígenas na região de abrangência da pesquisa sendo que o município com maior número de terras/reservas em seu território é Porto Seguro e o município com maior percentual de área ocupada por áreas indígenas é Pau Brasil. Não foram identificadas influencias nos mercados devido à existência destas área na RINT Ilhéus-Itabuna.

Tabela 2- Terras Indígenas na RINT Ilhéus-Itabuna.

Nome	Grupo étnico	Situação jurídica	Município	Área oficial (ha)
Mata Medonha	Pataxó	Declarada	Santa Cruz Cabrália	549,6226
Águas Belas	Pataxó	Declarada	Prado	1189,0649
Barra Velha	Pataxó	Declarada	Porto Seguro	8627,4590
Imbiriba	Pataxó	Declarada	Porto Seguro	408,3384
Coroa Vermelha	Pataxó	Declarada	Porto Seguro	1493,9941
Caramuru/Paraguassu	Pataxó	Declarada	Pau Brasil	542,5840

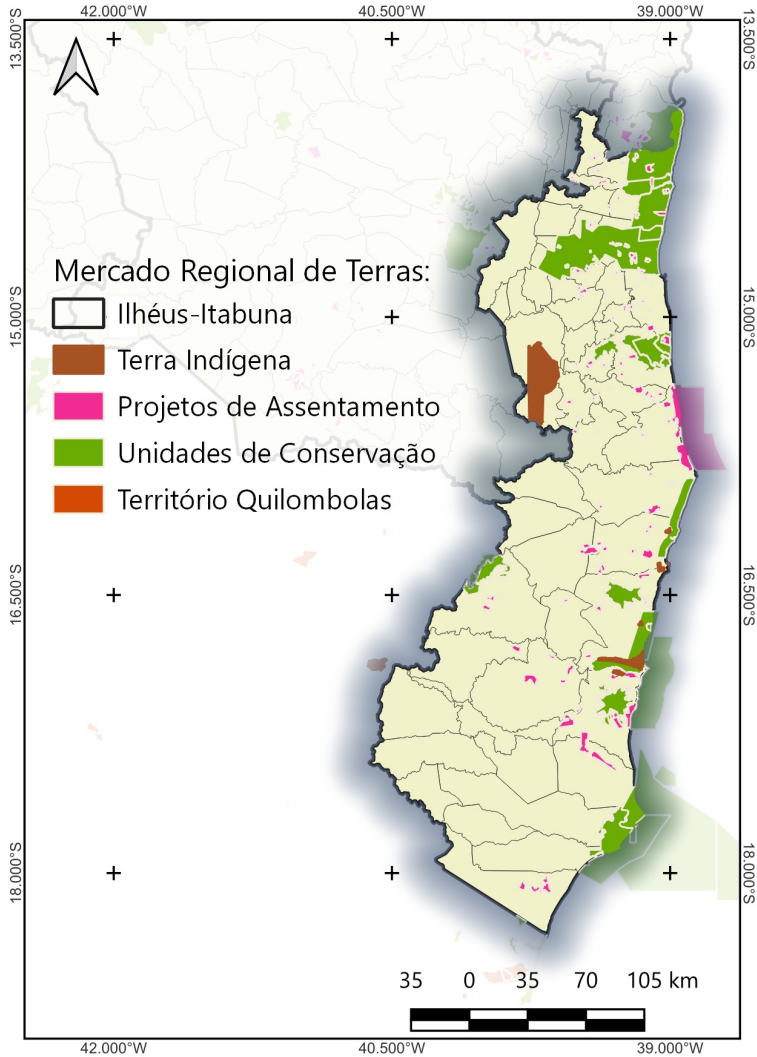


Figura 7 - Unidades de conservação localizadas na região de abrangência da pesquisa de mercado

3.7. Infraestruturas

3.8. Os quatro maiores municípios em população da região são Teixeira de Freitas com 164.290hab.; Porto Seguro 152.529hab.; Eunápolis 115.360hab. e Itamaraju 64.423hab. (IBGE, 2021). Estes municípios se comportam como polo econômico da região possuindo boa infraestrutura com diversos hospitais, agências bancárias, indústrias etc. Esta região possui boa distribuição de estradas sendo cortada por uma importante via de deslocamento de pessoas bem como para escoamento da produção, a BR-101, como vemos na Figura 8. Partindo da BR-101 existem outras rodovias que permitem acesso aos principais destinos turísticos da região como Santa Cruz Cabrália, Porto Seguro, Prado, Alcobaca, Mucuri.

A RINT Ilhéus Itabuna é estrategicamente cortada por importantes rodovias mostradas na Tabela 3. Na região a proximidade com rodovias é um fator de valorização para os imóveis. Por ser uma região cortada por muitos rios, em determinados municípios o acesso a algumas localidades fica mais difícil. Nas regiões onde existe o cultivo do eucalipto as estradas de acesso possuem boa manutenção devido ao intenso tráfego de carretas, transportando toras de madeira. A região da BR-367 entre Eunápolis e Porto Seguro é uma das mais valorizadas da região, com forte produção agrícola. A proximidade com a BR-101 e com as demais vias asfaltadas é um fator de valorização para os imóveis da região visto que permitem o escoamento da produção de café, eucalipto, mamão e gado para as principais regiões do país.

Tabela 3. Principais rodovias da região.

Rodovia	Importância
BR-418	Ligação de Posto da Mata com Minas Gerais, também dá acesso a Caravelas
BR-367	Ligação de Eunápolis a Porto Seguro
BR-101	Interligação da região com o nordeste e o sudeste
BA-290	Ligação a Alcobaca, Medeiros Neto e Itanhém
BA-698	Partindo da BR-101 dá acesso a Mucuri
BA-283	Ligação de Itabela a Guaratinga
BA-275	Ligação de Itagimirim ao estado de Minas Gerais

BA-680	Ligação com o sudoeste da Bahia
BA-270	Ligação da BR-101 com Canavieiras
BA-001	Interliga cidades litorâneas desde Vera Cruz a Canavieiras

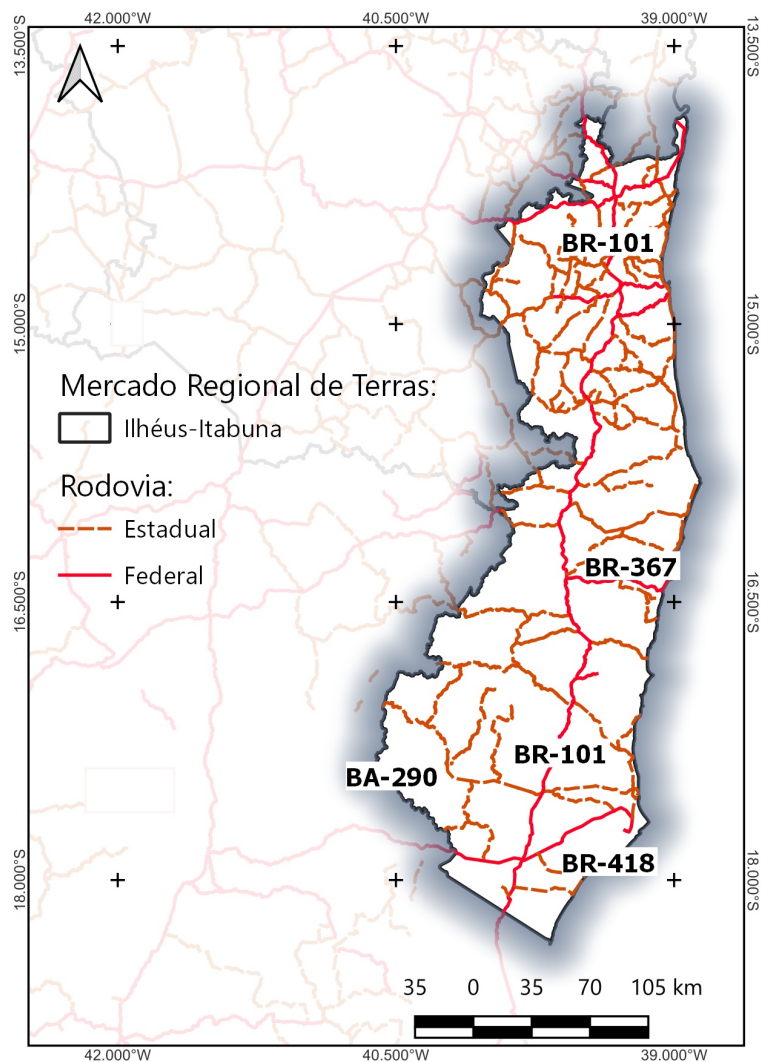


Figura 8 - Infraestrutura rodoviária na RINT 2909.

3.9. Áreas Especiais

3.9.1. Projetos de assentamento de reforma agrária

Na região foram identificados 110 projetos de assentamento. Os municípios com maior número de projetos são Ilhéus (13), Una (7), Santa Luzia (6), Santa Cruz Cabrália (7), Prado (7) e Canavieiras (7). Os 110 assentamentos ocupam uma área de 213.983,617ha e possuem capacidade de assentamento definida para 7.444 famílias conforme dados do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, na data de realização deste estudo.

3.10. Principais atividades agropecuárias no MRT

Na RINT Ilhéus-Itabuna as atividades de criação de animais, particularmente a pecuária de corte, é importante para vários municípios com destaque para Itamaraju, Itanhém, Guaratinga, Medeiros Neto e Ibicuí que possuem os maiores rebanhos bovinos (Tabela 4). Itabuna se destaca na produção de Suínos, Medeiros Neto na produção de Ovinos e Eunápolis na produção de Galináceos.

Tabela 4 - Efetivo dos rebanhos, por tipo de rebanho. Fonte: IBGE - Produção Pecuária Municipal, 2021.

Município	Bovino	Suíno	Ovino	Galináceos
Teixeira de Freitas	88.357,00	8.257,00	995,00	63.240,00
Guaratinga	145.277,00	2.189,00	1.884,00	52.838,00
Eunápolis	75.308,00	5.184,00	1.122,00	3.090.000,00
Prado	93.374,00	1.540,00	491,00	490.420,00
Medeiros Neto	128.678,00	2.368,00	5.575,00	10.710,00
Itanhém	164.343,00	511,00	719,00	53.193,00
Mucuri	44.606,00	2.281,00	630,00	48.118,00
Ilhéus	16.402,00	450,00	1.048,00	34.775,00
Itamaraju	185.296,00	2.439,00	818,00	27.440,00
Ibicuí	116.044,00	637,00	1.148,00	14.993,00
Jucuruçu	90.730,00	1.980,00	480,00	4.998,00
Itapé	49.766,00	190,00	723,00	32.000,00
Porto Seguro	47.012,00	511,00	739,00	28.068,00
Lajedão	53.633,00	1.520,00	1.735,00	18.656,00
Belmonte	36.640,00	1.080,00	1.608,00	18.656,00
Itabuna	26.642,00	15.768,00	560,00	9.500,00
Itapebi	82.993,00	85,00	811,00	5.149,00
Itaju do Colônia	72.902,00	220,00	1.070,00	4.780,00

Entre as lavouras temporárias o destaque da região vai para a cana-de-açúcar, particularmente para os municípios de Caravelas, Mucuri, Lajedão, Ibirapuã, Santa Cruz Cabrália e Medeiros Neto onde estão os maiores valores da produção (Tabela 5). A cultura da melancia também é importante em Teixeira de Freitas, Alcobaça, Ibirapuã e Caravelas. A cultura da mandioca é a que está presente em todos os municípios da região.

Tabela 5 - Valor da produção das lavouras temporárias (mil reais). Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal, 2021.

	Abacaxi	Batata-doce	Cana-de-açúcar	Feijão (em grão)	Mandioca	Melancia	Milho (em grão)
Caravelas	226	0	78.007	180	1.150	2.087	18
Mucuri	163	41	62.268	345	3.356	166	43
Lajedão	0	0	63.896	11	265	27	5
Ibirapuã	0	0	53.280	11	353	2.377	7
Santa Cruz Cabrália	364	0	41.620	0	2.303	210	0
Medeiros Neto	0	0	41.342	25	793	61	3
Nova Viçosa	0	0	10.893	103	2.585	0	17
Alcobaça	460	3.333	84	212	4.271	3.521	71
Teixeira de Freitas	30	1.539	1.661	81	1.218	4.950	104
Eunápolis	633	0	214	145	5.633	0	64
Ilhéus	447	0	211	232	4.905	155	23
Porto Seguro	1.198	0	202	0	3.529	721	0
Guaratinga	0	0	1.142	711	3.184	0	45
Jucuruçu	126	0	307	555	3.407	0	115
Prado	1.040	188	43	286	1.363	798	202
Itanhém	0	0	2.792	102	790	21	59
Una	680	0	69	46	2.628	0	0
Itabela	514	0	884	24	889	0	64
Itamaraju	690	0	160	138	1.209	0	84
Itacaré	163	0	231	0	1.776	0	19
Maraú	105	0	25	0	1.641	0	0
Canavieiras	0	0	0	0	1.389	0	0
Itajuípe	215	0	129	0	918	0	95
Belmonte	185	0	76	49	783	190	19
Ibicuí	7	0	37	391	281	0	99
Vereda	0	0	661	0	174	5	0
Buerarema	656	0	0	0	90	0	0
Uruçuca	253	0	27	0	390	0	35
Santa Luzia	389	0	0	0	291	0	0
Itapebi	0	0	371	27	267	0	10
Almadina	0	0	165	68	292	0	38
Itagimirim	0	0	119	12	426	0	0
Aurelino Leal	0	0	0	0	482	0	22
Ubaitaba	0	0	0	0	503	0	0
Coaraci	109	0	106	115	138	0	0
Jussari	0	0	378	0	46	0	0

No que se refere às lavouras permanentes, estas são a de maior importância para a região. Foram identificadas pelo menos 12 culturas que são cultivadas, mas possuem destaque o Café, o Cacau e a Pimenta do Reino no momento atual. Na Tabela 6 os municípios estão em ordem decrescente de valor da produção destas lavouras e o que se observa é que os municípios com os maiores valores são municípios onde existe diversificação e praticamente todas as culturas da referida tabela são cultivadas como Itamaraju, Prado, Porto Seguro, Eunápolis, Itabela, Ilhéus, Ibirapitanga e Una.

Tabela 6 - Valor da produção das lavouras permanentes (Mil reais). Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal, 2021.

	Total	Açaí	Banana (cacho)	Borracha (látex coagulado)	Cacau (em amêndoa)	Café (em grão) Total	Coco-da-baía*	Laranja	Limão	Mamão	Maracujá	Pimenta-do-reino	Urucum (semente)
Itamaraju	341.228	116	5.989	283	34.338	257.020	350	52	72	26.366	221	16.340	69
Prado	308.950	0	4.701	40	5.878	228.669	2.275	37	61	47.874	3.338	15.280	378
Porto Seguro	262.503	563	8.539	6.488	10.454	146.150	10.897	39	0	24.328	445	54.268	282
Eunápolis	159.409	0	6.515	750	2.374	114.700	882	25	7.261	19.656	45	7.179	22
Itabela	155.718	0	13.306	167	7.680	125.550	235	30	0	7.588	0	1.146	16
Ilhéus	140.995	1.860	11.870	3.255	111.336	5.850	3.587	109	0	679	73	96	0
Ibirapitanga	114.972	0	14.339	472	99.222	468	63	19	18	0	62	46	0
Una	106.839	1.893	4.691	34.141	43.857	11.700	4.425	85	0	1.602	282	1.692	0
Teixeira de Freitas	82.713	0	5.528	152	369	70.794	106	31	0	3.016	437	1.709	545
Mucuri	63.200	0	4.802	137	4.768	14.250	2.326	828	251	35.042	670	92	3
Uruçuca	62.192	454	1.759	1.188	55.497	1.040	259	0	0	0	68	55	0
Itacaré	61.639	0	3.016	569	55.637	607	1.413	0	0	101	132	0	0
Santa Cruz Cabrália	58.218	0	3.559	66	3.089	43.013	3.782	0	601	2.408	221	1.401	45
Alcobaça	56.801	0	450	44	15	29.746	497	42	144	23.625	1.251	630	146
Belmonte	54.302	0	3.323	4	34.278	3.600	1.477	0	0	8.172	38	2.835	0
Maraú	50.572	28	5.499	3.363	36.427	2.253	1.789	161	0	0	0	433	11
Guaratinga	49.030	0	3.740	170	15.360	27.000	0	0	0	1.111	786	863	0
Caravelas	44.146	0	434	17	58	29.281	2.314	37	17	9.364	1.536	1.011	16
Itajuípe	42.964	555	6.231	60	34.824	1.127	0	0	0	0	88	0	0
Arataca	36.400	3.310	1.654	400	20.761	10.200	0	0	0	0	0	0	0

Canavieiras	34.183	76	2.186	28	15.571	7.200	5.840	0	0	1.211	181	1.596	0
Santa Luzia	31.343	0	354	99	17.780	11.900	544	0	0	289	50	176	0
Camacan	31.153	0	1.327	53	15.184	14.450	0	0	0	0	56	0	0
Jucuruçu	30.401	0	1.049	104	2.066	26.027	195	31	72	0	0	840	0
Nova Viçosa	26.637	0	8.090	196	183	8.509	378	109	0	7.771	1.393	0	0
Barro Preto	23.604	133	1.534	502	21.200	225	0	0	0	0	0	0	0
Aurelino Leal	21.322	0	3.596	0	17.677	0	22	0	0	0	0	0	0
Itanhém	20.852	45	1.355	0	1.287	17.390	59	21	0	0	83	581	2
Buerarema	20.437	0	3.066	874	16.146	162	8	0	0	0	0	0	0
Itabuna	19.972	0	171	28	19.773	0	0	0	0	0	0	0	0
Mascote	18.052	0	415	6	12.990	4.590	3	0	0	0	0	48	0
Coaraci	17.802	0	3.782	74	13.097	780	0	0	0	0	0	0	0
Ibirapuã	13.996	0	46	0	0	5.033	1.688	455	334	5.829	67	50	0
Almadina	12.673	0	4.109	25	7.181	1.265	0	0	0	0	93	0	0
Pau Brasil	10.068	0	42	21	9.240	765	0	0	0	0	0	0	0
Vereda	9.471	0	1.285	0	286	6.696	34	0	0	1.107	61	0	2
Ubaitaba	9.185	114	3.866	0	5.173	0	0	0	0	0	0	0	0
São José da Vitória	7.679	0	507	145	6.832	136	0	0	0	0	0	0	0
Ibicaraí	7.198	0	490	82	6.227	213	0	0	0	0	165	0	0
Medeiros Neto	6.918	0	154	0	0	1.440	34	27	0	5.179	84	0	0
Jussari	6.723	0	160	0	5.124	1.275	0	0	0	0	0	0	0
Floresta Azul	5.165	0	76	0	4.706	383	0	0	0	0	0	0	0
Itapebi	5.072	0	608	0	3.552	810	0	0	0	0	40	62	0
Itapitanga	5.034	0	331	0	4.443	260	0	0	0	0	0	0	0
Lajedão	4.692	0	100	0	0	819	7	8	0	3.758	0	0	0
Ibicuí	4.011	0	550	0	3.279	173	0	9	0	0	0	0	0
Itaju do Colônia	2.509	0	0	0	2.509	0	0	0	0	0	0	0	0
Firmino Alves	2.323	0	21	0	2.302	0	0	0	0	0	0	0	0
Itapé	1.932	0	50	0	1.768	102	12	0	0	0	0	0	0
Santa Cruz da Vitória	1.297	0	0	0	1.297	0	0	0	0	0	0	0	0
Itagimirim	752	0	396	0	86	270	0	0	0	0	0	0	0

O setor florestal desempenha um papel significativo na economia da Bahia, com expressiva produção de produtos florestais, contribuição para o PIB estadual, arrecadação tributária, exportações e geração de empregos. A presença de áreas com florestas plantadas, especialmente de eucalipto, reforça a importância desse setor para o estado. A promoção do fomento florestal e a concentração de indústrias de celulose e papel em determinados municípios evidenciam as oportunidades e desafios presentes no setor florestal baiano.

A Bahia possui uma significativa extensão de áreas com florestas plantadas, totalizando 618 mil hectares. Desse total, 95% (585,6 mil ha) são ocupados por plantações de eucalipto, colocando a Bahia em 4º lugar no ranking nacional de cultivo dessa espécie. Na região sul da Bahia, especificamente, existem cerca de 396,2 mil hectares ocupados com a cultura do eucalipto (dados de 2020).

O setor florestal baiano destaca-se na produção de diversos produtos, tais como celulose de fibra curta, celulose solúvel/especial, papel/papelão, madeira serrada, madeira tratada, móveis de madeira, carvão vegetal, biomassa/pellets e resíduos oriundos da atividade florestal. Esses produtos abastecem tanto a indústria do agronegócio quanto a de bioenergia no estado.

A Bahia ocupa a 4ª colocação no ranking nacional de produção de madeira em tora destinada à produção de celulose, com um volume de 10,6 milhões de metros cúbicos.

Em 2020, o PIB florestal-industrial de base florestal plantada alcançou o valor de R\$ 14,32 bilhões, representando aproximadamente 5% do PIB estadual. A contribuição do setor florestal-industrial para a arrecadação tributária foi de 4%, equivalente a cerca de R\$ 4,14 bilhões.

No ano de 2020, o setor florestal da Bahia foi responsável por exportar aproximadamente US\$ 1,17 bilhão. Esse montante representa cerca de 15% do total das exportações estaduais, destacando a relevância do setor no comércio internacional.

Uma das formas de atuação dos produtores na silvicultura é por meio do fomento florestal. Segundo dados da ABAF (Associação Baiana das Empresas de Base Florestal), o número de contratos de fomento florestal passou de 419 para 453, acompanhado de um aumento no número de beneficiários, de 322 para 334. Isso representa um aumento de aproximadamente 8% no número de contratos e 4% no número de beneficiários.

O setor florestal da Bahia foi responsável pela geração de cerca de 222,7 mil empregos em 2020, dos quais 21,8 mil são empregos diretos, 84,3 mil são empregos indiretos e 116,6 mil são empregos de efeito renda.

Destacam-se os municípios de Mucuri, com produção de 1,9 milhão de metros cúbicos de madeira em tora, e Caravelas, com produção de 1,2 milhão de metros cúbicos. Ambos os municípios têm sua produção voltada principalmente para o abastecimento das indústrias de celulose e papel do estado.

As Tabelas 7 e 8 trazem respectivamente a área plantada e o valor da produção nos municípios da região.

Tabela 7 - Área total existente dos efetivos da silvicultura (Hectares). Fonte: IBGE -Produção da Extração Vegetal e da Silvicultura, 2021.

Municípios	Eucalipto
Caravelas	79.449
Mucuri	58.158
Nova Viçosa	57.043
Alcobaça	45.663
Santa Cruz Cabrália	21.842
Eunápolis	19.470
Belmonte	18.885
Porto Seguro	18.409
Itagimirim	12.536
Teixeira de Freitas	11.726
Ibirapuã	10.738
Prado	10.701
Guaratinga	6.606
Mascote	6.406
Itabela	5.435

Lajedão	4.028
Vereda	3.404
Medeiros Neto	3.371
Itapebi	3.332
Canavieiras	1.360
Jucuruçu	200
Itanhém	112

Tabela 8 - Valor da produção na silvicultura. Fonte: IBGE -Produção da Extração Vegetal e da Silvicultura, 2021.

Município	madeira em tora (Mil Reais)
Caravelas	143.914
Nova Viçosa	119.466
Belmonte	84.830
Mucuri	84.724
Alcobaça	64.574
Guaratinga	58.822
Santa Cruz Cabralia	54.648
Eunápolis	49.786
Porto Seguro	42.281
Mascote	35.354
Itagimirim	27.810
Itabela	16.611
Teixeira de Freitas	9.901
Prado	7.209
Ibirapuã	5.630
Lajedão	3.867
Itamaraju	1.984
Medeiros Neto	1.585
Itapebi	947
Vereda	580
Canavieiras	23

3.11. Apresentação e análise dos resultados

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foram solicitadas informações a respeito dos imóveis negociados junto ao Setor de Tributos dos municípios da região de interesse no período situado entre os anos de 2021 a 2023.

Com a informação dos imóveis negociados e de seus proprietários, buscou-se identificar o endereço e o número de telefone dos mesmos com posterior entrevista aos que foram localizados. Após entrevista, quando possível, os imóveis foram visitados para levantamento das suas características intrínsecas e coleta da coordenada geográfica da porteira da propriedade. Além disso, foi realizado contato com os profissionais que atuam na elaboração de projetos para financiamento agrícola na região em busca de informações de imóveis recentemente negociados ou em oferta.

Seguindo-se esta metodologia, foram coletados 68 dados de mercado, em virtude da disponibilidade de tempo não foram visitados os imóveis.

4. Enquadramento dos dados de mercado nas tipologias de uso observadas.

Durante a sistematização dos dados de mercado em fichas de pesquisa de preços, a partir das características intrínsecas dos imóveis e do sistema produtivo no qual estão inseridos, estes foram enquadrados em tipologias de forma a agrupá-los para posterior análise estatística e geração da Planilha de Preços Referenciais.

Quadro 1 - Tipologias de Uso nos três níveis categóricos atualmente vigentes na SR-05 após aprovação em Câmara Técnica.

	PRIMEIRO NÍVEL	SEGUNDO NÍVEL	TERCEIRO NÍVEL
GERAL	TERRA AGRÍCOLA	TEMPORÁRIA IRRIGADA	
		TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO	
		PERENE IRRIGADA	
		PERENE SEQUEIRO	
		CACAU/CABRUCÁ	
	VEGETAÇÃO NATIVA	CERRADO	
		CAATINGA	
		MATA ATLÂNTICA	
	MADEIRA/CELULOSE		
	PECUÁRIA	PASTAGEM NATIVA	
		PASTAGEM PLANTADA > 1UA/HA.ANO	
		PASTAGEM PLANTADA < 1AU/HA.ANO	
	EXPLORAÇÃO MISTA	AGROPECUÁRIA	
		SISTEMAS AGROFLORESTAIS	
	NÃO AGRÍCOLA	MINERAÇÃO	
		ENERGIA	
		URBANA	

Após a reunião dos dados de mercado verificou-se que 38 imóveis tinham exploração Pecuária, 15 tinham exploração Agrícola e 12 tinham exploração Mista, todas estas tipologias possuíam quantidade suficiente de dados para serem caracterizados como mercado definido no primeiro nível categórico.

Com relação ao terceiro nível não foi verificado a existência de uma localização particular que justificasse a criação deste nível categórico.

É necessário dar continuidade à coleta de dados de mercado na região de modo que sejam obtidos dados de mercado suficientes durante mais dois anos para que se possa considerar estas tipologias como Mercado Consolidado.

5. Planilha de Preços Referenciais - PPR

Para elaboração da PPR houve alteração da metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela NE112/2014. Foi

observado que tal metodologia ao fixar o limite do coeficiente de variação em 30% obriga ao expurgo de muitos dados de mercado que não apresentavam problemas, o que acabava por afetar a representatividade das estimativas. Entende-se que o expurgo dos dados de mercado apenas se justifica quando tais valores são considerados valores extremos, discrepantes ou “outliers” para utilizar um termo comum da estatística. Em virtude deste fato foi proposta, discutida em Câmara Técnica e aprovada para utilização nos trabalhos as seguintes etapas:

- 1-Identificação de valores discrepantes com auxílio do BoxPlot ou do Critério de Chauvenet;
- 2-Retirada dos valores discrepantes identificados;
- 3-Cálculo da média e do Coef. de Var;
- 4-Utilizar o percentual de 15% em torno da média como Limite inferior e Limite Superior para cada um dos níveis categóricos.

Obs.: Nesta metodologia o Coeficiente de Variação não é fixado, pelo contrário sua amplitude mostrará a variabilidade existente no mercado.

O resultado do trabalho é apresentado nas Figuras 9 e 10 nas quais é possível observar a PPR atualizada da região com os parâmetros calculados para as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

Em função da grande extensão territorial deste MRT, para fins de apresentação dos resultados no terceiro nível categórico, a região foi dividida em 4 sub regiões, adotando-se para isto as Regiões Geográficas Imediatas - RGI do IBGE como detalhado a seguir:

- **RGI Ilhéus/Itabuna:** Almadina, Barro Preto, Buerarema, Coaraci, Floresta Azul, Ibicaraí, Ibicuí, Ilhéus, Itabuna, Itacaré, Itaju do Colônia, Itajuípe, Itapé, Itapitanga, Santa Cruz da Vitória, Uruçuca, Firmino Alves, São José da Vitória, Aurelino Leal, Ubaitaba, Maraú, Ibirapitanga.
- **RGI Camacan:** Arataca, Camacan, Canavieiras, Jussari, Mascote, Santa Luzia, Una, Pau Brasil.
- **RGI Eunápolis/Porto Seguro:** Belmonte, Eunápolis, Guaratinga, Itabela, Itagimirim, Itapebi, Porto Seguro, Santa Cruz Cabrália.
- **RGI Teixeira de Freitas:** Caravelas, Ibirapuã, Itamaraju, Itanhém, Jucuruçu, Lajedão, Medeiros Neto, Mucuri, Nova Viçosa, Teixeira de Freitas, Vereda, Prado, Alcobaça.

Com relação aos dados discrepantes, em boa parte das tipologias os mesmos foram identificados e eficientemente retirados pela metodologia empregada, tanto no tratamento do VTI quanto do VTN. Embora os dados identificados como valores extremos tenham sido retirados do cálculo da PPR as fichas de pesquisa com as suas respectivas informações continuam disponíveis para utilização em futuros trabalhos de avaliações. Além disso, com a continuidade da coleta dos dados pode ocorrer o enquadramento destes dados em outros níveis categóricos.

Quando consideramos o preço médio das Terras na tipologia Geral a média é R\$ 15.338,66 para o VTI/ha e R\$ 11.211,59 para o VTN/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias por regiões verifica-se que para a tipologia **Terra Agrícola** a região mais valorizada foi a região de Teixeira de Freitas onde o hectare médio foi estimado em R\$19.675,90/ha; para a tipologia **Exploração Mista** a região de Eunápolis - Porto Seguro foi a mais valorizada chegando a R\$22.194,02/ha; para a tipologia **Pecuária** houve tanto a diferenciação em função do nível tecnológico, quanto pelas regiões, com valores variando de R\$8.261,07/ha para **Pecuária de baixo nível tecnológico** na região de Ilhéus - Itabuna; passando por R\$17.466,70/ha para **Pecuária de Médio nível tecnológico** na região de Teixeira de Freitas, e chegando a R\$25.533,60 para **Pecuária de Alto nível tecnológico** na região de Eunápolis - Porto Seguro. O mesmo comportamento pode ser observado com relação ao Valor da Terra Nua.

O coeficiente de variação médio para os dados diferenciados por regiões foi de 37%, os menores coeficientes de variação foram observados para a Tipologia Terra de Pecuária enquanto que os maiores foram observados para a tipologia Terra Agrícola.

Não foram coletadas informações a respeito da velocidade de venda dos imóveis pois para a maioria dos elementos de pesquisa coletados o entrevistado não sabia informar corretamente por quanto tempo o imóvel ficou em oferta ou quando sabia a informação era imprecisa. Em virtude deste fato não é possível fornecer informações a respeito da liquidez para o referido mercado.

Para obter informações a respeito da liquidez de forma mais precisa é necessário realizar um monitoramento constante do mercado com coleta de dados das ofertas e posterior acompanhamento até o momento em que o imóvel são transacionados.

Foi observado que a grande maioria das áreas foram adquiridas por pessoa física. Os compradores são residentes no mesmo município de localização do imóvel ou municípios vizinhos. Quanto à atividade econômica, observou-se que tratam-se de agricultores, empresários e profissionais liberais, que têm na atividade agropecuária mais uma alternativa de investimento, além de produtores rurais profissionais.

MRT: 2903		2903								
Tipologias		Número de Observações	Dados discrepantes	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTI/ha					
					Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)
Geral		144	7	137	2.352,94	34.736,84	15.338,66	14.000,00	10.000,00	45,77
1º Nível Categórico										
Terra agrícola		36	1	35	6.500,00	30.991,74	15.795,84	13.927,58	10.000,00	45,91
Exploração mista		35	1	34	6.198,35	34.736,84	14.791,44	11.867,82	10.000,00	47,57
Terra de pecuária		65	3	62	4.017,86	32.271,02	15.531,20	15.247,93	15.000,00	42,10
2º Nível Categórico										
Terra agrícola → Produção de commodities		36	1	35	6.500,00	30.991,74	15.795,84	13.927,58	10.000,00	45,91
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração		35	1	34	6.198,35	34.736,84	14.791,44	11.867,82	10.000,00	47,57
Pecuária → Baixo nível tecnológico		18	2	16	4.017,86	15.495,87	8.691,56	7.760,87	5.500,00	34,92
Pecuária → Médio nível tecnológico		37	2	35	7.729,59	27.000,00	16.305,88	16.000,00	15.000,00	27,65
Pecuária → Alto nível tecnológico		10	0	10	11.143,20	37.500,00	23.574,46	22.899,90	-	33,31
3º Nível Categórico										
Terra agrícola → Produção de commodities → Camacan		5	0	5	8.000,00	22.000,00	14.692,54	12.857,14	-	42,85
Terra agrícola → Produção de commodities → Ilhéus - Itabuna		20	0	20	6.500,00	29.268,29	14.131,63	10.501,07	10.000,00	49,67
Terra agrícola → Produção de commodities → Teixeira de Freitas		11	1	10	9.405,13	30.991,74	19.675,90	18.458,41	-	37,15
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Ilhéus - Itabuna		19	0	19	6.714,88	25.000,00	13.125,03	10.892,86	10.000,00	41,50
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Teixeira de Freitas		6	0	6	8.701,60	34.736,84	19.983,38	20.062,50	-	45,17
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Eunápolis - Porto Seguro		6	0	6	6.198,35	46.694,95	22.194,02	20.394,92	-	64,91
Pecuária → Baixo nível tecnológico → Ilhéus - Itabuna		8	0	8	5.500,00	11.065,71	8.261,07	7.760,87	5.500,00	27,01
Pecuária → Médio nível tecnológico → Ilhéus - Itabuna		15	1	14	9.000,00	22.500,00	15.362,04	16.105,98	12.000,00	24,88
Pecuária → Médio nível tecnológico → Teixeira de Freitas		12	0	12	7.729,59	25.826,45	17.466,70	18.286,97	15.000,00	28,88
Pecuária → Médio nível tecnológico → Eunápolis - Porto Seguro		5	2	3	15.495,87	17.045,45	16.133,92	15.860,43	-	5,02
Pecuária → Alto nível tecnológico → Eunápolis - Porto Seguro		6	0	6	11.143,20	37.500,00	25.533,60	27.104,44	-	37,55

MRT: 2903		2903								
Tipologias		Número de Observações	Dados discrepantes	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTN/ha					
					Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)
Geral		144	9	135	2.352,94	28.500,00	11.211,59	10.221,67	6.000,00	50,65
1º Nível Categórico										
Terra agrícola		36	1	35	4.400,00	28.500,00	11.856,02	10.714,29	-	56,55
Exploração mista		35	2	33	4.500,00	20.042,19	9.578,85	7.560,00	6.000,00	48,16
Terra de pecuária		65	4	61	4.017,86	25.099,68	11.667,37	10.863,49	4.400,00	44,19
2º Nível Categórico										
Terra agrícola → Produção de commodities		36	1	35	4.400,00	28.500,00	11.856,02	10.714,29	-	56,55
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração		35	2	33	4.500,00	20.042,19	9.578,85	7.560,00	6.000,00	48,16
Pecuária → Baixo nível tecnológico		18	2	16	4.017,86	13.946,28	7.074,22	6.037,74	4.400,00	41,46
Pecuária → Médio nível tecnológico		37	3	34	4.500,00	19.500,00	11.981,82	11.440,99	-	30,94
Pecuária → Alto nível tecnológico		10	0	10	8.357,40	35.625,00	18.334,58	15.963,98	-	44,08
3º Nível Categórico										
Terra agrícola → Produção de commodities → Camacan		5	0	5	7.533,33	19.333,33	12.446,23	10.714,29	-	39,26
Terra agrícola → Produção de commodities → Ilhéus - Itabuna		20	0	20	4.400,00	21.951,22	9.641,37	6.280,30	-	62,57
Terra agrícola → Produção de commodities → Teixeira de Freitas		11	0	11	6.583,59	43.510,04	18.492,02	13.845,96	-	58,23
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Ilhéus - Itabuna		19	1	18	4.500,00	14.384,73	7.677,37	6.625,30	6.000,00	38,60
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Teixeira de Freitas		6	1	5	6.526,20	16.387,38	12.009,90	13.562,50	-	34,01
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Eunápolis - Porto Seguro		6	1	5	4.545,45	20.042,19	12.793,96	13.125,00	-	50,30
Pecuária → Baixo nível tecnológico → Ilhéus - Itabuna		8	0	8	4.400,00	9.350,94	6.022,30	5.437,50	4.400,00	30,89
Pecuária → Médio nível tecnológico → Ilhéus - Itabuna		15	1	14	4.500,00	19.500,00	10.931,56	11.003,18	#VALOR!	35,77
Pecuária → Médio nível tecnológico → Teixeira de Freitas		12	0	12	6.956,63	19.369,83	13.240,71	13.159,62	#VALOR!	30,98
Pecuária → Médio nível tecnológico → Eunápolis - Porto Seguro		5	0	5	10.714,29	15.000,00	13.053,04	13.636,36	-	12,88
Pecuária → Alto nível tecnológico → Eunápolis - Porto Seguro		6	0	6	8.357,40	35.625,00	20.446,97	19.826,72	-	46,29

Abraçgência, o MRT-03 divide-se em 3 regiões imediatas:
RGI Ilhéus/Itabuna: Almadina, Barro Preto, Buerarema, Coaraci, Floresta Azul, Ibicaraí, Ibicuí, Ilhéus, Itabuna, Itacaré, Itaju do Colônia, Itajuípe, Itapê, Itapitanga, Santa Cruz da Vitória, Uruçuca, Firmino Alves, São José da Vitória Ibirapitanga.
RGI Camacan: Arataca, Camacan, Canavieiras, Jussari, Mascote, Santa Luzia, Una, Pau Brasil.
RGI Eunápolis/Porto Seguro: Belmonte, Eunápolis, Guaratinga, Itabela, Itagimirim, Itapebi, Porto Seguro, Santa Cruz Cabralia.
RGI Teixeira de Freitas: Caravelas, Ibirapuã, Itamaraju, Itanhém, Jucuruçu, Lajedão, Medeiros Neto, Mucuri, Nova Viçosa, Teixeira de Freitas, Vereda, Prado, Alcobaça.

Figura 9 - Planilha de Preços Referenciais da RINT - 2903 versão completa.

PPR/SR(BA)/2023/MRT03 – ILHÉUS ITABUNA						
TIPOLOGIAS/NÍVEL NÍVEL GERAL	VTN/HA			VTI/HA		
	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA	LIMITE SUP. (15%)
MRT-03	R\$ 9.529,85	R\$ 11.211,59	R\$ 12.893,33	R\$ 13.037,86	R\$ 15.338,66	R\$ 17.639,46
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Terra agrícola	R\$ 10.077,62	R\$ 11.856,02	R\$ 13.634,42	R\$ 13.426,46	R\$ 15.795,84	R\$ 18.165,21
Exploração mista	R\$ 8.142,02	R\$ 9.578,85	R\$ 11.015,67	R\$ 12.572,73	R\$ 14.791,44	R\$ 17.010,16
Pecuária	R\$ 9.917,26	R\$ 11.667,37	R\$ 13.417,47	R\$ 13.201,52	R\$ 15.531,20	R\$ 17.860,88
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Terra agrícola → Produção de commodities	R\$ 10.077,62	R\$ 11.856,02	R\$ 13.634,42	R\$ 13.426,46	R\$ 15.795,84	R\$ 18.165,21
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração	R\$ 8.142,02	R\$ 9.578,85	R\$ 11.015,67	R\$ 12.572,73	R\$ 14.791,44	R\$ 17.010,16
Pecuária → Baixo nível tecnológico	R\$ 6.013,09	R\$ 7.074,22	R\$ 8.135,36	R\$ 7.387,83	R\$ 8.691,56	R\$ 9.995,30
Pecuária → Médio nível tecnológico	R\$ 10.184,55	R\$ 11.981,82	R\$ 13.779,09	R\$ 13.860,00	R\$ 16.305,88	R\$ 18.751,76
Pecuária → Alto nível tecnológico	R\$ 15.584,39	R\$ 18.334,58	R\$ 21.084,76	R\$ 20.038,29	R\$ 23.574,46	R\$ 27.110,62
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Terra agrícola → Produção de commodities → Camacan	R\$ 10.579,30	R\$ 12.446,23	R\$ 14.313,17	R\$ 12.488,66	R\$ 14.692,54	R\$ 16.896,42
Terra agrícola → Produção de commodities → Ilhéus - Itabuna	R\$ 8.195,16	R\$ 9.641,37	R\$ 11.087,57	R\$ 12.011,89	R\$ 14.131,63	R\$ 16.251,38
Terra agrícola → Produção de commodities → Teixeira de Freitas	R\$ 15.718,22	R\$ 18.492,02	R\$ 21.265,82	R\$ 16.724,51	R\$ 19.675,90	R\$ 22.627,28
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Ilhéus - Itabuna	R\$ 6.525,77	R\$ 7.677,37	R\$ 8.828,98	R\$ 11.156,28	R\$ 13.125,03	R\$ 15.093,79
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Teixeira de Freitas	R\$ 10.208,41	R\$ 12.009,90	R\$ 13.811,38	R\$ 16.985,87	R\$ 19.983,38	R\$ 22.980,89
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração → Eunápolis - Porto Seguro	R\$ 10.874,86	R\$ 12.793,96	R\$ 14.713,05	R\$ 18.864,92	R\$ 22.194,02	R\$ 25.523,13
Pecuária → Baixo nível tecnológico → Ilhéus - Itabuna	R\$ 5.118,96	R\$ 6.022,30	R\$ 6.925,65	R\$ 7.021,91	R\$ 8.261,07	R\$ 9.500,23
Pecuária → Médio nível tecnológico → Ilhéus - Itabuna	R\$ 9.291,83	R\$ 10.931,56	R\$ 12.571,30	R\$ 13.057,73	R\$ 15.362,04	R\$ 17.666,34
Pecuária → Médio nível tecnológico → Teixeira de Freitas	R\$ 11.254,60	R\$ 13.240,71	R\$ 15.226,82	R\$ 14.846,70	R\$ 17.466,70	R\$ 20.086,71
Pecuária → Médio nível tecnológico → Eunápolis - Porto Seguro	R\$ 11.095,09	R\$ 13.053,04	R\$ 15.011,00	R\$ 13.713,83	R\$ 16.133,92	R\$ 18.554,00
Pecuária → Alto nível tecnológico → Eunápolis - Porto Seguro	R\$ 17.379,92	R\$ 20.446,97	R\$ 23.514,01	R\$ 21.703,56	R\$ 25.533,60	R\$ 29.363,64

Abraçgência, o MRT-03 divide-se em 3 regiões imediatas:
RGI Ilhéus/Itabuna: Almadina, Barro Preto, Buerarema, Coaraci, Floresta Azul, Ibicaraí, Ibicuí, Ilhéus, Itabuna, Itacaré, Itaju do Colônia, Itajuípe, Itapê, Itapitanga, Santa Cruz da Vitória, Uruçuca, Firmino Alves, São José da Vitória, Aurelino Leal, Ubaitaba, Maraú, Ibirapitanga.
RGI Camacan: Arataca, Camacan, Canavieiras, Jussari, Mascote, Santa Luzia, Una, Pau Brasil.
RGI Eunápolis/Porto Seguro: Belmonte, Eunápolis, Guaratinga, Itabela, Itagimirim, Itapebi, Porto Seguro, Santa Cruz Cabralia.
RGI Teixeira de Freitas: Caravelas, Ibirapuã, Itamaraju, Itanhém, Jucuruçu, Lajedão, Medeiros Neto, Mucuri, Nova Viçosa, Teixeira de Freitas, Vereda, Prado, Alcobaça.

Figura 10 - Planilha de Preços Referenciais da RINT - 2903 versão simplificada.

6. Equipe responsável

Em cumprimento à Ordem de Serviço nº 186/2023/SR(BA)G/SR(BA)/INCRA 2244/2019/SR(05)BA-G/SR(05)BA de 15/02/2023 (SEI Nº 15601908) foi realizada pesquisa de mercado e trabalho de elaboração do Relatório de Análise do Mercado de Terras da Região 2903. A equipe foi composta pelos Peritos Federais Agrários Helder Gramacho dos Santos e Israel Ely de Almeida Oliveira.

Este documento é acompanhado dos seguintes anexos:

- I - Ordem de serviço (15601908);
- II - Fichas dos elementos de pesquisa utilizados (16823331);

Salvador, na data da assinatura eletrônica

---Assinatura eletrônica---	---Assinatura eletrônica---
Hélder Gramacho dos Santos	Israel Ely de Almeida Oliveira
Eng. Agrônomo	Eng. Agrônomo
Perito Federal Agrário INCRA SR-05	Perito Federal Agrário INCRA SR-05

7. BIBLIOGRAFIA

ALVARES, C. A. et al. **Köppen's climate classification map for Brazil**. Meteorologische Zeitschrift, v. 22, n. 6, p. 711-728, 2013.

BRASIL, I. B. G. E. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Agropecuário IBGE (2006)**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>; Acessado em: 05/10/2015.

BRASIL, I. B. G. E. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa Pecuária Municipal (2014)**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>; Acessado em: 05/10/2015.

BRASIL, I. B. G. E. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Produção Agrícola Municipal (2014)**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>; Acessado em: 05/10/2015.

IBGE – Cidades. **Itaberaba: Histórico**. Disponível em: <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=291470&search=|infogr%E1ficos:-informa%E7%F5es-completas>. Acessado em: 20/08/2015.

IBGE - **Pesquisa Pecuária Municipal** (2014). Efetivo dos rebanhos por tipo de rebanho. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/csv.php?lang=&idtema=135&codmun=292170>, Acessado em: 13/08/2015.

IBGE - **Produção Agrícola Municipal** (2014). Produção Agrícola Municipal - Lavoura Permanente. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/csv.php?lang=&idtema=136&codmun=292170>, Acessado em: 13/08/2013.

INCRA. **Manual para elaboração de Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT e de Planilha de Preços Referenciais - PPR**. Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras (DTO-2). Brasília – DF 2012.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Avaliações de propriedade rurais: manual básico**. 2. ed. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2005. 287 p.

Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia. **Estatísticas dos Municípios Baianos: Território de Identidade nº 14: Piemonte do Paraguaçu**. v. 4 n. 2 2014. – Salvador: SEI, 2014.



Documento assinado eletronicamente por **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 30/08/2023, às 08:48, 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 **Helder Gramacho dos Santos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 30/08/2023, às 08:48, 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.incr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **17332193** e o código CRC **8146939F**.

Relatório de Análise do Mercados de Terras – RAMT**MRT 2902 Santo Antônio de Jesus**

Abrangência: Camamu, Igrapiúna, Ituberá, Nilo Peçanha, Taperoá, Cairu, Presidente Tancredo Neves, Valença, Mutuípe, Jiquiriçá, Ubaíra, Laje, Aratuípe, São Miguel das Matas, Muniz Ferreira, Santo Antônio de Jesus, Brejões, Vera Cruz, Jaguaripe, Amargosa, Nova Itarana, Elísio Medrado, Dom Macedo Costa, Varzedo, Nazaré, Itaparica, Salinas da Margarida, Milagres, Conceição do Almeida, São Felipe, Maragogipe, Sapeaçu, Cruz das Almas, Muritiba, São Félix, Santa Terezinha, Itatim, Castro Alves, Governador Mangabeira, Cachoeira, Cabaceiras do Paraguaçu.

DATA DA PESQUISA: NOVEMBRO DE 2023

1. Introdução

Devido a necessidade de adoção de instrumentos de caráter técnico nas tomadas de decisões de gestores, bem como para subsidiar e qualificar a ação dos técnicos na execução dos procedimentos de Obtenção de Terra pelo INCRA, foi criada a Planilha de Preços Referenciais – PPR. Esta planilha foi instituída como um instrumento integrante de um conjunto maior de medidas, adotadas após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001) que introduziu uma forma de avaliar imóveis rurais para incorporação à reforma agrária diferente da que era até então praticada. Nesse contexto também foi criada a “Mesa Técnica”, hoje denominada de Grupo Técnico de Vistoria e Avaliação e foi elaborada a primeira aproximação do Manual de Obtenção de Terras, atualmente na sua terceira edição.

A PPR é um instrumento de diagnóstico, estudo, análise e se configura 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, no caso de seu uso como critério de definição de alçadas decisórias, quanto na ação dos técnicos, como “balizador” no procedimento de avaliações de imóveis.

Entretanto, a PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique; sendo assim, deve fazer parte de um documento de análise e não deve ser entendida apenas como uma mera planilha. Este Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT, contém uma análise dos diferentes mercados observados na área de jurisdição da Superintendência Regional e apresenta ao final, como produto dessa análise, a PPR.

A metodologia para elaboração deste Relatório está descrita no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial, aprovado pela Norma de Execução/INCRA/DT/Nº 112, de 12 de setembro de 2014.

2. Descrição e delimitação geográfica dos Mercados Regionais de Terras - MRT

A Câmara Técnica da SR-05 ao longo dos anos efetuou a delimitação de diversos mercados de terras ao longo dos trabalhos de elaboração de Planilhas de Preços Referenciais no estado da Bahia. Tal delimitação em muitos casos partiu das Microrregiões Homogêneas do IBGE e conforme os trabalhos se desenvolveram foram modificados de acordo com as especificidades dos mercados.

O ideal é que a delimitação seja determinada o mais próximo possível da realidade dos mercados de terras e que possa ser validado por meio técnicas estatísticas. Entre as técnicas disponíveis pode-se citar a Análise de Agrupamentos ou “Cluster” a qual foi utilizada nos anos anteriores para delimitar as regiões homogêneas de pesquisa de preços de terras no estado da Bahia. Para chegar a esta delimitação foi utilizado um conjunto de variáveis representativas capazes de agrupar os municípios em mercados de terras, o que resultou em 28 regiões homogêneas. Esta delimitação foi adotada durante 2 anos entretanto, o elevado número de regiões dificultou o gerenciamento e a execução das atualizações anuais.

O IBGE recentemente atualizou as divisões regionais do país deixando de adotar as Mesorregiões e as Microrregiões Geográficas e passando a utilizar as Regiões Geográficas Imediatas e Regiões Geográficas Intermediárias com o objetivo de obter uma divisão regional mais representativa das modificações econômicas, demográficas, políticas e ambientais vivenciadas nas últimas décadas. O estado da Bahia ficou com 34 Regiões Geográficas Imediatas e 10 Regiões Geográficas Intermediárias.

As Regiões Geográficas Imediatas têm na rede urbana o seu principal elemento de referência. Essas regiões são estruturas a partir de centros urbanos próximos para a satisfação das necessidades imediatas das populações, tais como: compras de bens de consumo duráveis e não duráveis; busca de trabalho; procura por serviços de saúde e educação; e prestação de serviços públicos, como postos de atendimento do Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, do Ministério do Trabalho e de serviços judiciais, entre outros.

As Regiões Geográficas Intermediárias correspondem a uma escala intermediária entre as Unidades da Federação e as Regiões Geográficas Imediatas. Preferencialmente, buscou-se a delimitação das Regiões Geográficas Intermediárias com a inclusão de Metrópoles ou Capitais Regionais. Em alguns casos, principalmente onde não existiam Metrópoles ou Capitais Regionais, foram utilizados centros urbanos de menor dimensão que fossem representativos para o conjunto das Regiões Geográficas Imediatas que compuseram as suas respectivas Regiões Geográficas Intermediárias.

Tendo em vista tratar-se de uma regionalização oficial do IBGE e que será utilizada para divulgação de importantes informações do meio rural como a Pesquisa Agrícola, Pesquisa Pecuária e principalmente o Censo Agropecuário 2017 estudou-se a possibilidade de utilizar as Regiões Intermediárias como regionalização não dos mercados mas como de regiões de pesquisa de preços, com a vantagem, além das já citadas, de que haveria uma significativa redução do número de regiões gerenciadas nos processos anuais de atualização, o que no caso da Bahia passou de 28 para 10 regiões (Figura 1), sendo assim, esta é a primeira vez que tal regionalização será utilizada.

Dentre as 10 Regiões Geográficas Intermediárias-RINT do Estado da Bahia, este RAMT irá trabalhar a RINT Santo Antônio de Jesus, região 2902 Figura 1.

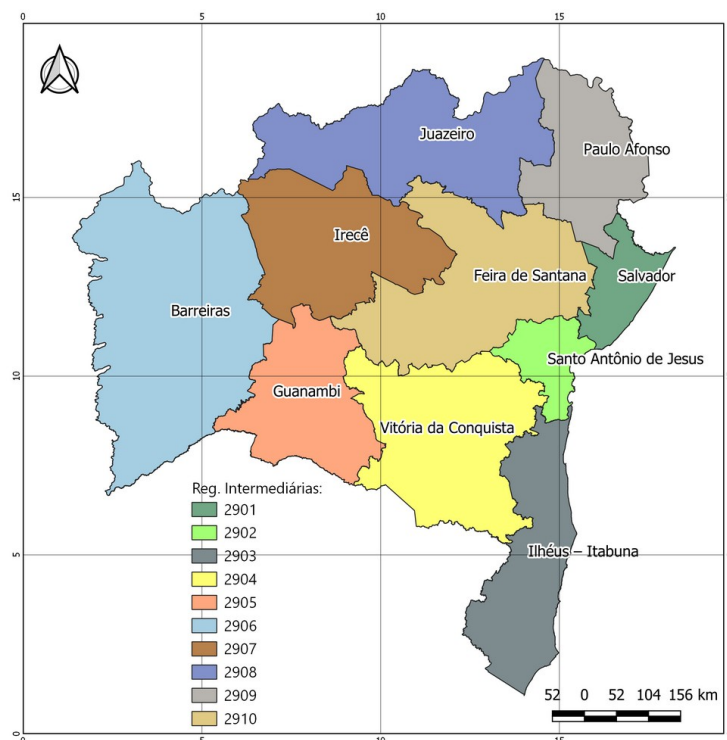


Figura 1: Regiões Geográficas Intermediárias do Estado da Bahia utilizadas como regiões de pesquisa de preços.

3. Análise dos Mercados Regionais de Terras - MRT

3.1. Nome do Mercado Regional de Terras

Definiu-se como Santo Antônio de Jesus o nome do Mercado Regional de Terras apresentado neste estudo. Utilizou-se como parâmetros definidores da escolha do nome o município de maior população, a influência e expressão econômica dentre todos os outros integrantes deste MRT.

3.2. Abrangência Geográfica

Na Figura 2 pode-se visualizar os 41 municípios que compõem a região de pesquisa a saber: Camamu, Igrapiúna, Ituberá, Nilo Peçanha, Taperoá, Cairu, Presidente Tancredo Neves, Valença, Mutuípe, Jiquiriçá, Ubaira, Laje, Aratuípe, São Miguel das Matas, Muniz Ferreira, Santo Antônio de Jesus, Brejões, Vera Cruz, Jaguaripe, Amargosa, Nova Itarana, Elísio Medrado, Dom Macedo Costa, Varzedo, Nazaré, Itaparica, Salinas da Margarida, Milagres, Conceição do Almeida, São Felipe, Maragogipe, Sapeaçu, Cruz das Almas, Muritiba, São Félix, Santa Terezinha, Castro Alves, Itatim, Cabaceiras do Paraguaçu, Cachoeira.

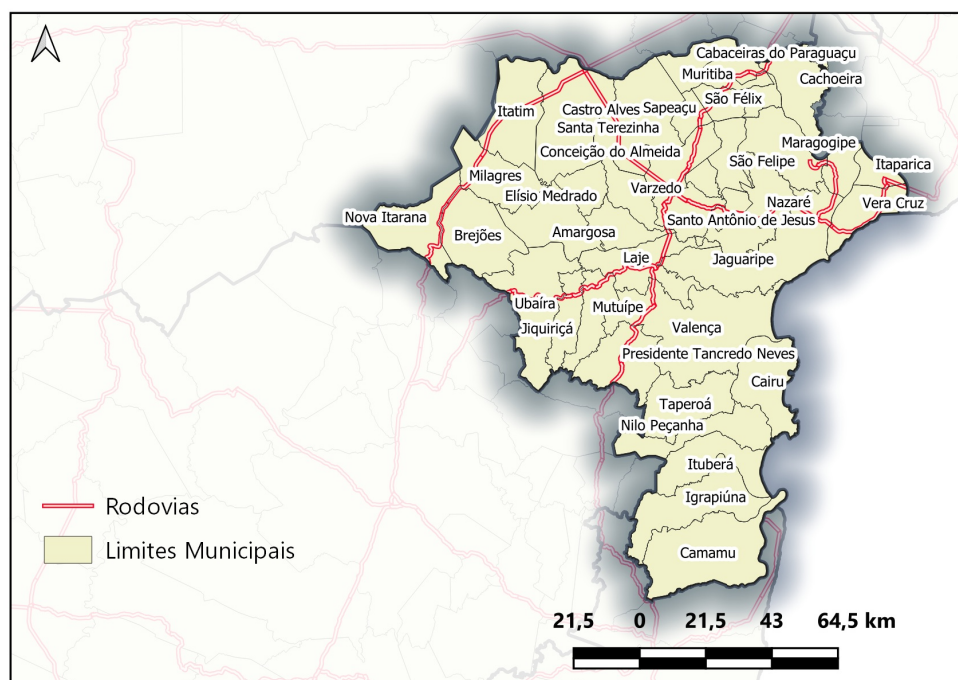


Figura 2 - Municípios que compõe o MTR-02 Santo Antônio de Jesus

3.3. Estrutura Fundiária

A Tabela 01 mostra o número e o percentual de estabelecimentos agropecuários por grupos de área total na Microrregião Geográfica Imediata Santo Antônio de Jesus. Percebe-se que os grupos de áreas mais representativos da estrutura fundiária da região são de 0,2 a 3ha que juntos somam 57,65% dos estabelecimentos da região, sendo que a faixa mais numerosa é a de 1 a menos de 2ha que representa 18,43% dos estabelecimentos.

Tabela 1 - Número de estabelecimentos agropecuários por grupos de áreas. **Fonte:** IBGE, Censo Agropecuário 2017.

Descrição	Quantidade	Percentual (%)
Mais de 0 a menos de 0,1 ha	923	1,22
De 0,1 a menos de 0,2 ha	499	0,66
De 0,2 a menos de 0,5 ha	9.861	13,07
De 0,5 a menos de 1 ha	10.513	13,93
De 1 a menos de 2 ha	13.908	18,43
De 2 a menos de 3 ha	9.226	12,23
De 3 a menos de 4 ha	5.894	7,81
De 4 a menos de 5 ha	4.160	5,51
De 5 a menos de 10 ha	9.056	12,00
De 10 a menos de 20 ha	5.465	7,24
De 20 a menos de 50 ha	3.235	4,29
De 50 a menos de 100 ha	1.164	1,54
De 100 a menos de 200 ha	655	0,87
De 200 a menos de 500 ha	492	0,65
De 500 a menos de 1.000 ha	140	0,19
De 1.000 a menos de 2.500 ha	45	0,06
De 2.500 a menos de 10.000 ha	10	0,01
De 10.000 ha e mais	1	0,00
Produtor sem área	218	0,29
Somatório	75.465	100,00

3.4. Histórico da ocupação do Mercado Regional de Terra-MRT

A área do Recôncavo Baiano, localizada no estado da Bahia, tem 5,2 km² e uma população de 576,6 mil habitantes de acordo com pesquisa realizada em 2010 pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O Recôncavo, também chamado de Recôncavo da Bahia, está localizado a cerca de 100 km de distância da capital baiana, Salvador, e abrange uma parte da região metropolitana.

O nome Recôncavo se deu devido ao formato côncavo da baía e pela área. Logo, “re-côncavo” caracteriza a delimitação. Assim, essa área foi uma das primeiras estabelecidas com a colonização do Brasil. Ainda no regime de Capitânias Hereditárias, o Recôncavo era chamado de Capitania da Baía de Todos os Santos, fundada em 1534. Em 1548, foi estabelecido o Governo-geral da colônia, sendo a primeira Capitania Real e, consequentemente, a sede das colônias portuguesas nas Américas.

As primeiras atividades no local foram extrativistas, com a retirada do pau-brasil e cana-de-açúcar. Sendo assim, a área sofreu os impactos sociais causados pela decadência do ciclo açucareiro.

A partir do século XX, a atividade petrolífera caracteriza a região e, atualmente, o turismo movimenta a economia, além da agricultura. Dessa forma, a indústria corresponde a 42,5% da economia e a agricultura representa 2,19%.

A combinação do solo, clima e relevo fazem com que a exuberância da região contribua com um Produto Interno Bruto (PIB) de aproximadamente 14,6 bilhões de reais e um Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) médio.

Durante a ocupação colonial, o Recôncavo recebeu fortes influências africanas, tendo destaques na música e religião da população local. Foi nessa área que nasceu o samba de roda e a base forte de sincretismo católico e religiões afro-brasileiras.

Por outro lado, há também as comemorações das Festas Juninas. O Recôncavo Baiano possui forte legado africano devido à atividade escravagista nas plantações de cana. Uma pesquisa realizada em 2010 registrou que 80,4% da população do Recôncavo possui ancestralidade africana, 10,8% possui a europeia e 8,8% possui a indígena.

3.5. Recursos Naturais

3.5.1. Clima

A região analisada possui 4 tipologias climáticas como pode ser verificado na Figura 3 e seguem descritas abaixo:

Af - Clima tropical úmido ou superúmido: sem estação seca, sendo a temperatura média do mês mais quente superior a 18°C. O total das chuvas do mês mais seco é superior a 60 mm, com precipitações maiores de março a agosto, ultrapassando o total de 1.500 mm anuais. Nos meses mais quentes (janeiro e fevereiro) a temperatura é de 24 a 25°C.

As-Clima Tropical (Chuvas no Inverno): É caracterizado pela ausência de chuvas de verão e sua ocorrência no "inverno" (que corresponde à estação chuvosa e não ao inverno propriamente dito), com índices pluviométricos por volta de 1.600 mm anuais.

Aw - Clima tropical: com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm.

BSh – Clima Semi-árido quente: É caracterizado por escassez de chuvas e grande irregularidade em sua distribuição; baixa nebulosidade; forte insolação; índices elevados de evaporação, e temperaturas médias elevadas (por volta de 27°C). A umidade relativa do ar é normalmente baixa, e as poucas chuvas - de 250 mm a 750 mm por ano - concentram-se num espaço curto de tempo, provocando enchentes torrenciais. Mesmo durante a época das chuvas (novembro a abril), sua distribuição é irregular, deixando de ocorrer durante alguns anos e provocando secas. A vegetação característica desse tipo de clima é a xerófila (Caatinga).

A influência do clima neste mercado se reflete principalmente por meio da Pluviometria. Nos municípios de clima Af não há escassez hídrica ao longo do ano e levando-se em consideração que a atividade predominante é a pecuária de corte extensiva (bovinocultura), com manejo adequado a atividade tem um ótimo desempenho, o que se reflete nos preços mais valorizados. Quando se avança para o interior, existe a região de transição (As e Aw) com pluviosidade intermediária, onde a pecuária também predomina. Finalmente chega-se a região de clima semi-árido Bsh onde a restrição pluviométrica é severa e predomina a ovinocultura e caprinocultura.

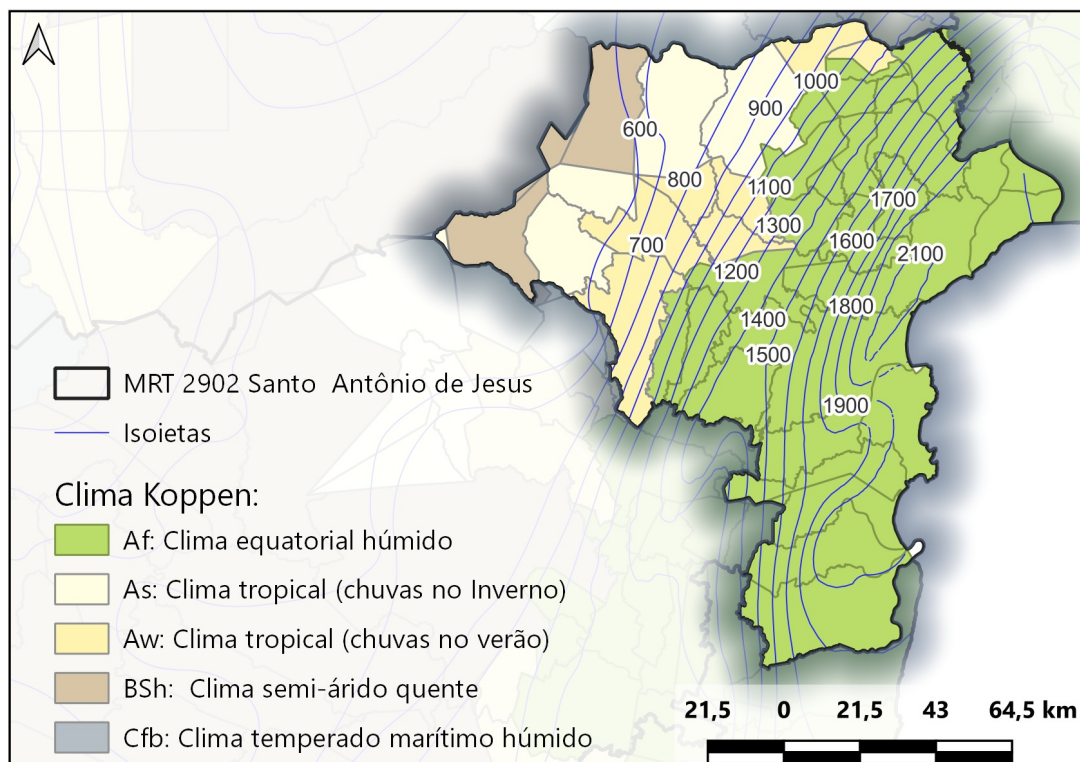


Figura 3 - Tipos climáticos segundo classificação de Koppen com base no trabalho de Álvares et al. (2013).

A seguir, será apresentada a distribuição pluviométrica para o ano de 2013 de 4 municípios enquadrados nestes tipos climáticos de acordo com os dados obtidos no trabalho de Alvares et al. (2013).

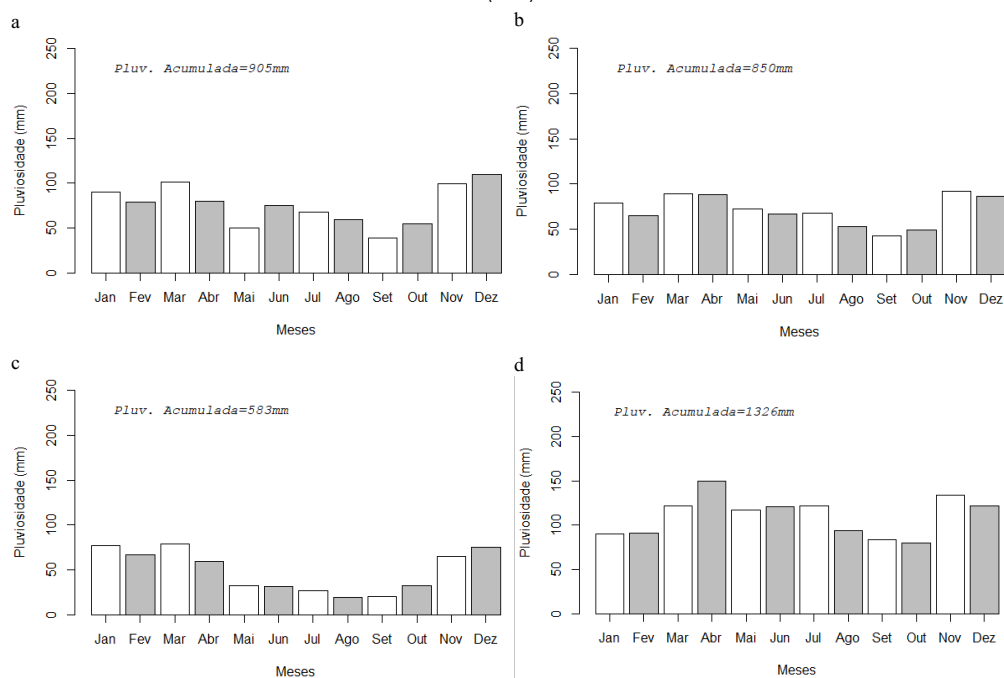


Figura 4 - Distribuição pluviométrica ao longo do ano em: a) Amargosa (Aw); b) Castro Alves (As); c) Itatim (Bsh); d) Santo Antônio de Jesus (Af) no ano de 2013, (Alvares et al, 2013).

3.5.2. Bacias Hidrográficas

Este mercado está sob a influência de duas sub-bacias: Recôncavo Sul e Paraguaçu, sendo que a maior parte dos municípios estão inseridos na primeira. Na Bacia do Recôncavo Sul os principais rios são: Rio Jaguaripe, Rio da Dona, Rio Jequiriçá, Rio Una e Rio das Almas. Na Bacia do Paraguaçu o principal é o Rio Paraguaçu, este é um dos mais importantes que cortam o estado da Bahia e proporciona a disponibilidade hídrica para a implantação de projetos de agricultura irrigada. Não existem na região polos de irrigação com captação a partir de rios que configurem polos de agricultura irrigada.

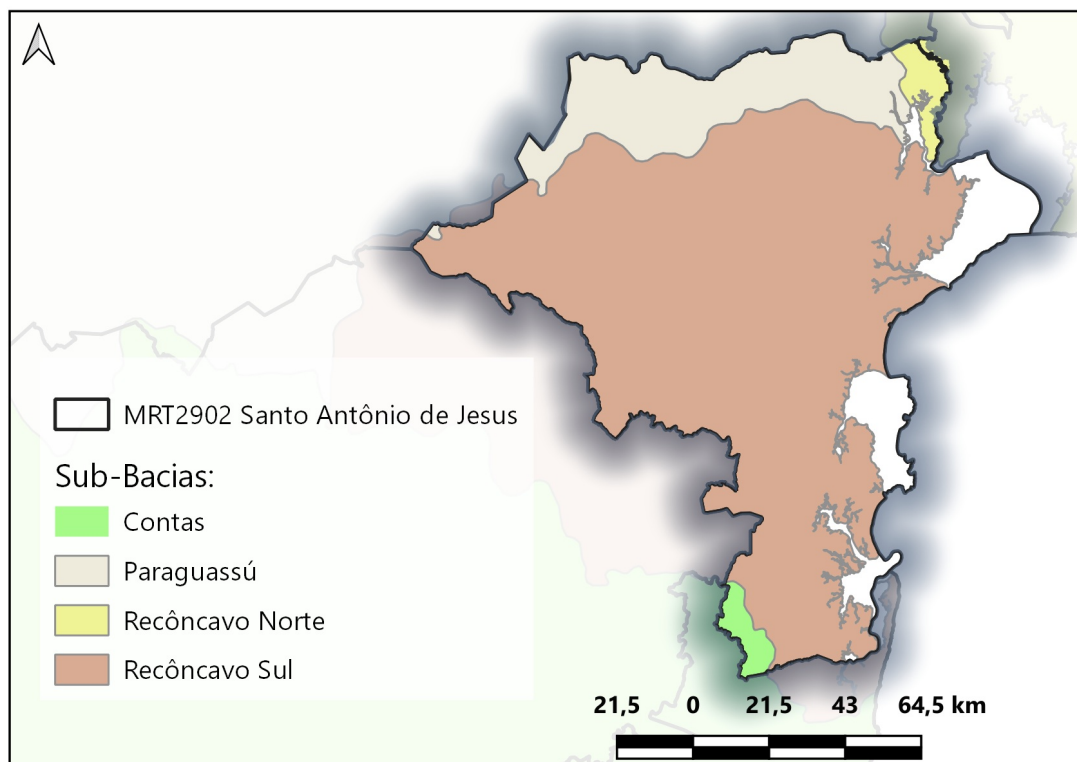


Figura 5- Sub-Bacias Hidrográficas na região de abrangência da pesquisa de mercado.

3.5.3. Solos

Com relação aos solos, trata-se de uma região onde predominam os Latossolos seguidos pelos Argissolos e Planossolos, como poder ser visto na Figura 6. Não foi observado uma forte influência dos solos no desenvolvimento de uma atividade específica que chegue a influenciar nos preços de terras. Como os Latossolos predominam e trata-se de um solo sem limitações físicas, sendo que as limitações químicas são facilmente corrigidas acredita-se que seja este o motivo.

A seguir será apresentada breve caracterização das 3 classes de solos que predominam na região:

LATOSSOLO

Solo bem desenvolvido, profundo e bem drenado com horizonte B latossólico (Bw). Apresenta características morfológicas, físicas, químicas e mineralógicas uniformes no perfil. Exibe cores vermelhas, vermelho-amarelas, amarelas, acinzentadas ou brunadas. Ocorre comumente em relevo suave ondulado a plano. Sua sequência de horizontes é do tipo A – Bw – C.

Apresenta boa capacidade de armazenamento de água e efluentes, e bom potencial para uso com mecanização agrícola e agricultura irrigada.

Possui fertilidade natural baixa, problemas com fixação de fósforo e coesão natural em alguns indivíduos amarelos, notadamente àqueles que ocupam a região dos Tabuleiros Costeiros.

Utilizado largamente como substrato para produção agrícola intensiva, pastagem, silvicultura, base para construção de rodovias e casas, e aterro sanitário, no caso dos argilosos.

ARGISSOLO

Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, tipificado pelo horizonte B textural (Bt). São solos minerais bem desenvolvidos e drenados, profundos a muito profundos. Exibe cores vermelhas, vermelho-amarelas, amarelas, acinzentadas ou brunadas.

Apresenta uma boa capacidade de armazenamento de água e efluentes, bom potencial para mecanização agrícola e agricultura irrigada, quando em relevo plano a suave ondulado.

Possui, de modo geral, como fator limitante uma baixa fertilidade natural, alta suscetibilidade à erosão quando possui mudança textural abrupta, coesão natural em alguns solos amarelos, e associação com relevo movimentado.

Utilizado para agricultura intensiva, pastagem, silvicultura e como base para construção de estradas e casas.

PLANOSSOLO

Solo com acúmulo significativo de argila em subsuperfície (horizonte B plânico). Apresenta transição abrupta entre os horizontes A ou E, e o B plânico subjacente. O horizonte B possui estrutura colunar, prismática, em blocos, maciça ou combinações dessas formas. Solo imperfeitamente a mal drenado, apresentando cor pálida. Ocorrência dominante em relevo suave ondulado e plano.

Seu potencial para uso agrícola depende da espessura dos horizontes A+E. Pode ser utilizado também para fabricação de utensílios de artesanato de barro.

Fatores limitantes: drenagem restrita, alta suscetibilidade à erosão, elevado risco de salinização e de solonização, consistência dura a extremamente dura do horizonte B plânico, pequena profundidade efetiva e pedregosidade superficial.

Utilizado como substrato para pastagem, pecuária extensiva, culturas agrícolas anuais de subsistência.

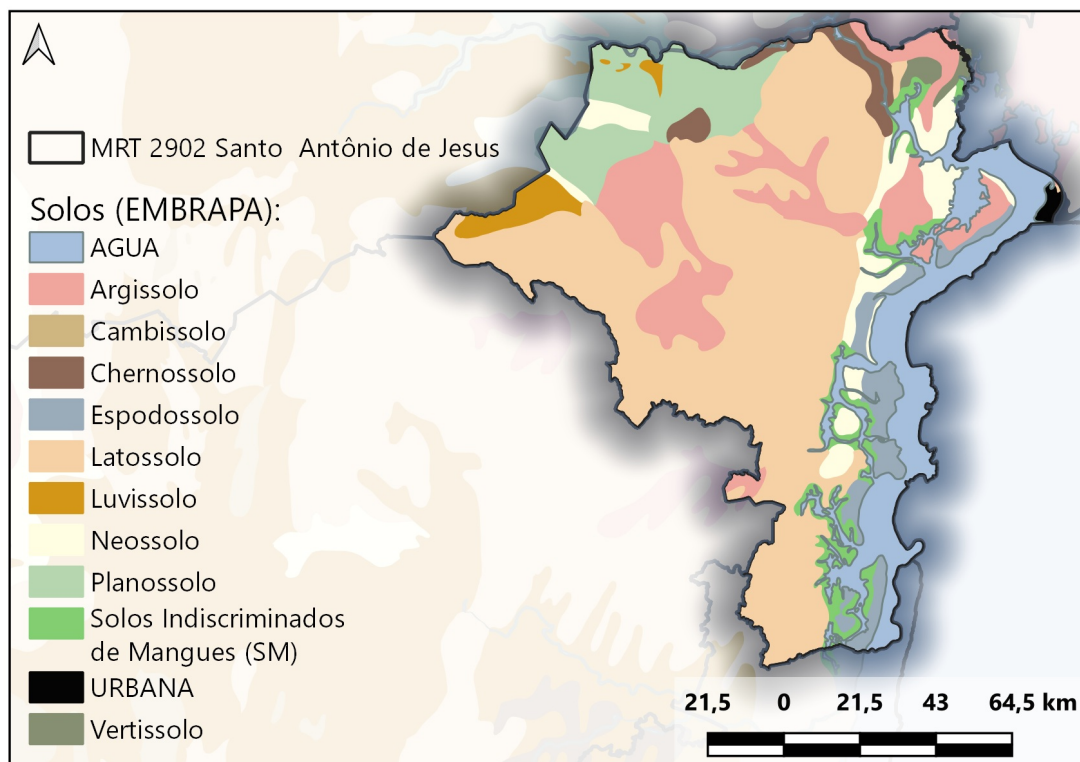


Figura 6- Classes de solos mais frequentes na região de abrangência da pesquisa de mercado.

3.6. Áreas Legalmente Protegidas

A região de abrangência da pesquisa possui duas Unidades de Conservação, a primeira APA da Baía de Todos os Santos situada a nordeste e a segunda APA da Baía de Camamu situada a sul do MRT-02. Por se tratarem de APAs não foi verificado influência nos preços por conta de eventuais restrições de atividades para os imóveis inseridos nestas regiões.

Foi identificada uma Terra Indígena: Fazenda Bahiana Pataxó no município de Camamu.

Quanto a Comunidades Quilombolas foram identificados Territórios em três municípios a saber: em Ituberá, Comunidade Quilombola Lagoa Santa; em Maragogipe, Comunidade Quilombola Salamina Putumuju; em Cachoeira, foram identificadas duas comunidades São Francisco do Paraguaçu e Caonge/Dendê/Engenho da Pontee Outras.

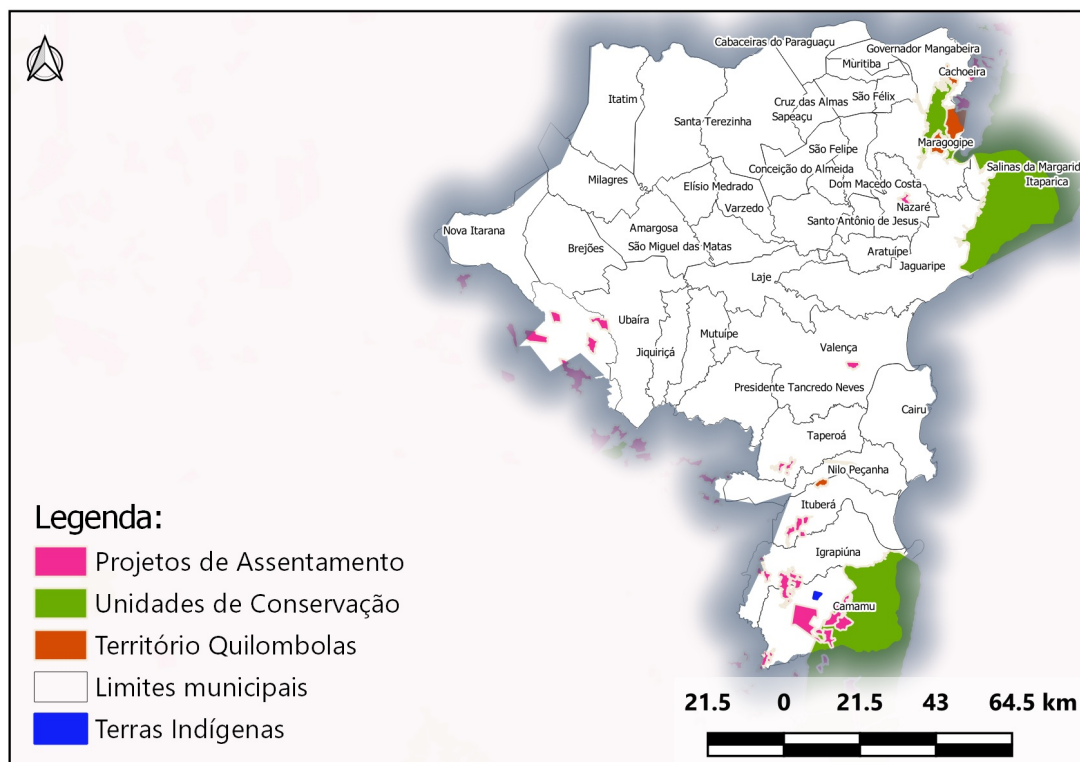


Figura 7-Unidades de conservação, Terras Indígenas, Territórios Quilombolas e Projetos de Assentamento na região de abrangência da pesquisa de mercado.

3.7. Áreas Especiais

3.7.1. Projetos de assentamento de reforma agrária

Na região foram identificados 25 Projetos de Assentamento distribuídos em 9 municípios, os quais ocupam cerca de 24.558,3739ha e possuem a capacidade de assentamento definida para 1.454 famílias, o que resulta numa área média bruta de 16,8902ha/família, efetivamente existem 974 famílias assentadas na região. Como

mostrado na Tabela 1 mais de 57% dos imóveis possuem menos que 3 hectares, ou seja, a reforma agrária foi realizada naturalmente.

Tabela 2-Projetos de Assentamento localizados no MRT-2902 Santo Antônio de Jesus.						
Código do Projeto	Nome	Município	Área	Capacidade Assentamento	Famílias Assentadas	Data Obtenção
BA0456000	PA FAZENDA SAO JOAO	NILO PECANHA	414,8680	30	30	23/06/03
BA0104000	PA SANTA LUZIA	VALENCA	386,3000	44	26	06/09/96
BA0460000	PA ITATIAIA	SANTA INES	991,0441	39	32	03/01/04
BA0117000	PA MATA DO SOSSEGO	IGRAPIUNA	1567,6799	82	82	18/07/96
BA0504000	PA RANCHO ALEGRE	SANTA INES	1763,5551	60	60	29/09/03
BA0212000	PA BURUNDANGA	IGRAPIUNA	953,7170	40	0	25/09/98
BA0227000	PA LIMOEIRO	CAMAMU	1303,4652	55	54	25/09/98
BA0251000	PA PAULO JACSON	CAMAMU	891,4486	90	55	21/06/99
BA0173000	PA LUCAS DANTAS	ITUBERA	701,7800	50	49	20/11/97
BA0068000	PA SANTA SOFIA	NAZARE	1007,0000	82	42	10/11/84
BA0379000	PA ERNESTO CHE GUEVARA	CAMAMU	391,2455	19	19	23/06/03
BA0465000	PA ANTONIO CONSELHEIRO III	CAMAMU	337,9290	35	35	13/11/03
BA0376000	PA JEQUIRICA	UBAIRA	1108,6474	61	58	18/03/03
BA0399000	PA ARGEMIRO MENDES DE OLIVEIRA	CAMAMU	394,2710	24	24	25/02/03
BA0060000	PA MARIANA	CAMAMU	648,2426	28	25	30/03/88
BA0520000	PA FAZENDA BOM JESUS	IGRAPIUNA	351,0492	35	29	29/09/04
BA0174000	PA MIRANTE	IGRAPIUNA	722,2000	40	42	27/11/97
BA0140000	PA 17 DE ABRIL	TAPEROA	999,2370	80	38	18/08/97
BA0139000	PA MARGARIDA ALVES	ITUBERA	522,2500	30	25	15/01/97
BA0193000	PA DANDARA DOS PALMARES	CAMAMU	1452,2390	70	63	20/08/98
BA0009000	PA CAMAMU	CAMAMU	4497,0000	300	35	16/02/81
BA0144000	PA ZUMBI DOS PALMARES	CAMAMU	1244,6002	50	50	20/10/97
BA0477000	PA SAO PAULO	SANTA INES	728,9375	24	22	09/09/05
BA0313000	PA PAULO FREIRE	CAMAMU	353,9800	25	19	22/03/01
BA0177000	PA JOSENEI	ITUBERA	825,6876	61	60	20/11/97

3.8. Infraestruturas

3.8.1. Rodoviária

No MRT-02 as principais vias de deslocamento, chegada de insumos e escoamento de safras são as BR-116, BR-101, BR-420 e a BA-001. A BR-116 liga a região à Feira de Santana, importante entreposto comercial e segunda maior cidade do estado. A BR-101 é uma importante via de ligação para o sul do estado e para as regiões sul e sudeste do Brasil. A BA-001 é uma importante rota turística e que leva a Salvador após a travessia da da Bahia de Todos os Santos por Ferry Boat. Já a BR-420 corta as cidades do Vale do Jiquiriçá ligando a BR-101 à BR-116. A principal influência nos preços se dá por meio do acesso e da proximidade com tais rodovias, sendo que quanto mais próximo maior o valor unitário do hectare.

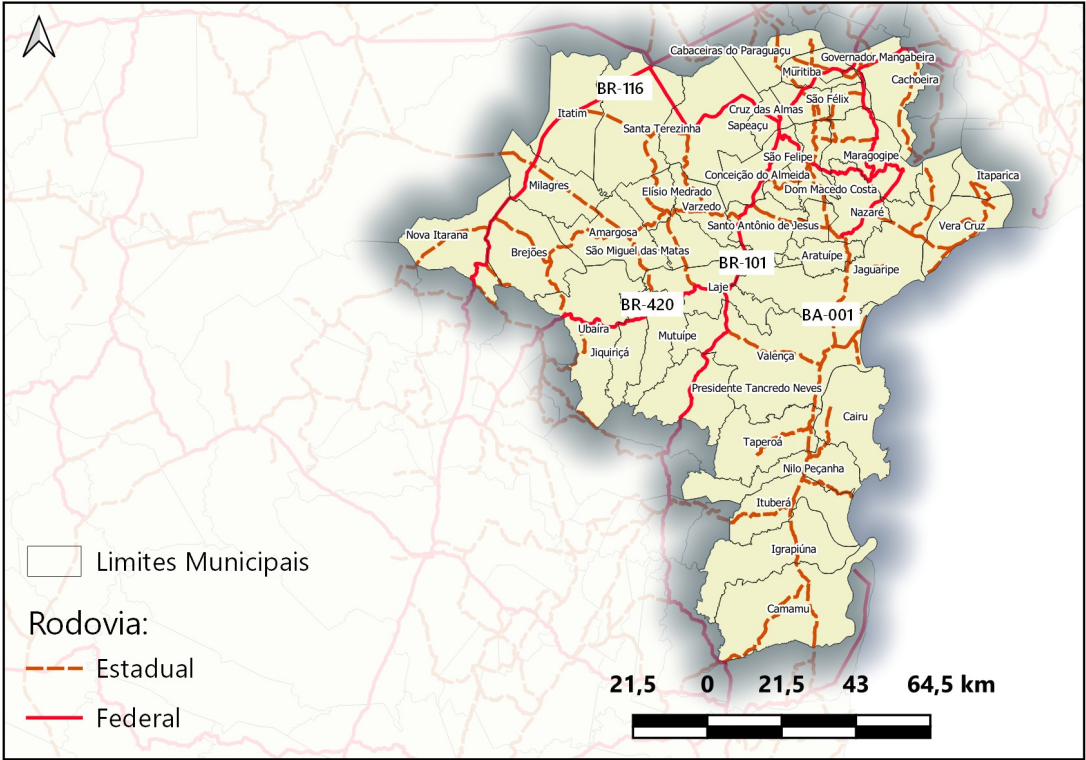


Figura 6 - Principais rodovias na área de pesquisa.

3.9. Principais atividades agropecuárias no MRT

A região, em função principalmente do regime pluviométrico, apresenta uma grande diversidade de atividades. Nas regiões de clima semi-árido quente (Bsh)

predomina a pecuária de pequeno porte (ovinos e caprinos) e pouca agricultura. Na região de clima tropical (Af e Aw) predomina a bovinocultura de corte, com agricultura de sequeiro.

Os municípios que se destacam nas atividades agropecuárias são **Santa Terezinha** (entre os 5 maiores rebanhos de Bovinos, Caprinos e Ovinos); **Santo Antônio de Jesus** (entre os 5 maiores rebanhos de Suínos, Ovinos e Galináceos); **Itatim** (entre os 5 maiores rebanhos de Suínos, Caprinos e Ovinos); **Cabaceiras do Paraguaçu** (entre os 5 maiores rebanhos de Suínos, Ovinos e Galináceos) e **Castro Alves** (entre os 5 maiores rebanhos de Bovinos e Ovinos).

Na **Bovinicultura de corte** os municípios que se destacam são **Castro Alves, Amargosa e Conceição do Almeida**. Na **Suinocultura** as maiores criações estão localizadas nos municípios de **Amargosa, Santo Antônio de Jesus e São Felipe**. Na **Caprinocultura, Itatim, Santa Terezinha e Nova Itarana** possuem os maiores rebanhos. Na **Ovinocultura**, os maiores rebanhos estão em **Itatim, Cabaceiras do Paraguaçu, e Santa Terezinha**. Na **Avicultura** as maiores criações estão localizados em **Varzedo, Cachoeira e Santo Antônio de Jesus**.

Tabela 3 - Efetivo dos rebanhos, por tipo de rebanho no MRT-02 Santo Antônio de Jesus, Fonte: IBGE (SIDRA) Pesquisa da Pecuária Municipal 2022.

Município	Bovino	Suíno - total	Caprino	Ovino	Galináceos - total
Santa Terezinha	23.042	192	1.800	2.468	11.305
Santo Antônio de Jesus	21.248	4.761	665	2.226	968.770
Itatim	8.310	1.662	3.979	3.922	14.107
Cabaceiras do Paraguaçu	6.537	1.799	936	3.793	576.534
Castro Alves	43.280	121	901	1.950	9.116
Amargosa	33.465	6.763	548	1.329	25.460
Ubaíra	21.919	41	149	354	23.087
Brejões	20.603	254	1.515	1.336	10.400
São Felipe	15.272	1.943	160	904	22.338
Varzedo	13.806	48	122	526	1.711.124
Cachoeira	12.570	967	940	856	1.402.790
Nova Itarana	10.186	186	1.630	1.468	8.379
Milagres	5.598	147	1.016	1.125	5.166
Governador Mangabeira	1.718	1.241	467	353	703.738
Conceição do Almeida	25.334	174	172	686	75.676
Laje	18.996	1.278	204	796	65.892
Elísio Medrado	13.936	865	190	1.767	305.080
São Miguel das Matas	12.780	421	26	297	76.898
Dom Macedo Costa	12.481	442	0	294	10.642
Mutuípe	12.051	843	98	775	34.176
Muniz Ferreira	9.233	60	0	0	35.046
Nazaré	9.038	438	83	147	7.034
Sapeaçu	7.992	40	4	473	275.000
Jaguaripe	7.547	37	96	429	25.851
Valença	6.551	1.577	130	436	30.502
Cruz das Almas	6.281	164	160	296	55.650
Presidente Tancredo Neves	6.084	753	58	69	38.304
Maragogipe	5.880	1.347	101	374	27.893
Jiquiriçá	5.075	462	188	405	21.499
São Félix	4.409	28	62	341	40.846
Muritiba	4.346	8	125	147	149.386
Aratuípe	4.308	983	0	58	10.517
Camamu	3.235	485	0	136	23.520
Taperoá	814	382	0	49	10.661
Nilo Peçanha	379	6	0	4	4.692
Igrapiúna	251	219	0	0	6.143
Itaparica	227	0	49	81	728
Ituberá	103	1	0	47	3.210
Vera Cruz	82	7	0	181	3.029
Salinas da Margarida	44	86	32	14	1.423
Cairu	28	0	0	192	1.332

Com relação às culturas permanentes, três se destacam: a cultura do **Cacau** que gera o maior valor de produção, **292 milhões de reais**, e está presente na maior parte **dos municípios**; em seguida vem a **Banana** com valor da produção de **200 milhões de reais** e presente em **92% dos municípios**; em terceiro lugar está a cultura da **Laranja** com valor da produção de **40 milhões de reais**, estando presente em **78% dos municípios**.

Quando avaliamos o valor da produção por município, fica claro a importância da diversificação para a geração de renda no campo. Os municípios que se destacam, possuem agricultura diversificada: **Valença, Camamu, Mutuípe, Nilo Peçanha e Presidente Tancredo Neves** são responsáveis respectivamente por 13%, 9%, 8%, 8%, 8% do valor da produção gerado com culturas permanentes na região ou seja, dentro do universo de 41 municípios, apenas 5 respondem por 47% do valor da produção gerado com culturas permanentes na região.

Tabela 4 – Valor da produção (Mil Reais) para as principais culturas permanentes nos municípios do MRT-02 Santo Antônio de Jesus, Fonte: IBGE (SIDRA) Pesquisa Agrícola Municipal 2022.

Município	Total	Banana (cacho)	Borracha (látex coagulado)	Cacau (em amêndoa)	Café (em grão) Total	Castanha de caju	Coco-da-baía*	Dendê (cacho de coco)	Guaraná (semente)	Laranja	Limão	Mamão	Manga	Maracujá	Palmito	Pimenta-do-reino	Sisal ou agave (fibra)
Valença	96057	41822	1106	32300	1583	47	3555	4586	6080	660	217	874	15	1682	-	465	-
Camamu	66932	7180	8302	38636	2148	-	1239	1644	3000	7	-	-	-	-	4202	111	-
Mutuípe	61840	17445	193	42132	170	149	18	-	429	126	-	-	-	100	-	66	-
Nilo Peçanha	60937	25239	1460	28700	-	-	1125	80	156	-	-	-	-	-	4140	29	-
Presidente Tancredo Neves	58249	37651	353	14400	215	-	40	1	880	23	20	96	-	349	1599	2346	-
Ituberá	55103	1600	13997	20746	-	-	4840	1713	6243	-	-	113	-	-	5807	44	-

Igrapiúna	52737	4988	13048	23344	-	-	201	2400	537	6	-	-	-	10	8203	-	-
Taperoá	32647	15694	-	7527	1063	-	35	1879	3682	22	-	90	-	58	1790	666	-
Jiquiriçá	30503	9600	46	20332	-	-	-	-	132	41	-	-	-	201	-	-	-
Laje	27890	5742	39	12718	-	157	83	240	31	6300	-	946	-	1356	-	-	-
Ubaíra	24004	10923	-	12534	92	-	12	-	123	3	-	15	26	188	-	55	-
São Miguel das Matas	22846	1295	-	18670	-	25	-	-	-	2395	-	28	-	433	-	-	-
Jaguaripe	21906	1212	-	2423	136	13	791	9223	-	5554	1788	-	-	535	-	55	-
Brejões	18456	234	-	53	7284	-	-	-	-	-	-	-	-	10659	-	-	226
Amargosa	14949	8021	-	5688	267	174	15	-	-	141	-	-	-	596	-	-	-
Sapeaçu	11753	14	-	-	-	-	-	-	-	3491	8215	-	-	33	-	-	-
Santo Antônio de Jesus	11183	667	-	2804	-	17	-	-	-	5839	9	20	-	182	-	-	-
Varzedo	9378	874	-	5095	-	-	11	-	-	3318	-	30	12	38	-	-	-
Cruz das Almas	9048	158	-	-	-	-	104	-	-	1674	6095	805	101	98	-	-	-
Muritiba	5341	25	-	-	-	-	3	-	-	1391	3922	-	-	-	-	-	-
Governador Mangabeira	5326	18	-	-	-	-	6	-	-	3793	1484	-	-	25	-	-	-
Elísio Medrado	4462	2147	-	1909	-	55	5	-	-	293	-	-	-	15	-	-	-
Muniz Ferreira	3383	2091	-	1093	-	-	-	142	-	57	-	-	-	-	-	-	-
Conceição do Almeida	2547	126	-	400	-	-	8	-	-	1270	743	-	-	-	-	-	-
Cabaceiras do Paraguaçu	2454	10	-	-	-	-	2	-	-	1160	1249	-	-	33	-	-	-
Aratuípe	2153	1110	-	527	-	-	146	173	-	164	-	-	-	33	-	-	-
Nova Itarana	1958	-	-	-	1630	4	-	-	-	-	-	-	-	169	-	-	155
Nazaré	1882	981	-	290	-	-	46	197	-	78	290	-	-	-	-	-	-
São Felipe	1846	786	-	100	-	-	-	-	-	732	222	-	-	6	-	-	-
Castro Alves	1689	310	-	88	-	-	-	-	-	618	460	-	-	-	-	-	-
Maragogipe	1684	423	-	-	-	14	42	-	-	960	148	24	-	73	-	-	-
Vera Cruz	1072	790	-	-	-	8	139	4	-	3	-	-	128	-	-	-	-
Dom Macedo Costa	892	364	-	290	-	-	-	-	-	238	-	-	-	-	-	-	-
Cachoeira	721	346	-	63	-	-	117	-	-	129	45	-	-	21	-	-	-
Cairu	591	2	-	-	-	-	140	427	-	-	-	-	-	-	22	-	-
São Félix	414	219	-	-	-	-	6	-	-	53	136	-	-	-	-	-	-
Santa Terezinha	117	64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Itaparica	107	100	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
Salinas da Margarida	53	17	-	-	-	25	5	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Itatim	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36
Milagres	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3

Com relação às culturas temporárias, três se destacam: **Mandioca, Fumo e Amendoim** sendo que a mandioca é a mais importante pois responde por 67 % do valor da produção gerado na região, seguida pelas culturas do Fumo e Amendoim que respondem respectivamente por 13% e 7%. Quando são analisados os municípios, os que se destacam são **Laje** com quase mais de **32 milhões de reais** de valor da produção, seguida por **Governador Mangabeira** com mais de **17 milhões de reais** de valor da produção e em terceiro lugar veio o município de **Maragogipe** com mais de **15 milhões de reais** de valor da produção, sendo que em Laje e Maragogipe a cultura responsável por tais resultados é a cultura da mandioca. Novamente, observa-se que apenas **3 municípios respondem por 34% do valor da produção** gerado na região em análise.

Tabela 5 – Valor da produção (Mil Reais) para as principais culturas temporárias nos municípios do MRT-02 Santo Antônio de Jesus, Fonte: IBGE (SIDRA) Pesquisa Agrícola Municipal 2022.

Município	Total	Abacaxi	Amendoim (em casca)	Cana-de-açúcar	Feijão (em grão)	Fumo (em folha)	Mandioca	Melancia	Milho (em grão)
Laje	32.521	532	3.402	30	167	-	28.362	-	28
Governador Mangabeira	17.242	-	622	-	1.106	12.839	2.420	-	228
Maragogipe	15.985	51	1.706	9	80	-	12.540	-	13
Cabaceiras do Paraguaçu	14.855	-	77	-	2.178	10.996	918	-	639
Valença	11.355	5.111	440	9	43	-	5.353	236	98
Jaguaripe	9.914	95	786	5	47	-	8.946	-	35
São Miguel das Matas	9.276	71	94	-	-	-	9.002	-	109
Presidente Tancredo Neves	8.483	2.702	-	1	360	-	5.393	-	27
Cruz das Almas	8.090	-	388	-	579	3.622	3.222	-	124
São Felipe	8.019	195	990	200	47	21	6.387	-	38
Aratuípe	6.623	-	50	70	9	-	6.490	-	4
Castro Alves	6.154	-	84	-	188	836	4.678	-	341
Muritiba	5.560	-	268	-	743	3.537	942	-	47
Nazaré	4.740	115	338	15	-	-	4.272	-	-
Santo Antônio de Jesus	3.818	78	709	51	202	-	2.666	-	16
Cachoeira	3.566	-	154	33	198	-	2.936	-	165
Amargosa	3.492	47	177	137	151	-	2.425	-	72

Conceição do Almeida	3.079	-	415	-	353	429	1.530	-	13
Varzedo	2.689	11	13	1	24	-	2.624	-	10
São Félix	1.797	-	194	1	33	-	1.277	-	18
Elísio Medrado	1.761	16	124	1	188	-	1.402	-	30
Sapeaçu	1.642	-	127	-	165	386	918	-	24
Brejões	1.560	21	-	-	785	-	80	30	46
Muniz Ferreira	1.481	91	33	77	-	-	1.280	-	-
Taperoá	1.245	-	-	1	80	-	1.152	-	12
Camamu	1.238	46	-	21	13	-	1.158	-	-
Dom Macedo Costa	1.168	-	57	11	103	-	938	-	55
Santa Terezinha	724	13	10	-	118	-	494	-	46
Vera Cruz	638	-	-	4	-	-	634	-	-
Nova Itarana	556	2	-	-	25	-	72	313	144
Jiquiriçá	553	-	76	11	44	-	417	-	5
Itatim	543	100	-	-	28	-	11	83	54
Ubaíra	483	9	37	1	60	-	45	3	10
Igrapiúna	433	175	-	-	13	-	238	-	7
Ituberá	328	103	-	27	22	-	176	-	-
Nilo Peçanha	321	-	-	-	31	-	286	-	4
Mutuípe	292	-	22	4	48	-	189	-	29
Milagres	222	69	-	-	5	-	29	116	3
Itaparica	60	-	-	-	-	-	60	-	-
Salinas da Margarida	19	-	-	-	-	-	19	-	-
Somatório	192.525	9.653	11.393	720	8.236	32.666	121.981	781	2.494

3.10. Apresentação e análise dos resultados

3.10.1. Pesquisa de Campo

O planejamento do trabalho foi iniciado com a busca de ofertas nos principais sites de anúncios online de imóveis rurais e além disso, com a busca de conjuntos de dados vetoriais e matriciais que servissem de apoio à realização dos trabalhos como o SICAR, IBGE, EMBRAPA etc. Estes dados foram organizados em Sistema de Informações Geográficas-SIG e foram gerados mapas para apoiar a execução do trabalho.

Além disso, foi realizado contato com as Secretarias de Agricultura dos municípios, bem como com os profissionais que atuam na elaboração de projetos para financiamento agrícola na região, em busca de informações de imóveis recentemente negociados ou em oferta. Estes foram uma importante fonte de dados de mercado por estarem diretamente ligados aos produtores, numa região na qual o crédito agrícola é amplamente disponibilizado.

Com a informação dos imóveis negociados e de seus proprietários, buscou-se identificar o endereço e o número de telefone dos mesmos com posterior entrevista aos que foram localizados. Após entrevista, quando possível, os imóveis foram visitados para levantamento das suas características intrínsecas e coleta da coordenada geográfica da porteira da propriedade.

Nas entrevistas, buscava-se de informações de imóveis recentemente negociados ou em oferta na região, bem como saber as principais atividades, sistemas de produções e rentabilidades obtidas em tais sistemas e como isso se relacionava com o valor da terra na região.

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 83 dados de mercado. Em virtude da disponibilidade de tempo os imóveis não foram visitados, entretanto, em alguns deles foi possível obter localização e visualização a partir de imagens de satélite.

4. Enquadramento dos dados de mercado nas tipologias de uso observadas.

Durante a sistematização dos dados de mercado em fichas de pesquisa de preços, a partir das características intrínsecas dos imóveis e do sistema produtivo no qual estão inseridos, estes foram enquadrados em tipologias de forma a agrupá-los para posterior análise estatística e geração da Planilha de Preços Referenciais.

Após a reunião dos dados de mercado verificou-se que 53 imóveis tinham exploração **Pecuária**, 16 tinham exploração **Agrícola** e 13 tinham exploração **Mista**, todas estas tipologias possuíam quantidade suficiente de dados para serem caracterizados como mercado definido no primeiro nível categórico.

Em seguida, buscou-se a classificação do segundo nível categórico, o qual busca enquadrar os imóveis em função das características do sistema produtivo onde o mesmo está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas. Neste caso, apenas os imóveis caracterizados com a **Tipologia Pecuária** puderam ser diferenciados no segundo nível categórico em dois níveis a saber: **Terra de pecuária com baixo nível tecnológico** e **Terra de pecuária com médio nível tecnológico**. As demais tipologias não apresentaram diferenciação.

Com relação ao terceiro nível, foi possível realizar a diferenciação a partir da tipologia geral nas regiões imediatas, foram definidas três: Região Imediata Cruz das Almas; Região Imediata Santo Antônio de Jesus; Região Imediata Valença.

É necessário dar continuidade à coleta de dados de mercado na região de modo que sejam obtidos em quantidade suficiente por pelo menos mais dois anos para que se possa considerar estas tipologias como Mercado Consolidado.

Quadro 1 - Tipologias de Uso nos três níveis categóricos atualmente vigentes na SR-05 após aprovação em Câmara Técnica.

GERAL	Terra agrícola	Produção de commodities
		Fruticultura
		Cafecultura
		Produção diversificada
		Cana-de-açúcar
		Cultivos agrícolas consorciados
	Vegetação nativa	Cerrado
		Caatinga
		Mata atlântica
	Produção florestal	Silvicultura
		Extrativismo
	Pecuária	Baixo nível tecnológico
		Médio nível tecnológico
		Alto nível tecnológico
	Exploração mista	Agricultura e pecuária sem integração
		Sistemas de integração agricultura-pecuária-floresta
	Não agrícola	Aquicultura
		Mineração
		Energia
		Urbano

5. Planilha de Preços Referenciais - PPR

Para elaboração da PPR houve alteração em Câmara Técnica da metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela NE112/2014. Foi observado que tal metodologia ao fixar o limite do coeficiente de variação em 30% obriga ao expurgo de dados de mercado que não apresentavam problemas, o que acabava por afetar a representatividade das estimativas. Entende-se que o expurgo dos dados de mercado apenas se justifica quando tais valores são considerados valores extremos, discrepantes ou “outliers” para utilizar um termo comum da estatística. Em virtude deste fato foi proposta, discutida em Câmara Técnica e aprovada para utilização nos trabalhos as seguintes etapas:

- 1-Identificação de valores discrepantes com auxílio do BoxPlot ou do Critério de Chauvenet;
- 2-Retirada dos valores discrepantes identificados;
- 3-Cálculo da média e do Coeficiente de Variação;
- 4-Campo de arbítrio: Definido utilizando como Limite inferior e Superior a variação de 15% em torno da média dos respectivos níveis categóricos.

Obs.: Nesta metodologia o Coeficiente de Variação não é fixado, pelo contrário, sua amplitude mostrará a variabilidade existente no mercado.

O resultado do trabalho é apresentado nas Figuras 8 e 9. Pode-se observar a PPR atualizada da região, onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

Para discussão dos resultados dos preços de mercado, serão utilizadas as médias para os respectivos níveis categóricos.

No nível Geral, o preço médio do hectare na região analisada é de R\$20.131,70/ha para o VTI e de R\$17.736,52/ha para o VTN.

Quando se analisa as tipologias é possível perceber claramente a diferença entre estas, expressas pela média dos preços de mercado. A explicação para tais diferenças se deve entre outros fatores à rentabilidade que proporcionam.

Analisando-se os resultados da PPR é isso que os preços de mercado monitorados apontam. Os maiores valores observados podem ser verificados nas áreas de exploração mista, onde é possível obter renda oriunda da atividade agrícola e da atividade pecuária. Em seguida vem as áreas de pecuária e agricultura com valores muito próximos, o que não é comum, mas ocorre nessa região devido a uma realidade de estrutura fundiária composta por pequenas propriedades, o que provoca essa proximidade de preços entre as áreas de atividade pecuária com as áreas agrícolas, principalmente na região imediata de Cruz das Almas e Santo Antônio de Jesus.

Nas áreas agrícolas predomina a fruticultura com grande diversificação, mas com predomínio de cacau e banana (VTI de R\$16.927,45 e VTN de R\$16.033,52). Em seguida vieram as áreas de Pecuária onde o mais comum é a Pecuária de corte (VTI de R\$17.638,48 e VTN de R\$15.065,45). Por fim vieram as áreas de exploração mista agropecuária nas quais é possível observar pelo menos 2 atividades, como a pecuária juntamente com a fruticultura, na região do baixo sul alguns imóveis também podem explorar a piscicultura em tanques escavados como terceira atividade, desde que possuam disponibilidade hídrica adequada (VTI de R\$34.789,25 e VTN de R\$26.937,44).

Quando trabalha-se no segundo nível categórico diferenciando-se as tipologias de pecuária de acordo com o nível tecnológico empregado, percebe-se uma importante diferença na região. Existem municípios enquadrados total ou parcialmente na região semiárida e nestes, as pastagens são de menor suporte e a atividade pecuária proporciona menor renda, o que se reflete nos preços. Enquanto que a Terra de pecuária com baixo nível tecnológico tem valor médio de R\$4.678,80/ha (VTI/ha) e R\$4.166,28 (VTN/ha) a Terra de pecuária com médio nível tecnológico possui média de R\$20.483,29 (VTI/ha) e R\$17.457,95 (VTN/ha).

Os coeficientes de variação (CV) ficaram situados dentro do esperado diante da diversidade da região.

Com relação aos dados discrepantes, na tipologia geral foram identificados 6 dados, enquanto que nas demais tipologias o número de dados discrepantes variou de 1 e 3 elementos, isto mostra a importância do correto enquadramento dos dados de mercado.

Foi calculado o fator oferta como proposto por Lima (2005 pag. 95); o mesmo foi obtido por meio da divisão da média das transações pela média das ofertas (FO=Média das Transações/Média das Ofertas), o valor obtido foi FO=17.912,78/46.705,00=0,38 indicando que existe uma redução de 62% do valor das ofertas em relação a quando os negócios são concretizados. Ressalta-se que o mesmo fator calculado em 2021 foi de FO=0,78 sendo assim, percebe-se que é necessário ter cuidado na aplicação deste fator pois ele vai variar a depender da região onde os dados de mercado foram coletados, principalmente as ofertas, no caso deste ano elas estão mais concentradas nas regiões onde os preços de mercado se mostraram mais elevados e isto certamente influenciou no cálculo do fator. Avaliações realizadas nesta região devem atentar para este fato no momento da aplicação do referido fator.

De acordo com Lima, (2005) a margem comumente encontrada é de 20% entretanto, pode ser maior (30, 40, 50%) quando o número de imóveis ofertados é maior que o número de compradores, ou menor no caso de existirem mais compradores do que vendedores.

Não foram coletadas informações a respeito da velocidade de venda dos imóveis pois para a maioria dos elementos de pesquisa coletados o entrevistado não sabia informar corretamente por quanto tempo o imóvel ficou em oferta ou quando sabia a informação era imprecisa. Em virtude deste fato não é possível fornecer informações a respeito da liquidez para o referido mercado.

Para obter informações a respeito da liquidez de forma mais precisa é necessário realizar um monitoramento constante do mercado com coleta de dados das ofertas e posterior acompanhamento até o momento em que o imóvel são transacionados.

Foi observado que a grande maioria das áreas foi adquirida por pessoa física. Os compradores são residentes no mesmo município de localização do imóvel ou municípios vizinhos. Quanto à atividade econômica, observou-se que tratam-se de agricultores, empresários e profissionais liberais, que têm na atividade agropecuária mais uma alternativa de investimento, além de produtores rurais profissionais.

A região de Presidente Tancredo Neves tem atraído produtores de outras regiões com interesse de investir na fruticultura e o município tem tudo para se tornar um polo nesta atividade no estado da Bahia.

MRT: 2902
Abrangência: Camamu, Igrapiúna, Ituberá, Nilo Peçanha, Taperoá, Cairu, Presidente Tancredo Neves, Valença, Mutuípe, Jiquiriçá, Ubaira, Laje, Aratuípe, São Brejões, Vera Cruz, Jaguaripe, Amargosa, Nova Itarana, Elísio Medrado, Dom Macedo Costa, Varzedo, Nazaré, Itaparica, Salinas da Margarida, Sapeaçu, Cruz das Almas, Muritiba, São Félix, Santa Terezinha, Itatim, Castro Alves, Governador Mangabeira, Cachoeira, Cabaceiras do Parag

Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes ²	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTI/ha					
				Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coef. Vari
Geral	83	6	77	2.295,68	61.218,24	20.131,70	18.356,54	8.333,33	
1º Nível Categórico									
Terra de pecuária	53	3	50	2.295,68	49.261,08	17.638,48	14.738,58	20.689,66	
Terra agrícola	16	2	14	4.591,40	39.433,07	16.927,45	14.788,41	8.333,33	
Exploração mista	13	1	12	10.169,49	78.706,59	34.789,25	32.139,83	-	
2º Nível Categórico									
Terra de pecuária com baixo nível tecnológico	9	0	9	2.295,68	7.047,93	4.678,80	4.854,37	-	
Terra de pecuária com médio nível tecnológico	44	3	41	3.443,55	49.261,08	20.483,29	19.873,29	20.689,66	
Agricultura e pecuária sem integração	13	1	12	10.169,49	78.706,59	34.789,25	32.139,83	-	
3º Nível Categórico									
Geral → Região Imediata Cruz das Almas	22	2	20	2.631,77	95.653,50	36.061,54	30.652,31	-	
Geral → Região Imediata Santo Antônio de Jesus	44	1	43	2.295,68	49.261,08	18.053,04	15.345,08	-	
Geral → Região Imediata Valença	17	0	17	4.591,40	39.433,07	17.543,02	14.911,57	8.333,33	

Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes ²	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTN/ha					
				Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coef. Vari
Geral	83	4	79	2.142,64	55.410,43	17.736,52	14.482,76	-	
1º Nível Categórico									
Terra de pecuária	53	3	50	2.142,64	43.787,63	15.065,45	11.454,81	-	
Terra agrícola	16	1	15	4.258,07	42.087,54	16.033,52	12.500,00	-	
Exploração mista	13	1	12	6.779,66	78.706,59	26.937,44	23.530,29	-	
2º Nível Categórico									
Terra de pecuária com baixo nível tecnológico	9	0	9	2.142,64	6.443,82	4.166,28	4.160,69	-	
Terra de pecuária com médio nível tecnológico	44	3	41	3.280,95	43.787,63	17.457,95	14.482,76	-	
Agricultura e pecuária sem integração	13	1	12	6.779,66	52.471,06	26.937,44	23.530,29	-	
3º Nível Categórico									
Geral → Região Imediata Cruz das Almas	22	1	21	2.294,82	84.444,44	30.567,55	26.878,52	-	
Geral → Região Imediata Santo Antônio de Jesus	44	1	43	2.142,64	43.787,63	15.336,97	11.481,06	-	
Geral → Região Imediata Valença	17	0	17	4.258,07	33.799,77	14.437,60	12.500,00	-	

Obs.:
 1-Definido utilizando como Limite inferior e Superior do campo de arbitrio a variação de 15% em torno da média dos respectivos níveis categóricos.

Abrangência:
Região Imediata Cruz das Almas: Cabaceiras do Paraguaçu, Cachoeira, Castro Alves, Conceição do Almeida, Cruz das Almas, Governador Mangabeira, Itatim, Muritiba, Santa Terezinha, São Félix, São Felipe, Sapeaçu
Região Imediata Santo Antônio de Jesus: Amargosa, Brejões, Dom Macedo Costa, Elísio Medrado, Jiquiriçá, Laje, Milagres, Muniz Ferreira, Mutuípe, Nova Itarana, Santo Antônio de Jesus, São Miguel das Matas, Ubaira, Varzedo
Região Imediata Valença: Cairu, Camamu, Igrapiúna, Ituberá, Nilo Peçanha, Presidente Tancredo Neves, Taperoá, Valença

Figura 8 - Planilha de Preços Referenciais Atualizada

PPR/SR(BA)/2023/MRT 2902 – Santo Antônio de Jesus						
TIPOLOGIAS/NÍVEL	VTN/HA			VTI/HA		
	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA	LIMITE SUP. (15%)	LIMITE INF. (15%)	MÉDIA	LIMITE SUP.
MRT-2902	R\$ 15.076,04	R\$ 17.736,52	R\$ 20.397,00	R\$ 17.111,94	R\$ 20.131,70	R\$ 23.151,00
1º NÍVEL CATEGÓRICO						
Pecuária	R\$ 12.805,63	R\$ 15.065,45	R\$ 17.325,27	R\$ 14.992,71	R\$ 17.638,48	R\$ 20.284,00
Exploração mista	R\$ 22.896,82	R\$ 26.937,44	R\$ 30.978,06	R\$ 29.570,86	R\$ 34.789,25	R\$ 40.007,00
2º NÍVEL CATEGÓRICO						
Exploração mista → Agricultura e pecuária sem integração	R\$ 22.896,82	R\$ 26.937,44	R\$ 30.978,06	R\$ 29.570,86	R\$ 34.789,25	R\$ 40.007,00
Pecuária → Baixo nível tecnológico	R\$ 3.541,34	R\$ 4.166,28	R\$ 4.791,22	R\$ 3.976,98	R\$ 4.678,80	R\$ 5.380,00
Pecuária → Médio nível tecnológico	R\$ 14.839,26	R\$ 17.457,95	R\$ 20.076,64	R\$ 17.410,79	R\$ 20.483,29	R\$ 23.555,00
3º NÍVEL CATEGÓRICO						
Geral → Região Imediata Cruz das Almas	R\$ 25.982,42	R\$ 30.567,55	R\$ 35.152,69	R\$ 30.652,31	R\$ 36.061,54	R\$ 41.470,00
Geral → Região Imediata Santo Antônio de Jesus	R\$ 13.036,43	R\$ 15.336,97	R\$ 17.637,52	R\$ 15.345,08	R\$ 18.053,04	R\$ 20.760,00
Geral → Região Imediata Valença	R\$ 12.271,96	R\$ 14.437,60	R\$ 16.603,24	R\$ 14.911,57	R\$ 17.543,02	R\$ 20.174,00

Abrangência:
Região Imediata Cruz das Almas: Cabaceiras do Paraguaçu, Cachoeira, Castro Alves, Conceição do Almeida, Cruz das Almas, Governador Mangabeira, Itatim, Muritiba, Santa Terezinha, São Félix, São Felipe, Sapeaçu
Região Imediata Santo Antônio de Jesus: Amargosa, Brejões, Dom Macedo Costa, Elísio Medrado, Jiquiriçá, Laje, Milagres, Muniz Ferreira, Mutuípe, Nova Itarana, Santo Antônio de Jesus, São Miguel das Matas, Ubaira, Varzedo
Região Imediata Valença: Cairu, Camamu, Igrapiúna, Ituberá, Nilo Peçanha, Presidente Tancredo Neves, Taperoá, Valença

Figura 9 - Planilha de Preços Referenciais Atualizada

6. Equipe responsável

Em cumprimento à Ordem de Serviço nº 186/2023/SR(BA)/G/SR(BA)/INCRA SEI nº 18761516 foi realizada pesquisa de mercado (período de 21/11 a 02/12/2023) e trabalho de elaboração do Relatório de Análise do Mercado de Terras da Região 02. A coleta de dados e elaboração deste relatório foi feita pelo Perito Federal Agrário da SR-05 Helder Gramacho dos Santos.

Este documento é acompanhado dos seguintes anexos:

I - Fichas dos elementos de pesquisa utilizados SEI nº: 10547109;

7. **BIBLIOGRAFIA**

ALVARES, C. A. et al. **Köppen's climate classification map for Brazil**. Meteorologische Zeitschrift, v. 22, n. 6, p. 711-728, 2013.

BRASIL, I. B. G. E. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Agropecuário IBGE (2006)**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>; Acessado em: 05/10/2015.

BRASIL, I. B. G. E. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Pesquisa Pecuária Municipal (2014)**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>>; Acessado em: 05/10/2015.

BRASIL, I. B. G. E. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Produção Agrícola Municipal (2014)**. Disponível em: <<http://www.sidra.ibge.gov.br/>>; Acessado em: 05/10/2015.

IBGE - **Pesquisa Pecuária Municipal** (2014). Efetivo dos rebanhos por tipo de rebanho. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/csv.php?lang=&idtema=135&codmun=292170>, Acessado em: 13/08/2015.

IBGE - **Produção Agrícola Municipal** (2014). Produção Agrícola Municipal - Lavoura Permanente. Disponível em: <http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/csv.php?lang=&idtema=136&codmun=292170>, Acessado em: 13/08/2013.

INCRA. **Manual para elaboração de Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT e de Planilha de Preços Referenciais - PPR**. Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terras (DTO-2). Brasília – DF 2012.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. **Avaliações de propriedade rurais: manual básico**. 2. ed. São Paulo: Liv. e Ed. Universitária de Direito, 2005. 287 p.



Documento assinado eletronicamente por **Helder Gramacho dos Santos, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 29/12/2023, às 13:11, 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 **18761603** e o código CRC **5332B3AB**.