

## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

**1. INTRODUÇÃO**

A necessidade de adoção de instrumentos de caráter técnico nas tomadas de decisões de gestores, bem como 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 no INCRA 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.

**2. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT**



### 3. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT.

**TIPOLOGIAS BÁSICAS DIVIDIDAS EM PRIMEIRO E SEGUNDO NÍVEL DETERMINADAS PELA CÂMARA TÉCNICA DO INCRA BAHIA**

1. PECUÁRIA – áreas potencialmente utilizadas para criação de animais;
  1. ACIMA DE 01 UNIDADE ANIMAL POR HECTARE ANO (UA/HA.ANO) – áreas que conseguem suportar mais de 1 UA/ha.ano.
  2. ABAIXO DE 01 UNIDADE ANIMAL POR HECTARE ANO (UA/HA.ANO) – áreas que conseguem suportar menos de 1 UA/ha.ano.
  3. PASTAGEM NATIVA – áreas onde se utiliza a vegetação nativa como fonte de alimento para os animais e possuem baixíssima capacidade de suporte, abaixo de 0,4 UA/ha.ano;
2. TERRA AGRÍCOLA – áreas potencialmente utilizadas para agricultura com cultivo de temporárias e perenes;
  1. TERRA AGRÍCOLA CACAU EM CABRUCO – áreas em regiões de produção de cacau em sistema tradicional de cabruca;
  2. TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO – áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas anuais;
  3. TERRA AGRÍCOLA PERENE IRRIGADA - áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas perenes irrigadas;
  4. TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO - áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas perenes;
  5. TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA - áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas anuais irrigadas;
3. EXPLORAÇÃO MISTA – áreas com potencial misto tanto para pecuária como para agricultura;
  1. EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA – áreas com criação de animais e agricultura;
  2. EXPLORAÇÃO MISTA SISTEMAS AGROFLORESTAIS – áreas com criação de animais e cultivo de florestas, tanto para madeira quanto Sistemas Agro-Florestal;
4. VEGETAÇÃO NATIVA – área com vegetação bruta, ainda não abertas para utilização na produção agropecuária;
  1. VEGETAÇÃO NATIVA CERRADO – especificação do bioma de localização;
  2. VEGETAÇÃO NATIVA CAATINGA – especificação do bioma de localização;
  3. VEGETAÇÃO NATIVA MATA ATLÂNTICA – especificação do bioma de localização;
5. NÃO AGRÍCOLA – áreas sem potencial para agricultura devido a fatores específicos;
  1. NÃO AGRÍCOLA MINERAÇÃO – áreas com algum tipo de minério;
  2. NÃO AGRÍCOLA ENERGIA – áreas voltadas para produção de energia, tais como eólica, solar, etc...
  3. NÃO AGRÍCOLA URBANA – áreas que são destinadas a projetos imobiliários de urbanização;

**4. METODOLOGIA**

Parte-se da premissa de que em um dado Mercado Regional de Terras – MRT os imóveis transacionados ou em oferta podem ser classificados por segmentos de tipos de uso (ou tipologia de uso).

Para os trabalhos de diagnóstico, estudo e análise, adota-se o conceito de Mercado Regional de Terras como uma área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais. Assim, o MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea – ZH de características e atributos sócio-geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra.

Entende-se “tipologia de uso de imóvel” como determinado tipo de destinação econômica adotada em um dado segmento de imóveis do MRT, classificado conforme 10 uma sequência de níveis categóricos: 1) o uso do solo predominante nos imóveis; 2) características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido ou condicionantes edafoclimáticas; e 3) localização.

O acesso á metodologia detalhada, acesse o sítio do INCRA ([www.incra.gov.br](http://www.incra.gov.br)) e baixe a Norma de Execução n. 112 de 12 de setembro de 2014.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:09, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:19, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 10:46, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:00, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:43, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:45, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:02, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:32, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:23, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:43, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, 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](#).



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](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6208167** e o código CRC **AD35AB8E**.



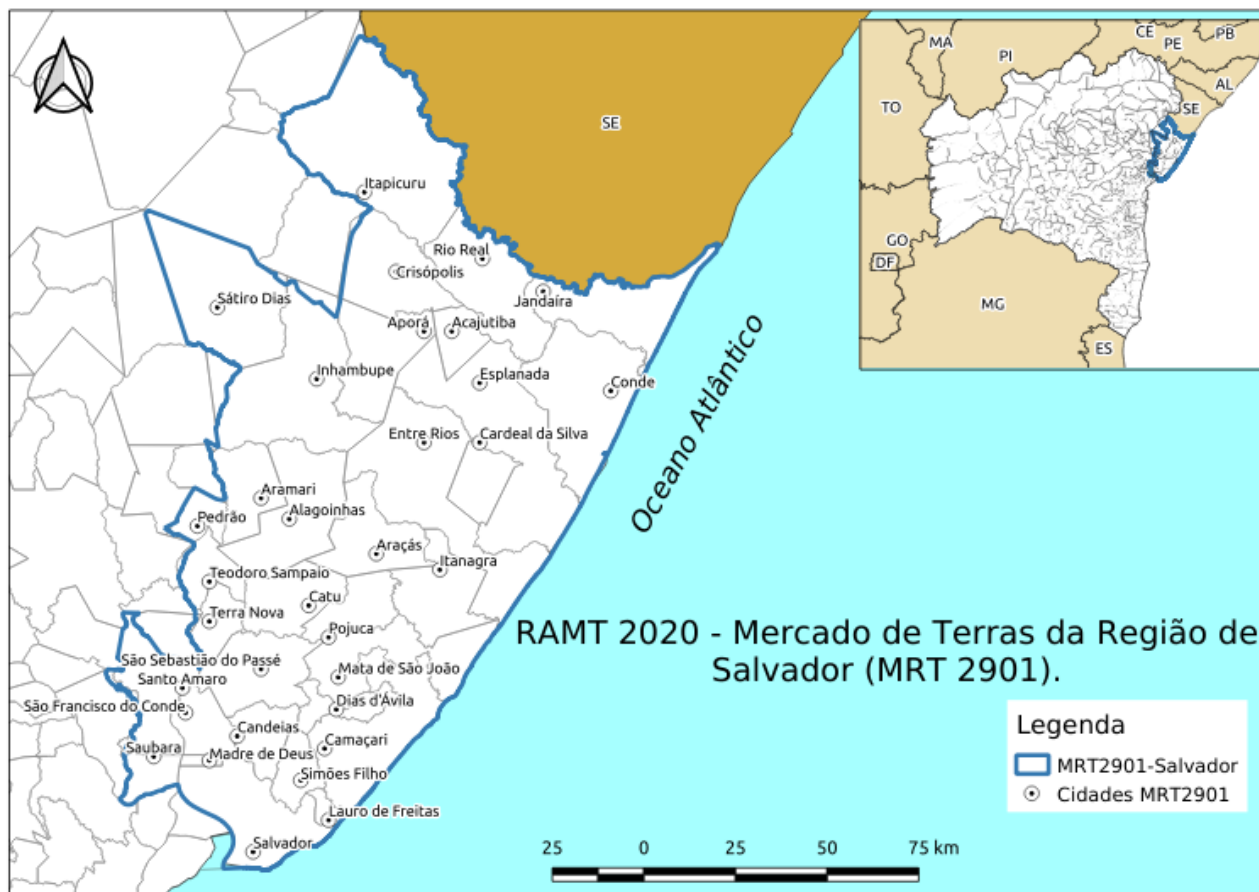


## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

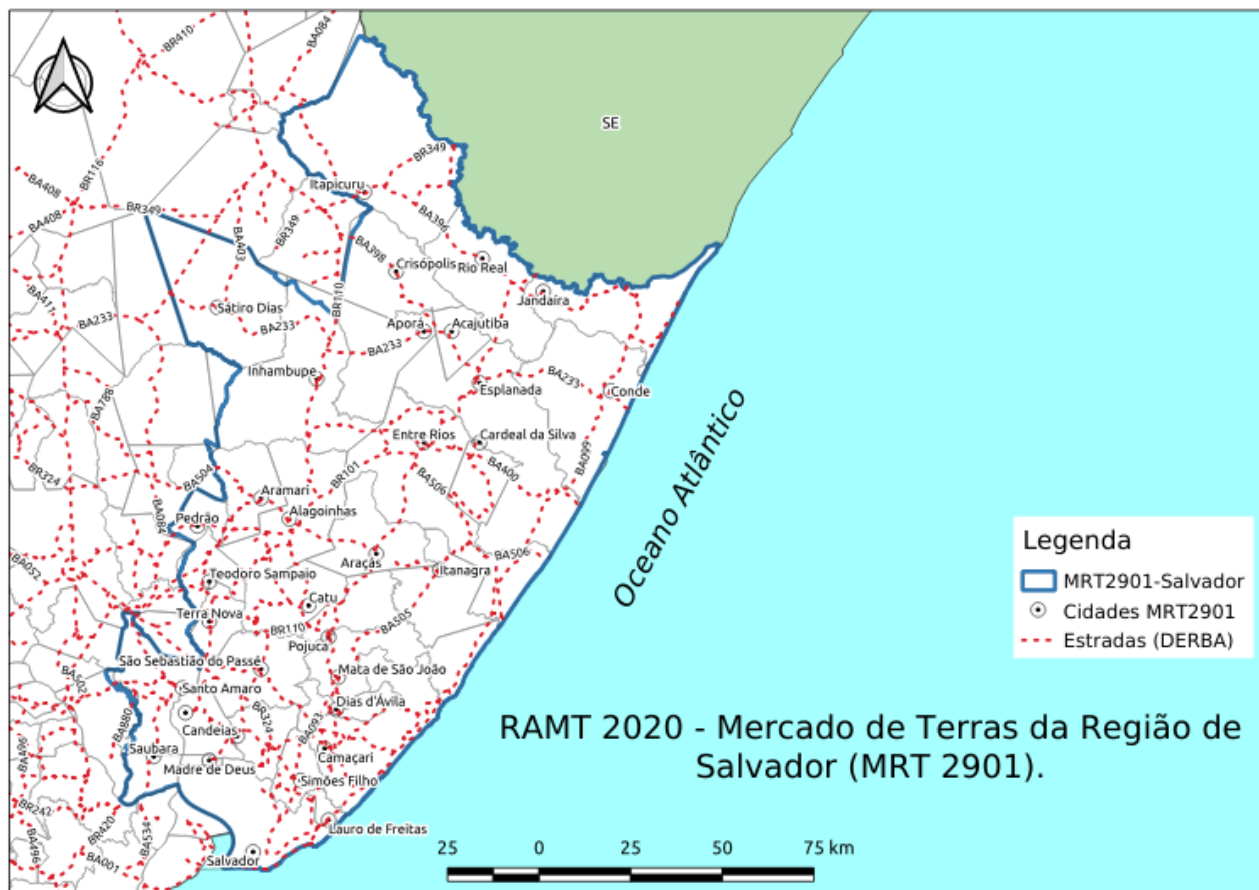
## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

## MRT 2901 - SALVADOR

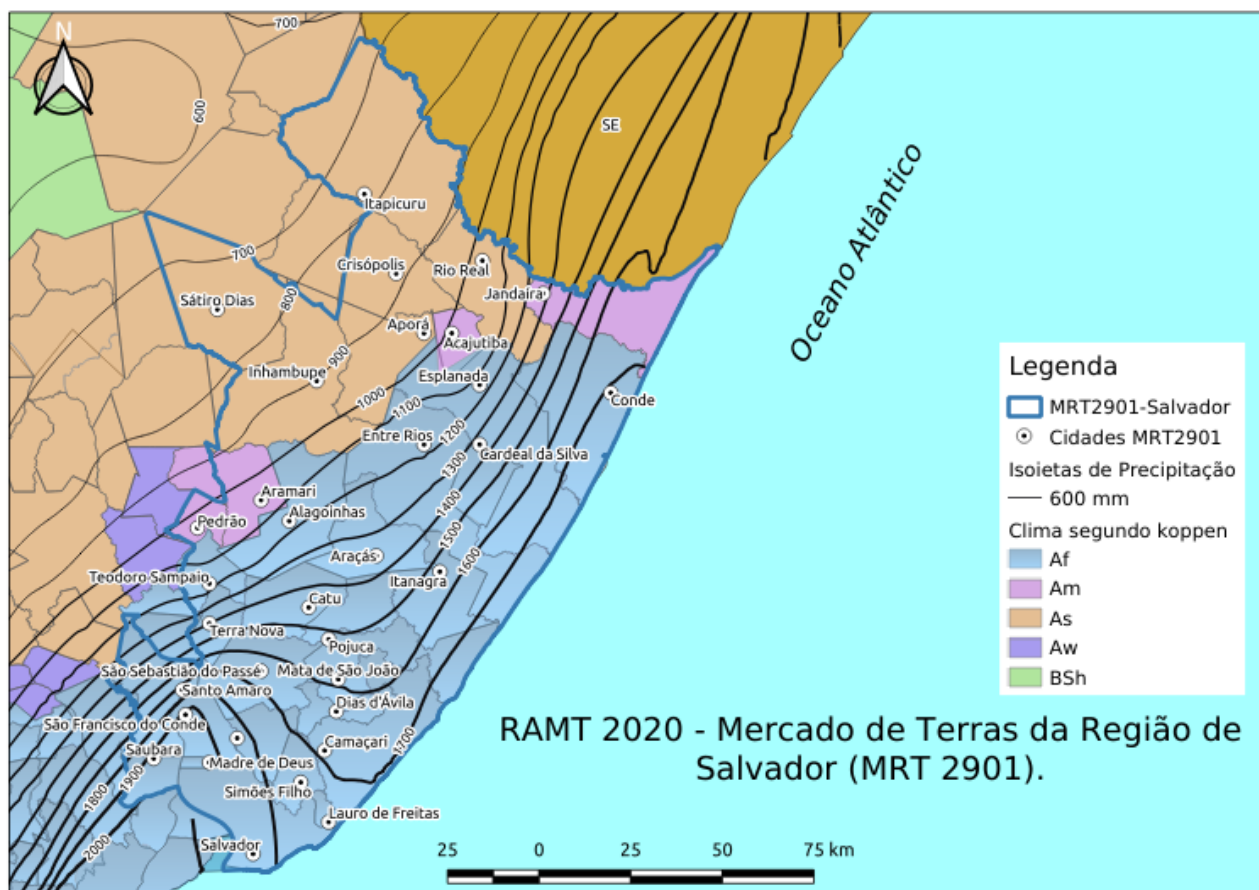
## ABRANGÊNCIA



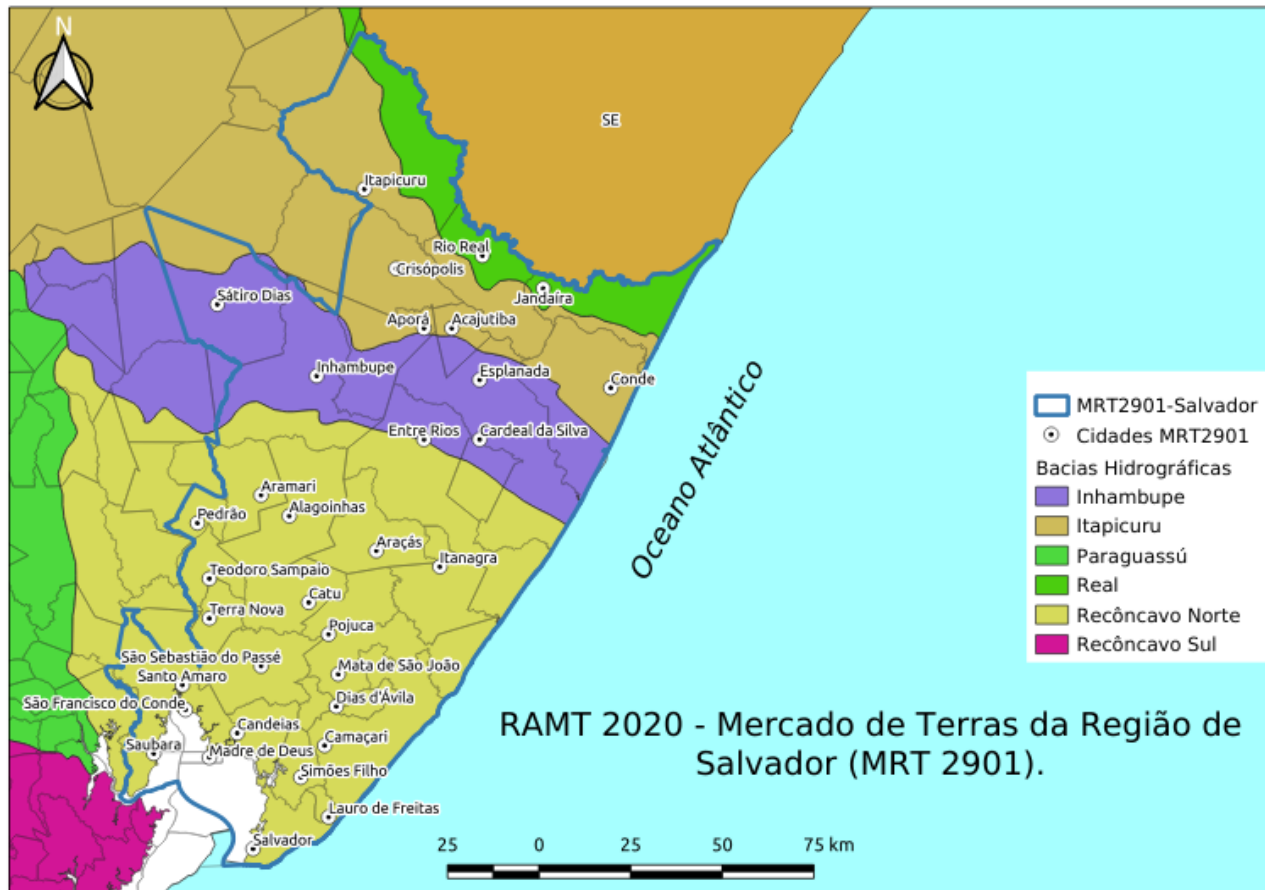
## INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA



## CLIMA

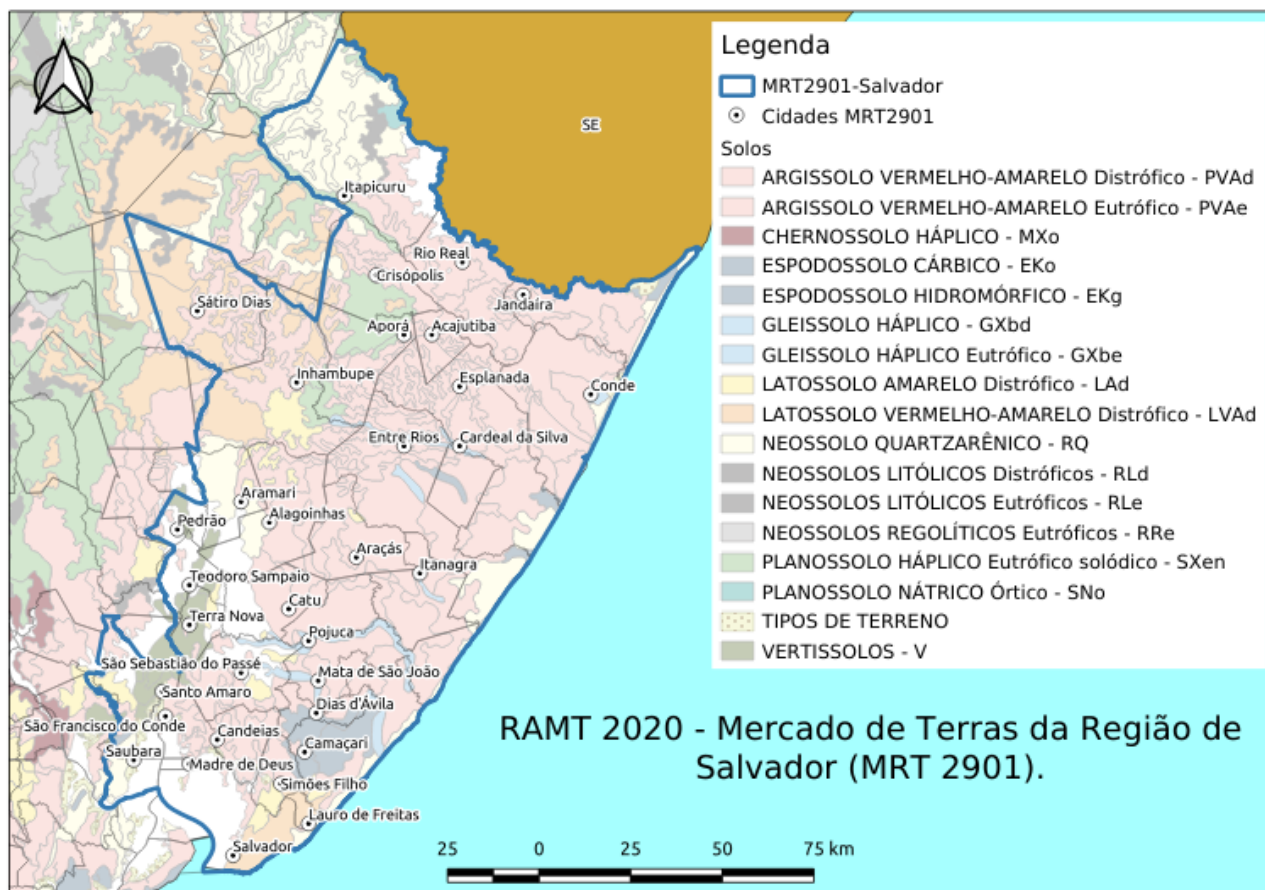


## BACIAS HIDROGRÁFICAS



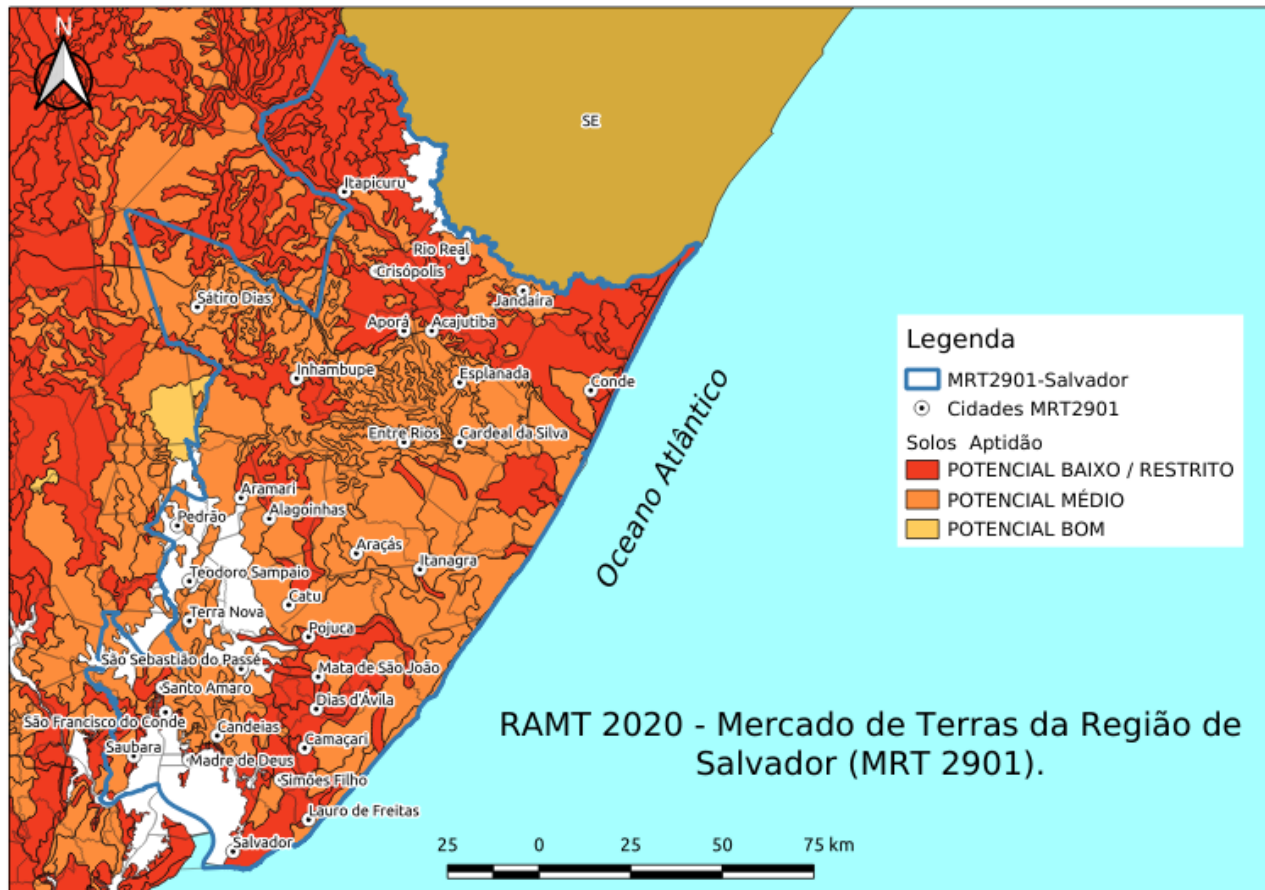
## SOLOS

### Classes de Solos

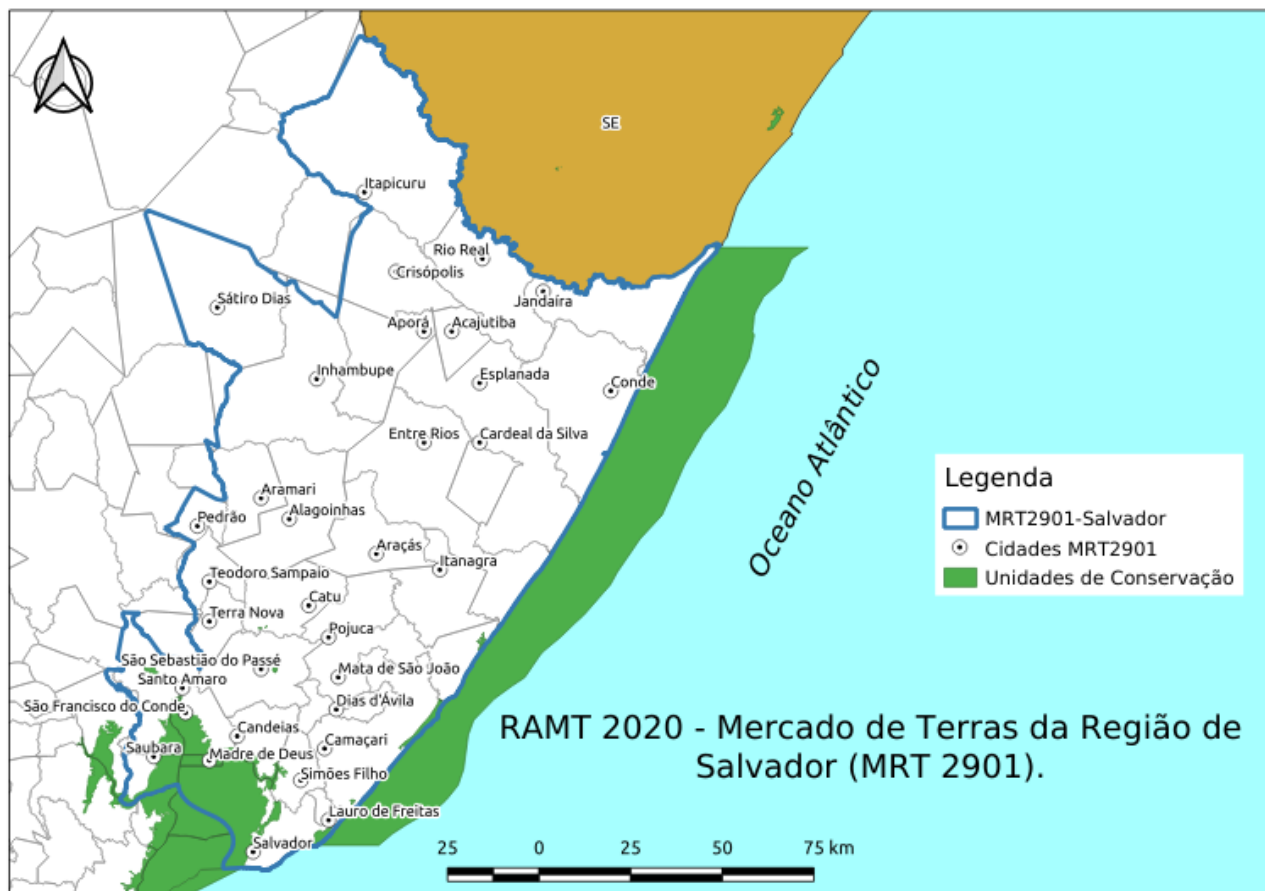


### Aptidão dos Solos



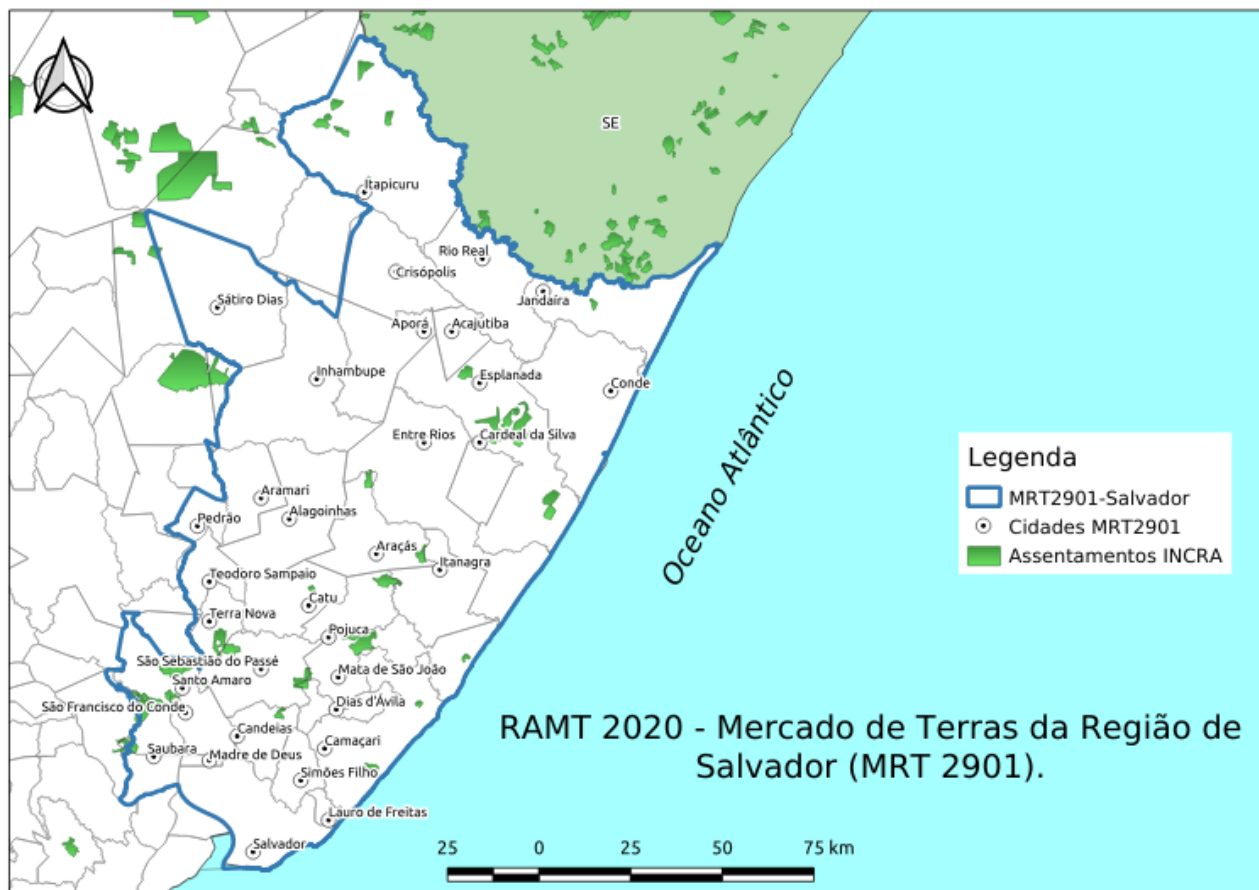


#### ÁREAS PROTEGIDAS



#### ÁREAS ESPECIAIS





## ANÁLISE

A amostra foi composta por 69 dados de mercado sendo que destes, 9 dados foram considerados discrepantes e foram excluídos da análise no nível geral. Foram identificadas três tipologias no primeiro nível categórico a saber: Exploração Mista, Terra para Pecuária e Terra Agrícola as quais representaram respectivamente 12%, 81% e 7% do universo amostral;

Detalhando-se o nível Geral, a média dos preços é de R\$6.690,16/ha para o VTI e R\$4.284,98 para o VTN, sendo que esta média é influenciada sobretudo pelos imóveis da Tipologia Pecuária; a variação de preços representada pelo Coeficiente de variação foi de 50%, tendo para o VTI/HA os seguintes limites: mínimo de R\$4.479,32/ha e máximo de R\$8.717,99/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias em particular observa-se que os preços mais altos para o VTI/HA são dos imóveis caracterizados como Terra Agrícola R\$7.791,09 seguido de Terra para Pecuária com o valor de R\$6.870,69 e por último Terra de Exploração Mista com o valor médio de R\$4.230,59. Já quando se analisa o VTN, a diferença entre os valores médios para as referidas tipologias pode ser considerado pequeno, sendo de no máximo 12%, com os seguintes valores: R\$4.320,15 (Terra de Pecuária) R\$4.047,01 (Terra Agrícola) R\$3.829,19 (Exploração Mista).

Espera-se que as áreas com exploração mista estejam mais valorizadas que as Terras para Pecuária entretanto, tendo em vista que as Tipologias Terra Agrícola e Terra de Exploração Mista contaram com poucos dados de mercado recomenda-se o acompanhamento do mercado com a agregação de mais dados para observar como estes preços se consolidarão. Os coeficientes de variação se comportaram adequadamente variando de 13% (Terra agrícola) a 52% (Terra para Pecuária) e 29% (Exploração Mista) principalmente se considerarmos a quantidade de municípios que existem nesta região e que se trata de VTI/HA.

## PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS

MRT2901

PPR/SR-05/BA/ 24 de jun de 2020

MRT:	2901											
Abrangência:	Atamari, Cardeal da Silva, Alagoíñas, Lauro de Freitas, Salvador, Madre de Deus, Saubara, Simões Filho, Candeias, São Francisco do Conde, Dias D'Ávila, Camaçari, São Sebastião do Passé, Mata de São João, Santo Amaro, Terra Nova, Pojuca, Catu, Itanagra, Teodoro, Sampaio, Pedrito, Araçás, Entre Rios, Espinada, Conde, Acajutiba, Aporã, Inhambupe, Jandairá, Sátiro Dias, Crisópolis, Rio Real, Itapicuru											
Tipologias	Estatísticas do VTI/ha											
	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	
Geral	69	9	60	627,31	16.571,43	6.690,16	0,00	0,00	50,83	4.479,32	8.717,99	
1º Nível Categórico												
EXPLORAÇÃO MISTA	8	1	7	2.295,68	5.736,00	4.230,59	0,00	0,00	29,74	3.521,01	5.052,09	
PECUARIA	56	9	47	627,31	16.571,43	6.870,69	0,00	0,00	52,92	4.496,84	9.179,60	
TERRA AGRICOLA	5	0	5	6.679,39	9.160,31	7.791,09	0,00	0,00	13,17	6.870,23	8.245,53	
2º Nível Categórico												
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUARIA	6	1	5	2.295,68	5.145,50	3.888,38	0,00	0,00	33,04	2.789,15	4.958,68	
PECUARIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	6	1	5	1.500,00	2.289,98	1.856,55	0,00	0,00	17,12	1.666,67	2.066,12	
TERRA AGRICOLA TEMPORARIA IRRIGADA	4	0	4	6.679,39	9.160,31	7.738,86	0,00	0,00	15,21	6.822,52	8.474,23	
3º Nível Categórico												

MRT:	2901											
Abrangência:	Axamarí, Cardeal da Silva, Alagoíñas, Lauro de Freitas, Salvador, Madre de Deus, Saubara, Simões Filho, Candeias, São Francisco do Conde, Dias D'Ávila, Camaçari, São Sebastião do Passé, Mata de São João, Santo Amaro, Terra Nova, Pojuca, Catu, Itanagra, Teodoro, Sampaio, Pedrito, Araçás, Entre Rios, Espinada, Conde, Acajutiba, Aporã, Inhambupe, Jandairá, Sátiro Dias, Crisópolis, Rio Real, Itapicuru											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	
Geral	69	7	62	439,11	9.942,86	4.284,98	0,00	0,00	49,53	2.800,28	4.888,07	
1º Nível Categórico												
EXPLORAÇÃO MISTA	8	1	7	2.295,68	5.449,20	3.829,19	0,00	0,00	27,94	3.212,15	4.338,62	
PECUARIA	56	7	49	439,11	9.942,86	4.320,15	0,00	0,00	53,43	2.794,75	5.005,59	
TERRA AGRICOLA	5	0	5	2.748,09	4.800,00	4.047,01	0,00	0,00	22,46	3.435,11	4.675,57	
2º Nível Categórico												
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUARIA	6	1	5	2.295,68	4.462,81	3.428,14	0,00	0,00	26,45	2.681,77	3.957,92	
PECUARIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	6	0	6	439,11	1.721,69	1.241,80	0,00	0,00	41,74	961,50	1.659,33	
TERRA AGRICOLA TEMPORARIA IRRIGADA	4	0	4	2.748,09	4.675,57	3.858,76	0,00	0,00	24,10	3.263,36	4.601,10	
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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:10, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:20, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:01, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:05, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:44, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:46, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:03, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:32, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:24, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:44, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:44, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



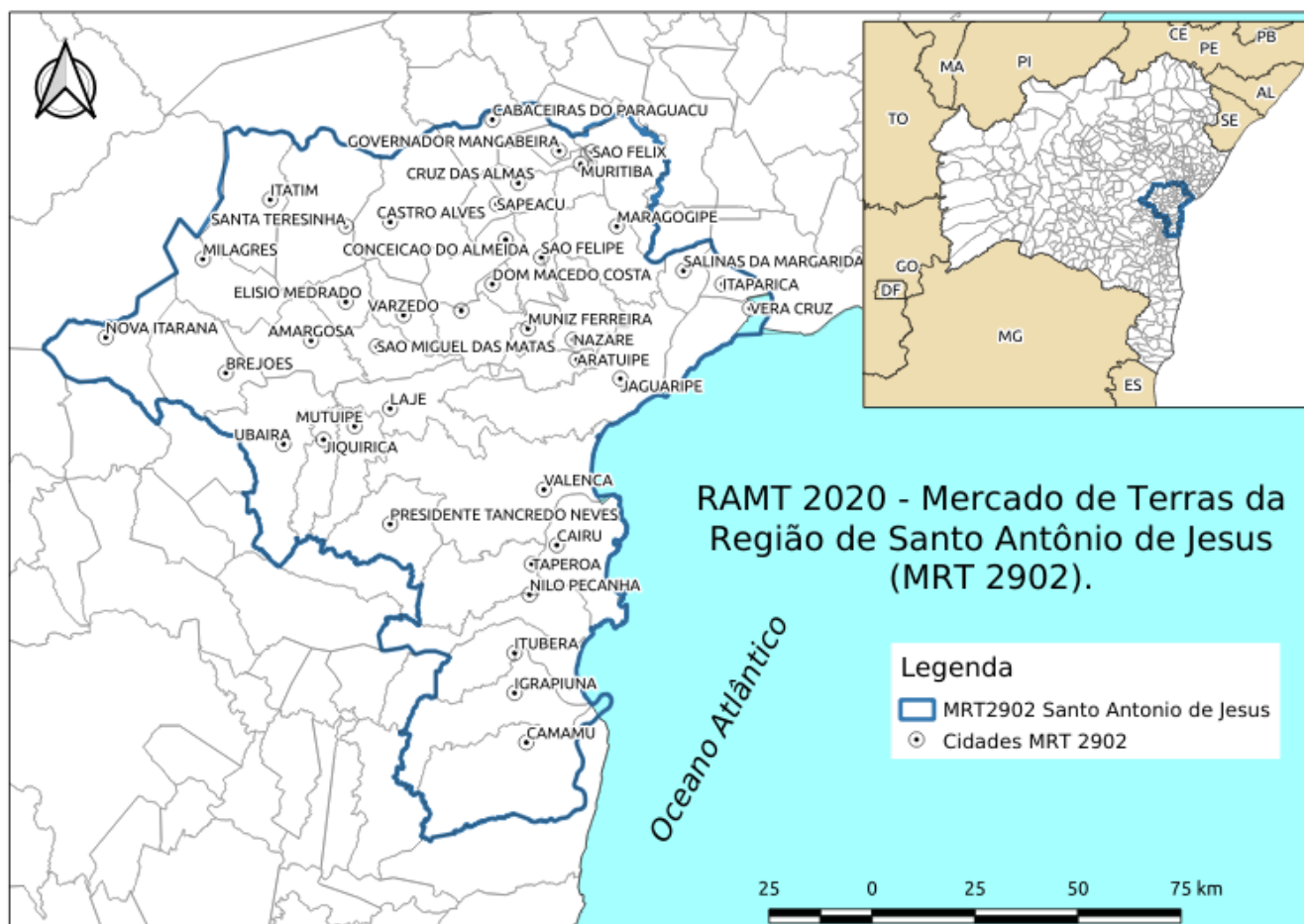
A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446304** e o código CRC **524468A4**.

## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

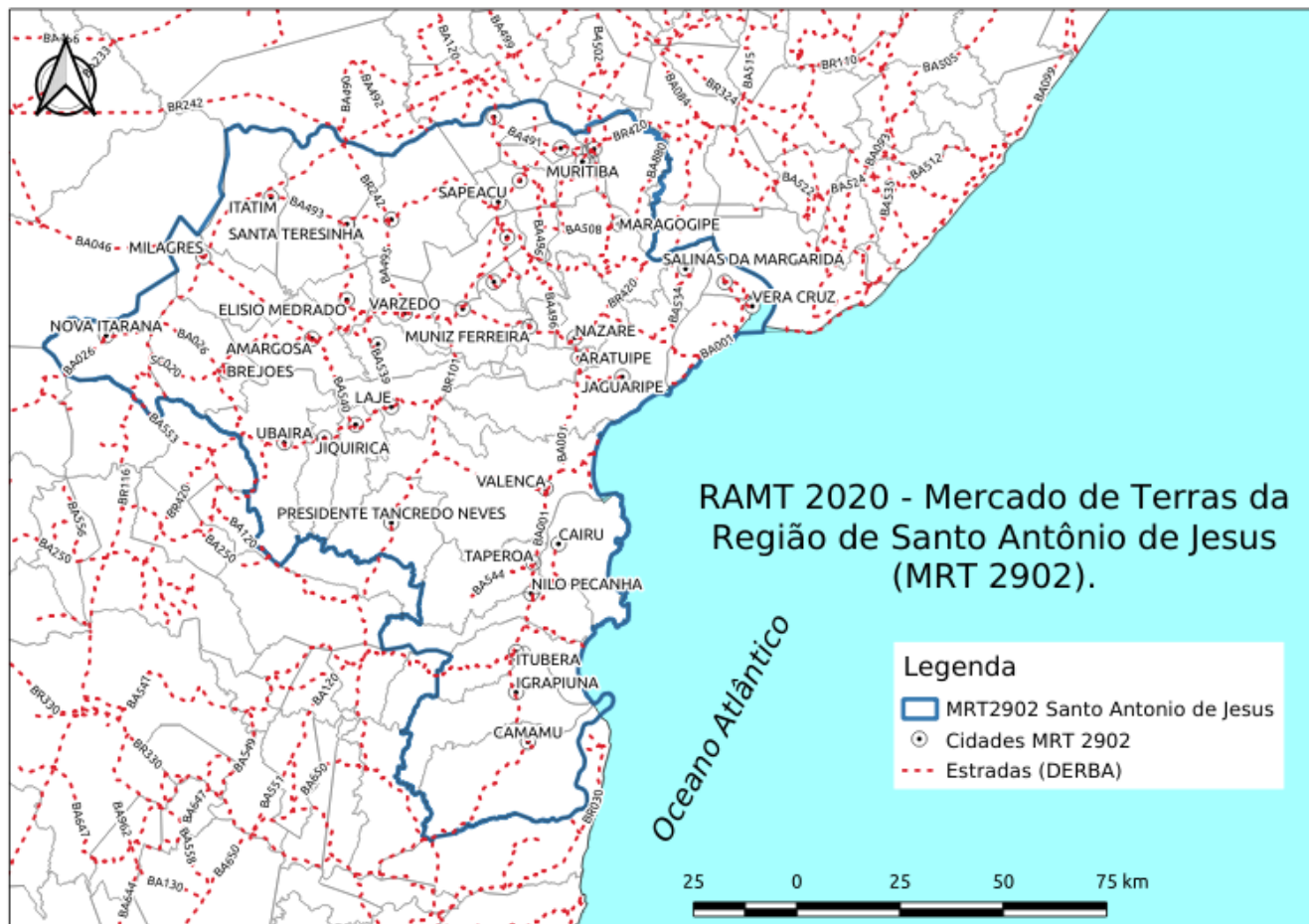
## MRT 2902 - SANTO ANTÔNIO DE JESUS

## ABRANGÊNCIA

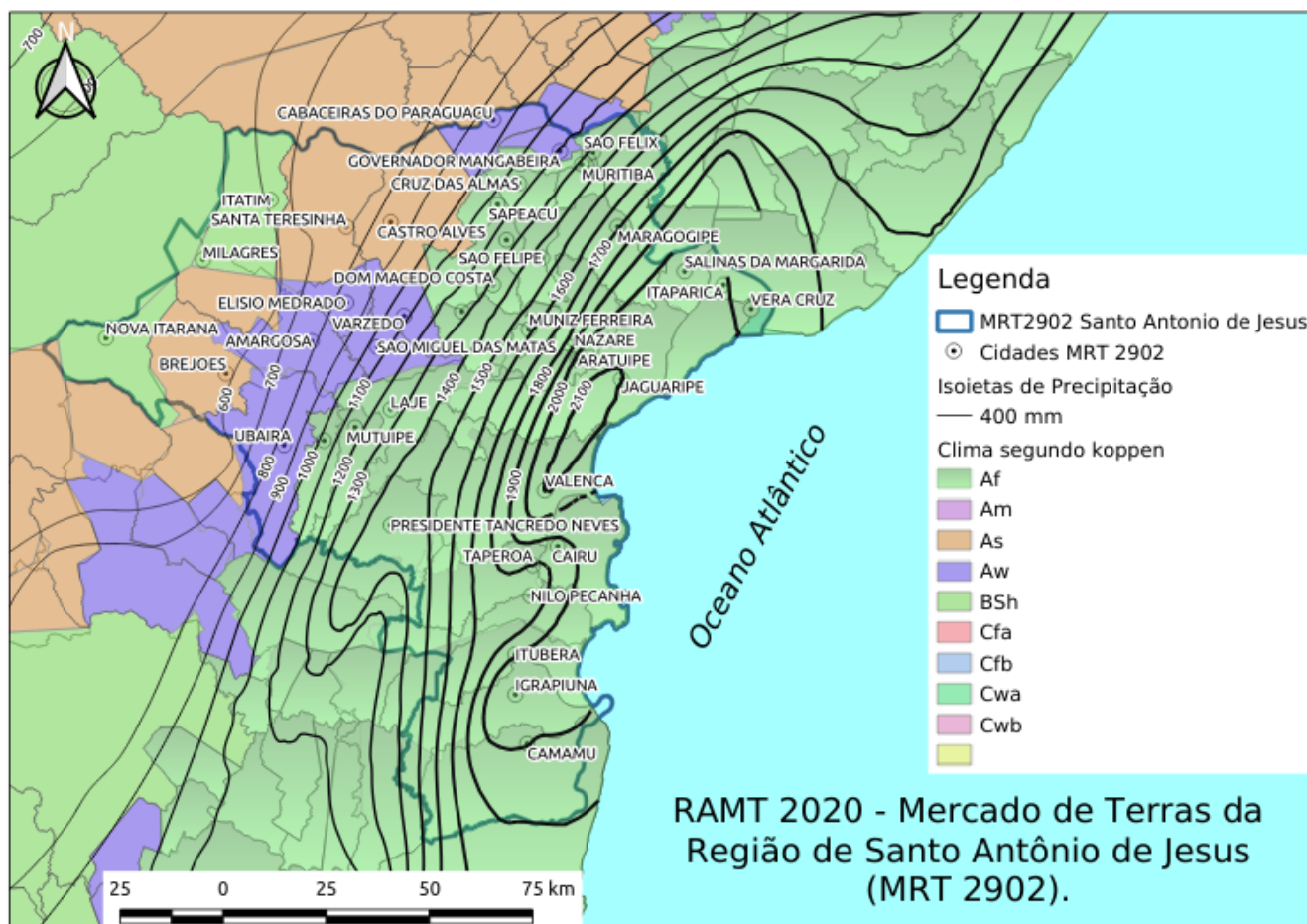


## INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA

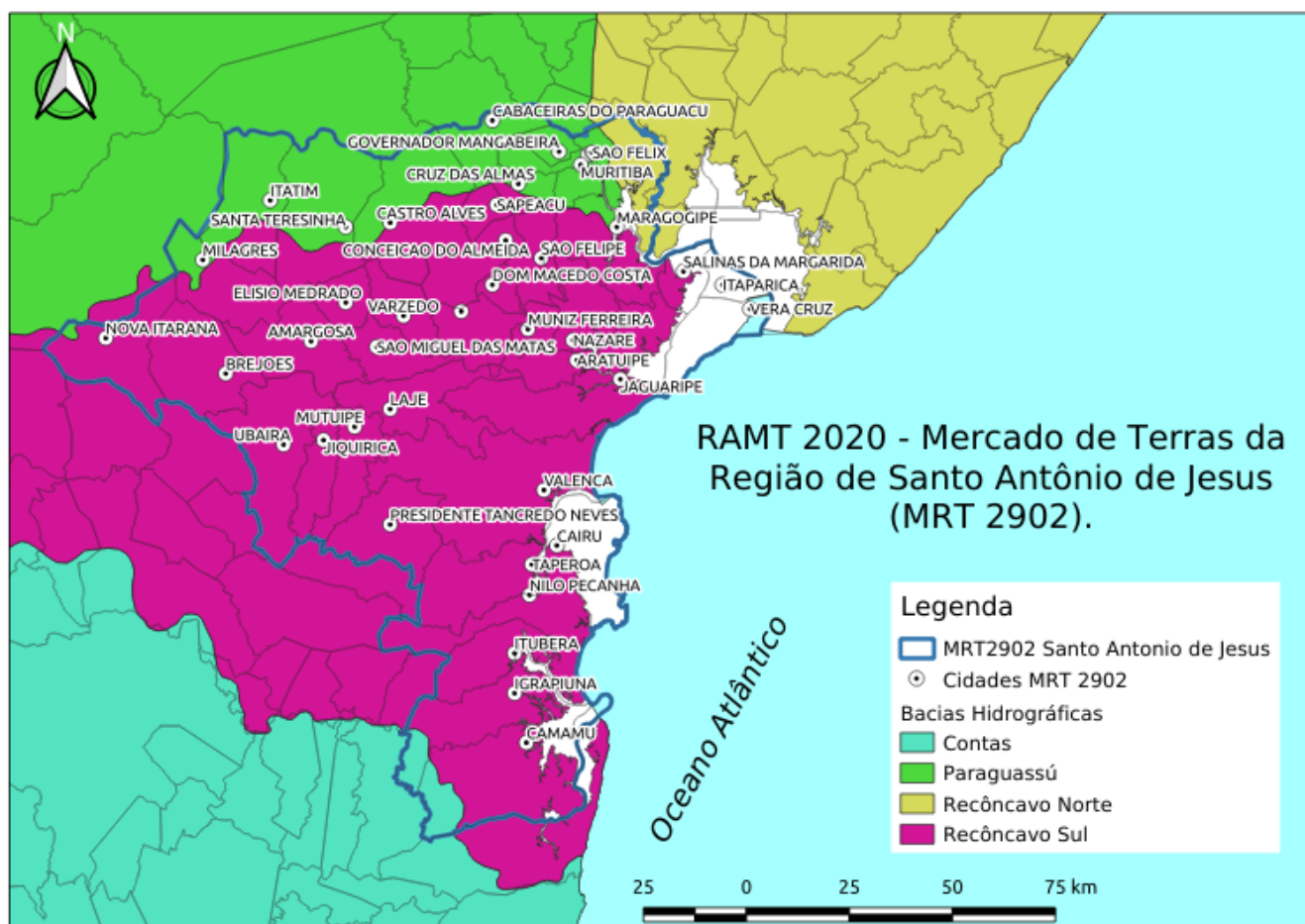


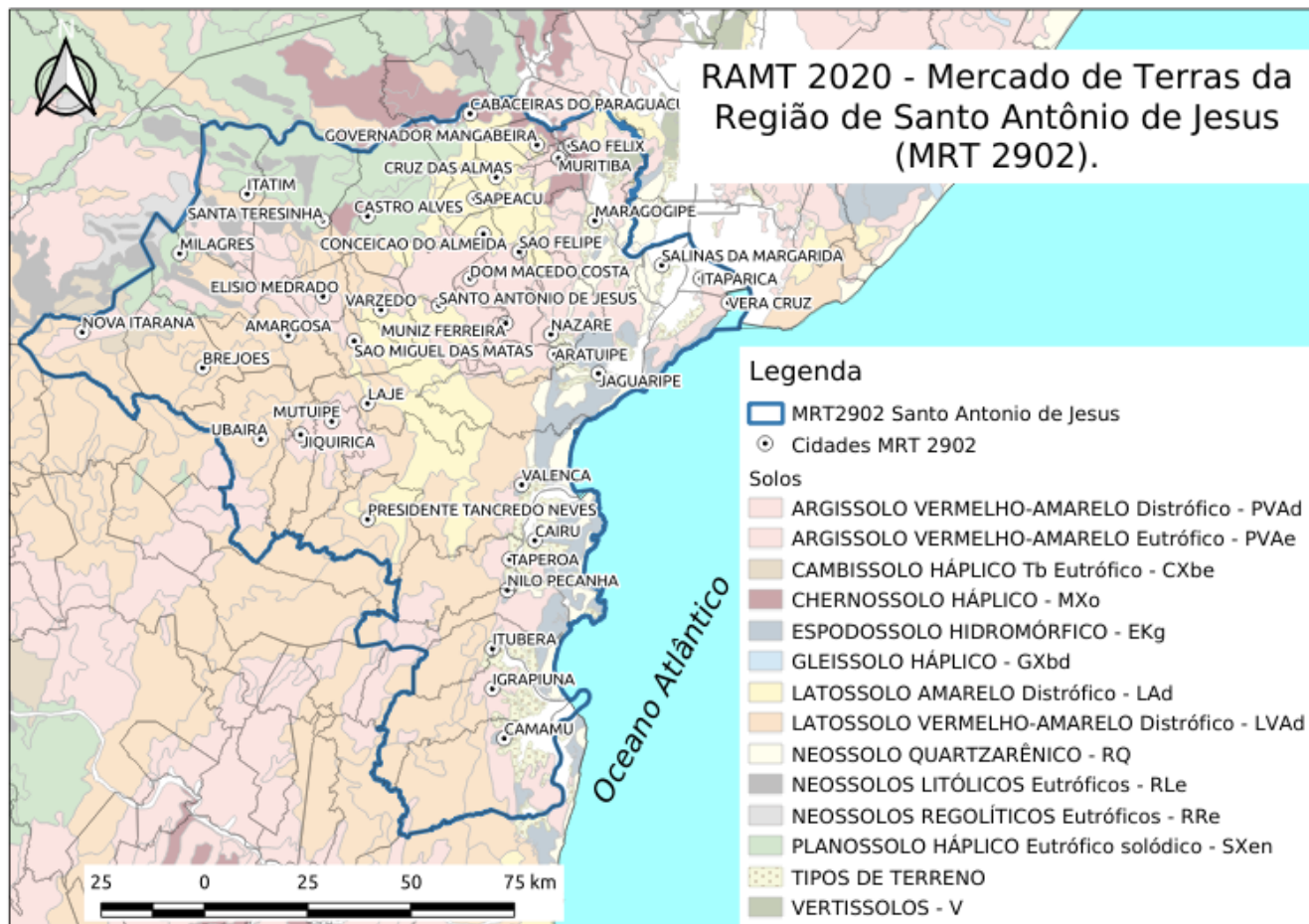


## CLIMA

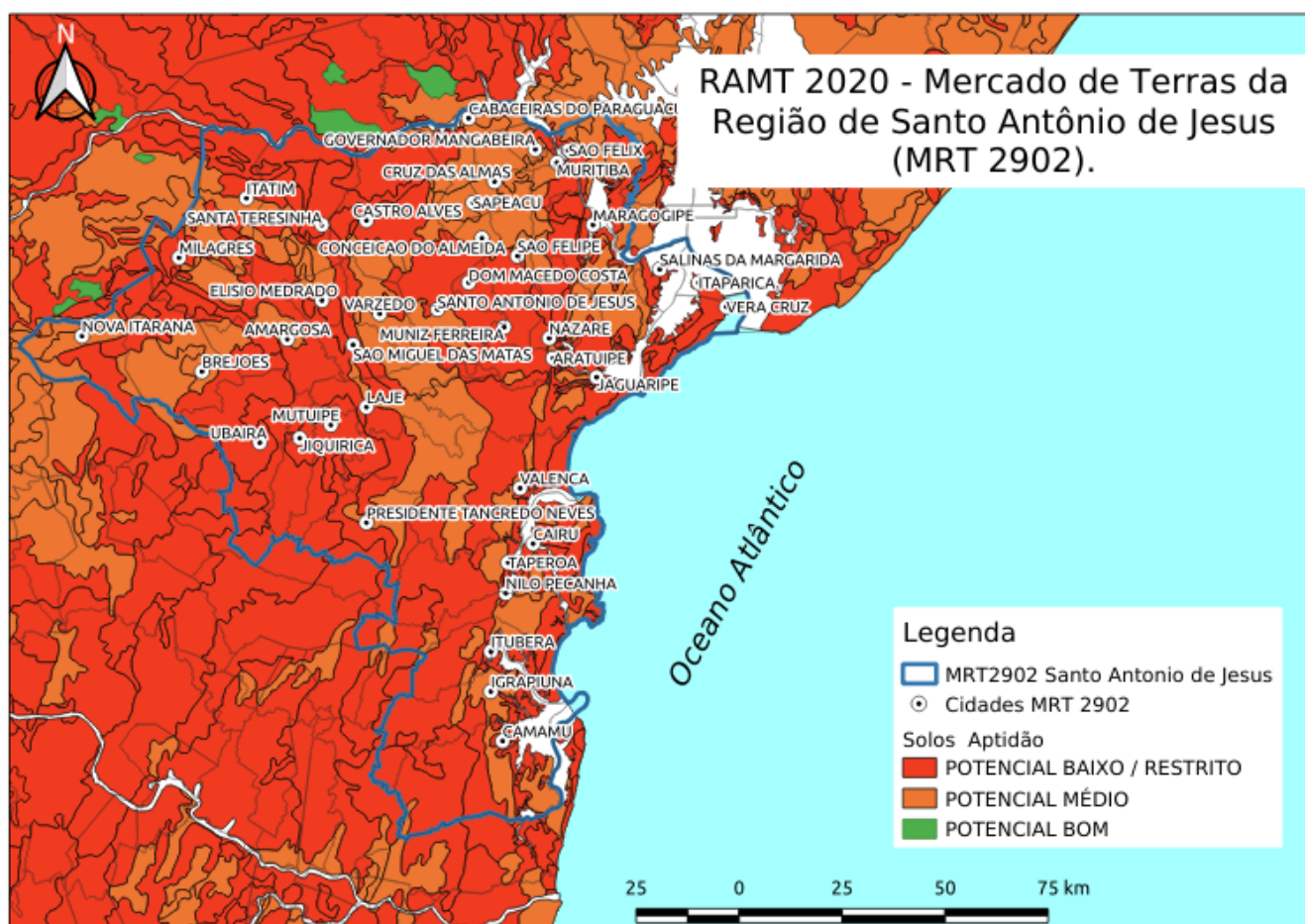


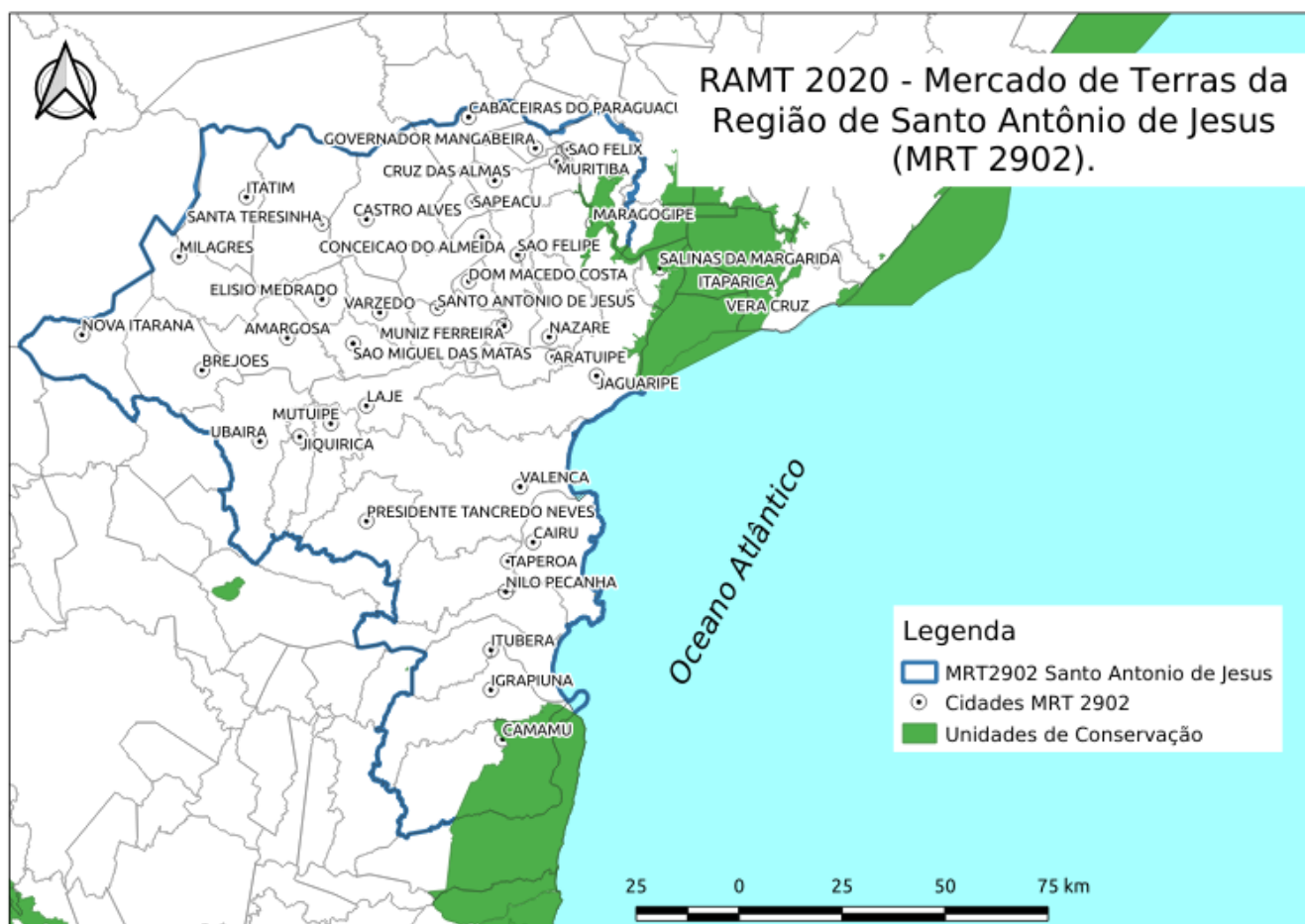


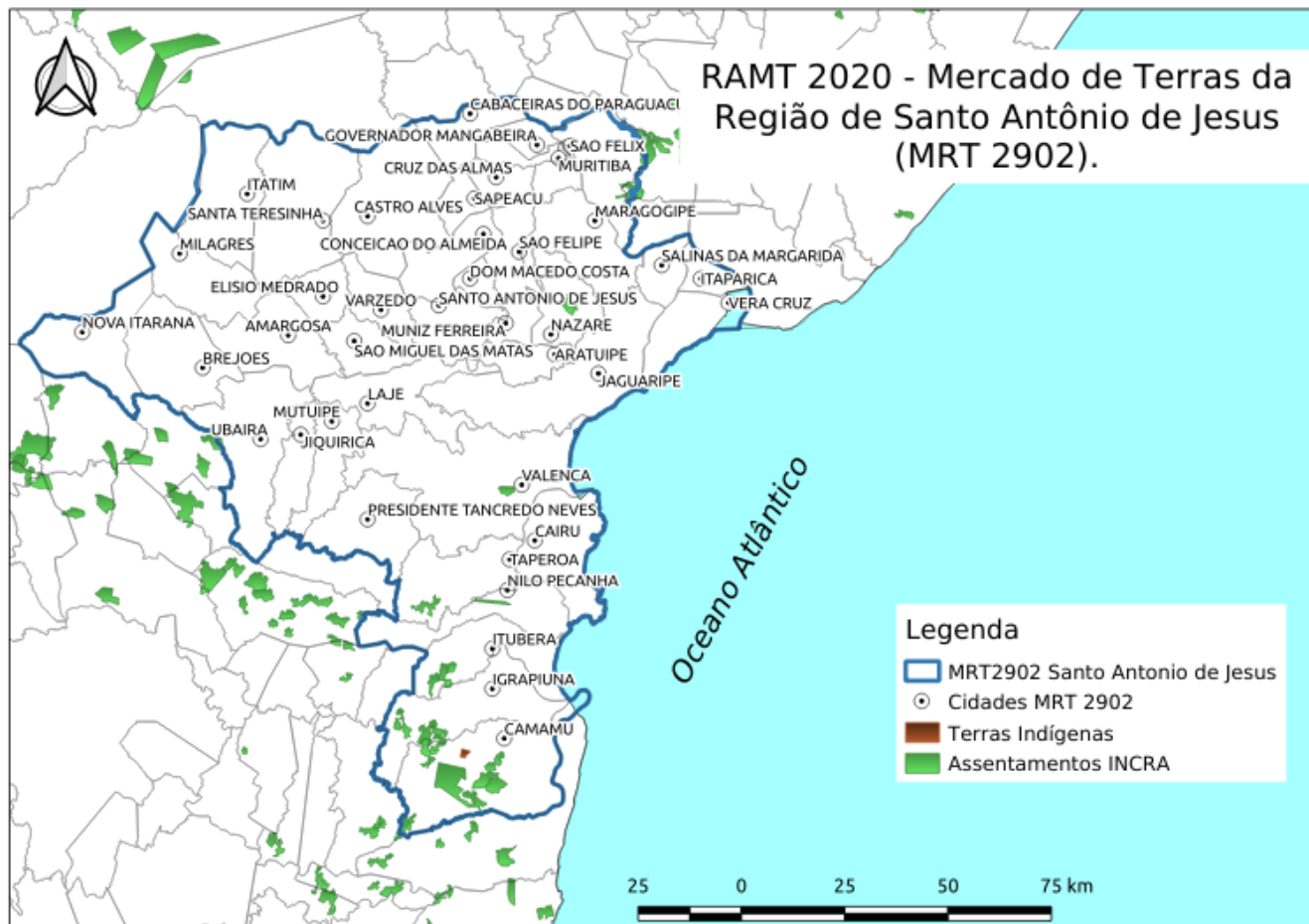
**BACIAS HIDROGRÁFICAS****SOLOS****Classes de Solos**



### Aptidão dos Solos



**ÁREAS PROTEGIDAS****ÁREAS ESPECIAIS**



## ANÁLISE

A amostra foi composta por 16 dados de mercado de duas tipologias no primeiro nível categórico a saber: Exploração Mista e Terra Agrícola as quais representaram respectivamente 31%, 50% do universo amostral; sendo que destes, 1 dado foi considerado discrepante e foi excluído da análise no nível Geral.

Detalhando-se o nível Geral, a média dos preços é de R\$7.038,92/ha para o VTI e R\$3.538,25/ha para o VTN; a variação de preços representada pelo Coeficiente de variação foi de 56%, tendo para o VTI/HA os seguintes limites: mínimo de R\$4.549,21/ha e máximo de R\$9.316,54/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias em particular observa-se que os preços mais altos para a média do VTI são dos imóveis caracterizados como Exploração Mista R\$9.616,87/ha seguido de Terra Agrícola com o valor de R\$5,485,87/ha.

Já para o VTN/HA a diferença entre os valores médios para as referidas tipologias está na faixa de 50%, com os seguintes valores: R\$4.850,81 (Exploração Mista) R\$2.441,98 (Terra Agrícola).

Espera-se que as áreas com Exploração Mista estejam mais valorizadas que as Terras para Pecuária entretanto, tendo em vista que as Tipologias Terra Agrícola e Terra de Exploração Mista contaram com poucos dados de mercado recomenda-se o acompanhamento com a agregação de mais dados para observar como estes preços se consolidarão. Os coeficientes de variação podem ser considerados elevados devido ao pouco número de dados de mercado variando de 57% (Exploração Mista) a 38% (Terra Agrícola), com a continuidade da coleta de dados espera-se que estes percentuais diminuam.

## PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS



MRT2902

PPR/SR-05/BA/ 24 de jun de 2020

MRT: 2902

Abrangência:

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

Estatísticas do VTI/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
Geral	16	1	15	1.500,00	15.483,87	7.038,92	0,00	0,00	56,65	4.549,21	9.316,54
<b>1º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA	5	0	5	1.500,00	15.483,87	9.616,87	0,00	0,00	57,99	7.219,17	13.881,28
TERRA AGRÍCOLA	8	1	7	3.200,00	8.633,09	5.485,87	0,00	0,00	38,54	4.150,65	6.600,00
<b>2º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	4	0	4	1.500,00	15.483,87	8.550,76	0,00	0,00	68,08	5.789,38	11.370,97
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	8	1	7	3.200,00	8.633,09	5.485,87	0,00	0,00	38,54	4.150,65	6.600,00
<b>3º Nível Categórico</b>											

MRT: 2902

Abrangência:

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

Estatísticas do VTN/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
Geral	16	1	15	1.350,00	7.741,94	3.538,25	0,00	0,00	53,05	2.213,34	4.658,27
<b>1º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA	5	0	5	1.350,00	7.741,94	4.850,81	0,00	0,00	50,46	3.609,59	6.000,00
TERRA AGRÍCOLA	8	1	7	1.600,00	4.316,55	2.441,98	0,00	0,00	37,67	1.831,52	2.557,14
<b>2º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	4	0	4	1.350,00	7.741,94	4.675,38	0,00	0,00	59,67	3.044,69	6.435,48
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	8	1	7	1.600,00	4.316,55	2.441,98	0,00	0,00	37,67	1.831,52	2.557,14
<b>3º Nível Categórico</b>											

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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:10, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:20, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:01, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:07, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:44, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:47, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:04, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:50, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:28, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:45, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:44, 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](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446339** e o código CRC **437DE930**.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

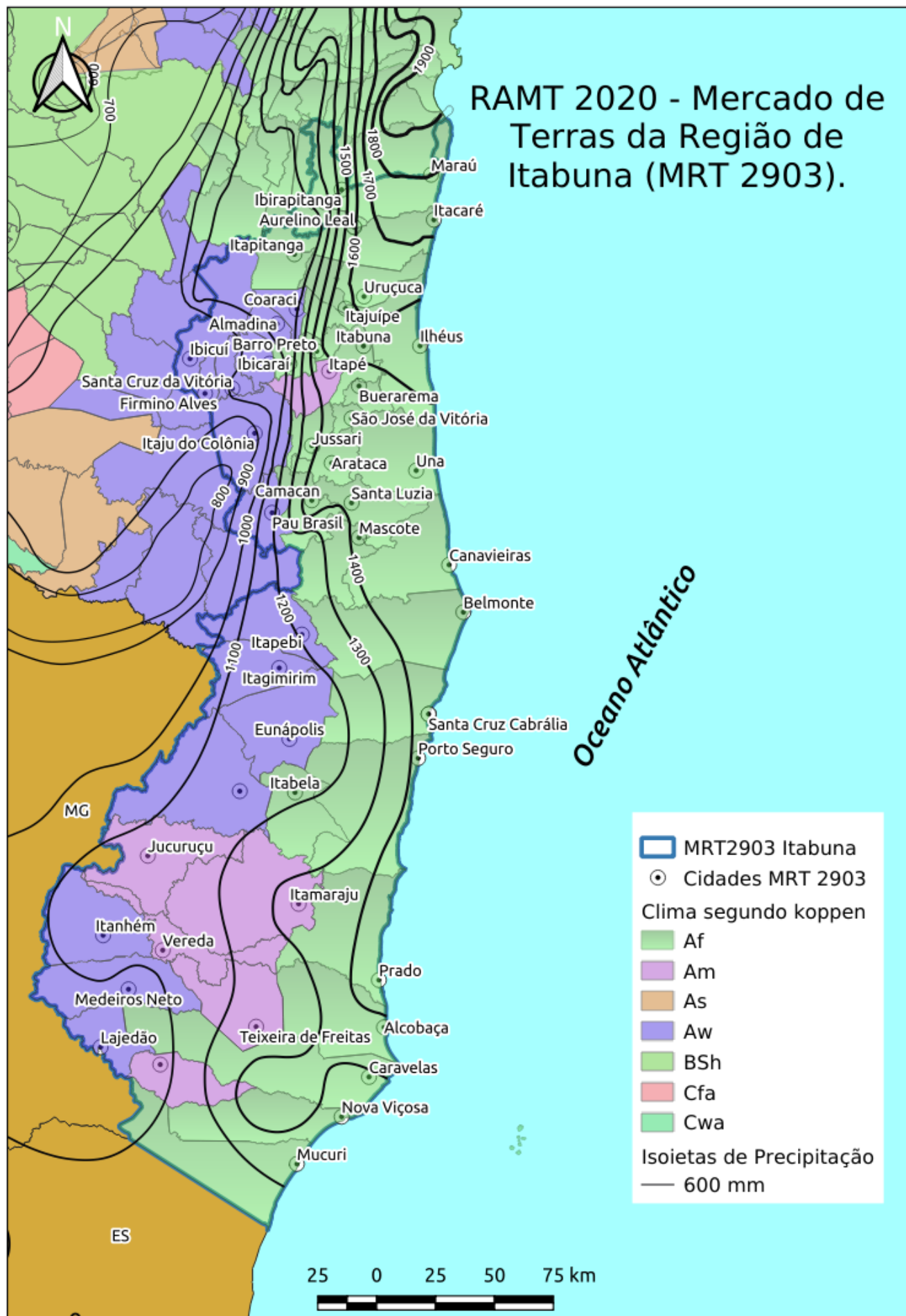
**MRT 2903 - ILHÉUS-ITABUNA**

**ABRANGÊNCIA**



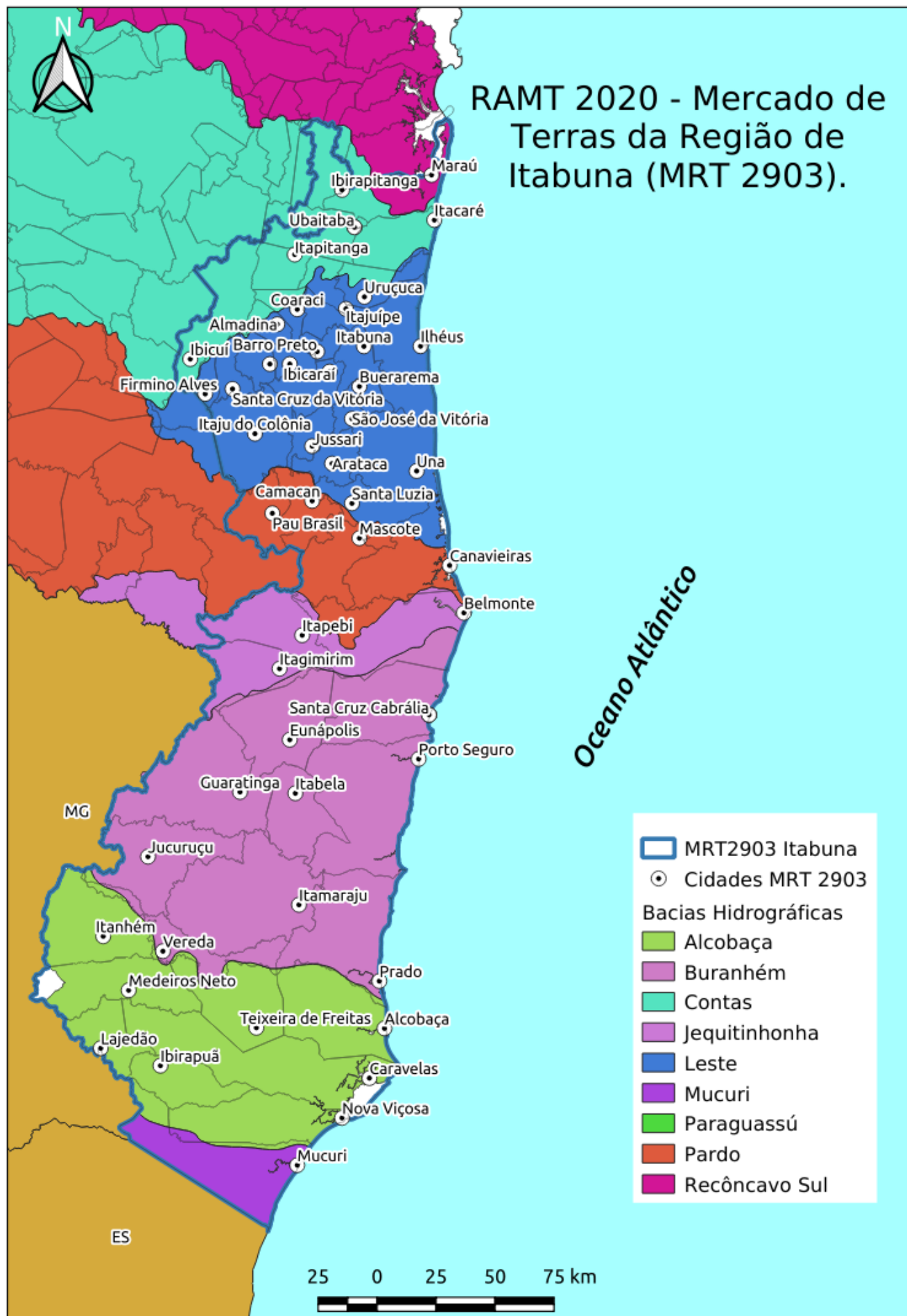
## INFRA-ESTRUTURA





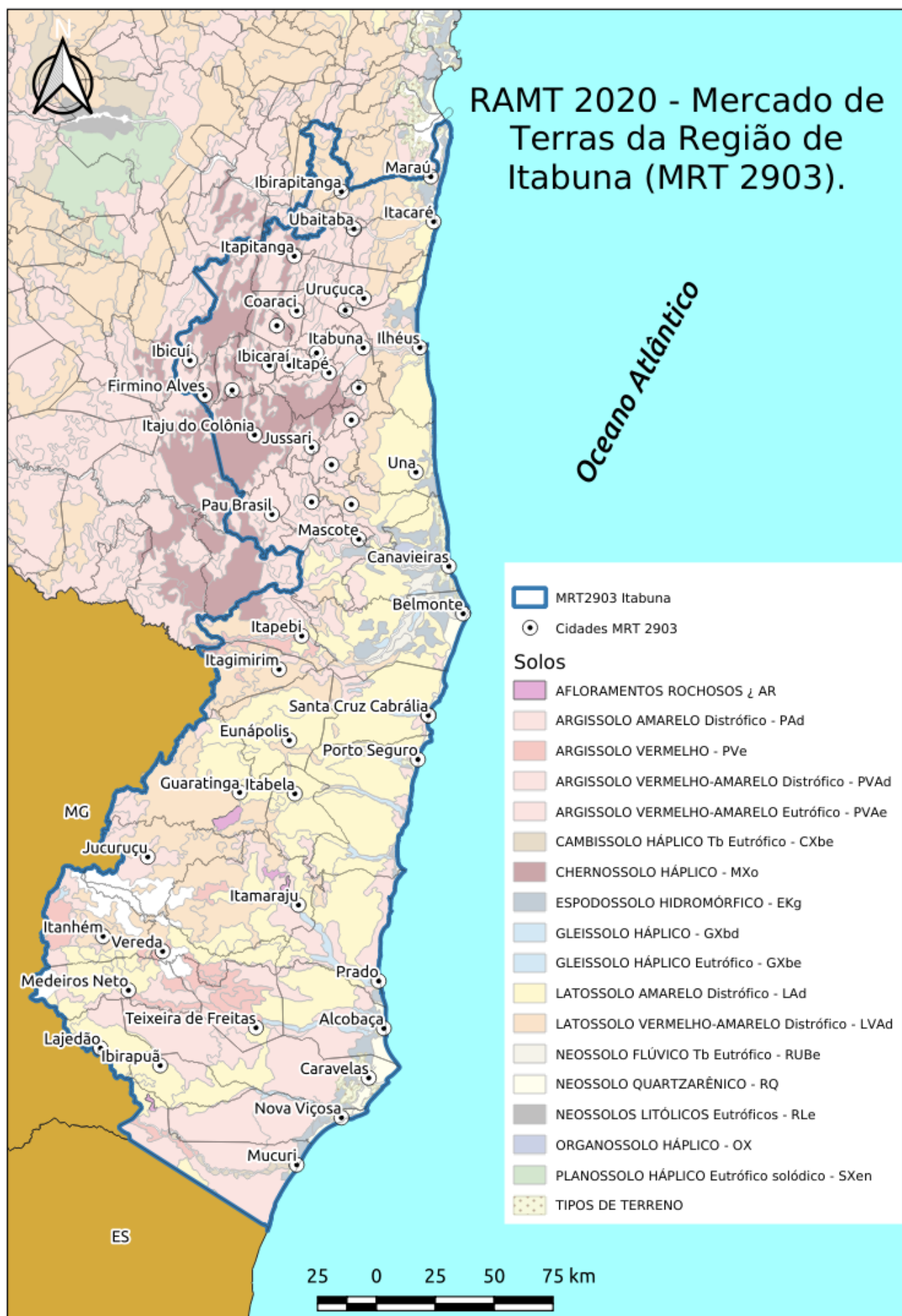
#### BACIAS HIDROGRÁFICAS



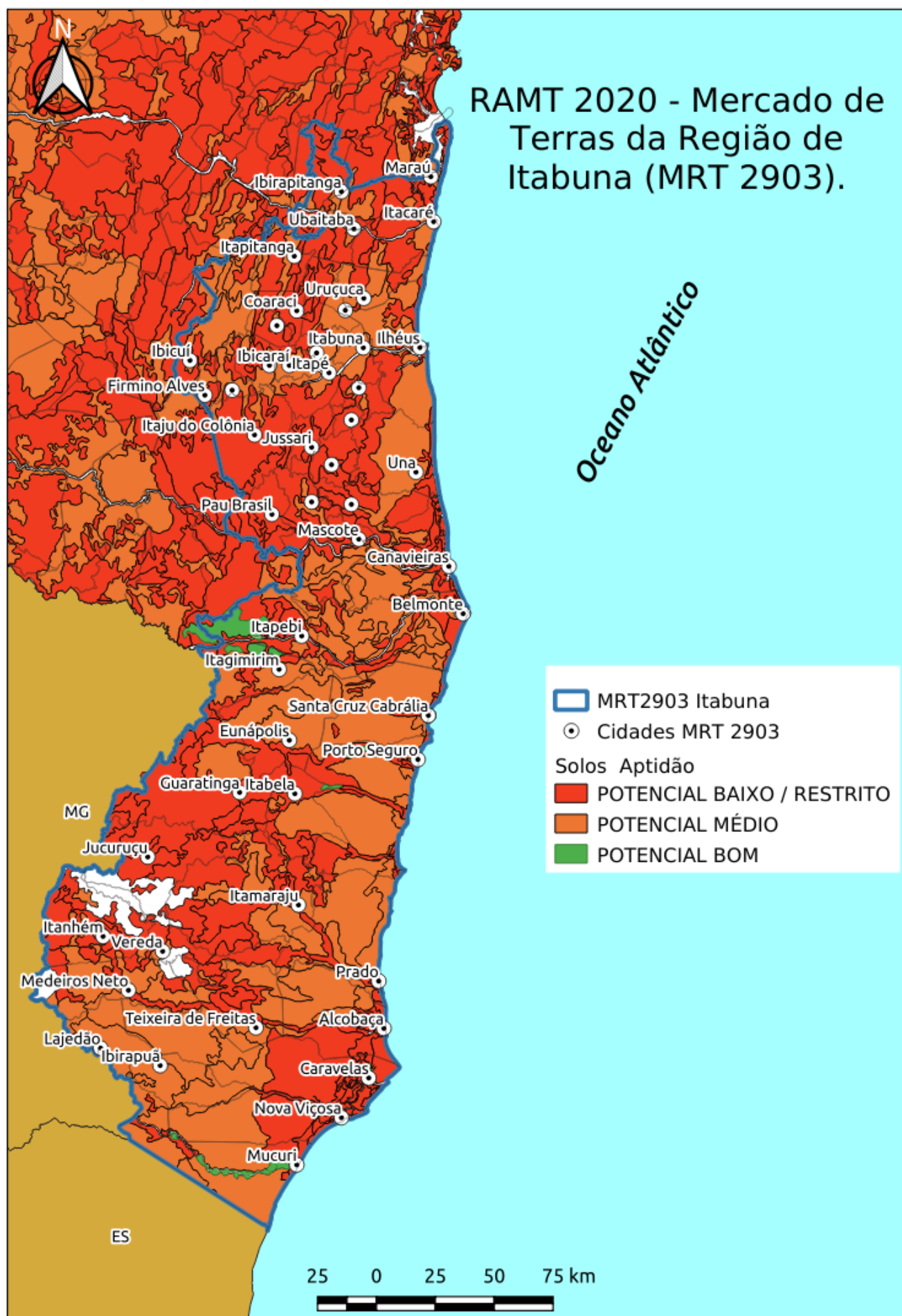


SOLOS

## Classes de Solos

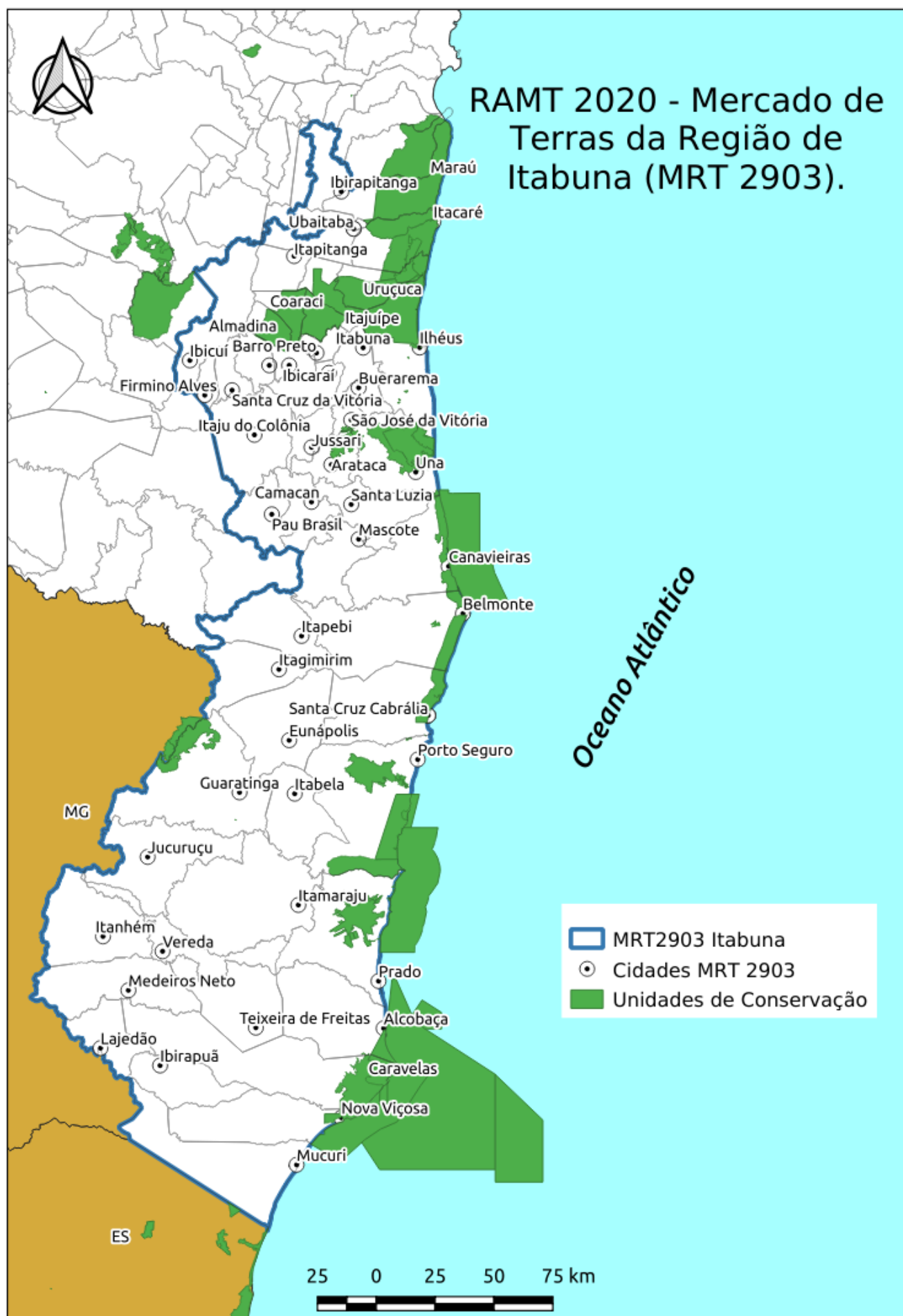


## Aptidão dos Solos



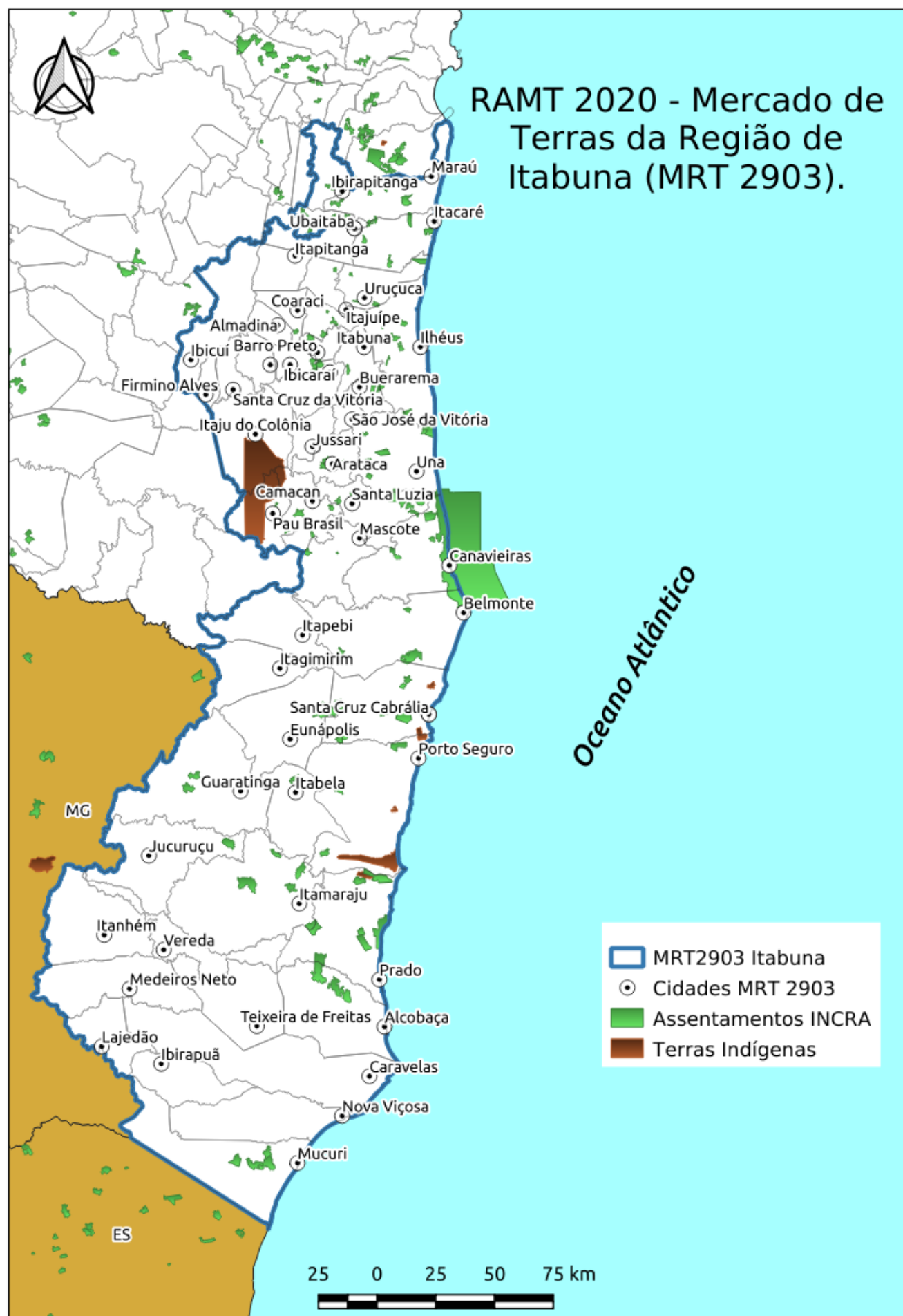


## ÁREAS PROTEGIDAS





## ÁREAS ESPECIAIS



**ANÁLISE**

A amostra foi composta por 128 dados de mercado sendo que destes, 5 dados foram considerados discrepantes e foram excluídos da análise no nível Geral. Foram identificadas três tipologias no primeiro nível categórico a saber: Exploração Mista, Terra para Pecuária e Terra Agrícola as quais representaram respectivamente 20%, 35% e 42% do universo amostral.

Detalhando-se o nível Geral, a média dos preços é de R\$7.112,54/ha para o VTI e R\$4.507,52/ha para o VTN, sendo que esta média é influenciada sobretudo pelos imóveis da Tipologia Terra Agrícola; a variação de preços representada pelo Coeficiente de variação foi de 47%, tendo para o VTI/HA os seguintes limites: mínimo de R\$4.650,86/ha e máximo de R\$9.000,00/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias em particular observa-se que os preços mais altos para o VTI foram observados para os imóveis caracterizados como Terra para Pecuária R\$7.941,93/ha seguido de Terra Agrícola com o valor de R\$6.890,52/ha e por último Terra de Exploração Mista com o valor médio de R\$5.564,57/ha.

Neste mercado, para o VTN, as Terras de Pecuária são as mais valorizadas, em seguida vem as Terras de Exploração Mista e por último as Terras para Agricultura com os seguintes valores: R\$5.572,86/ha (Terra de Pecuária), R\$3.118,52/ha (Exploração Mista), R\$2.907,90/ha (Terra Agrícola).

Analisando-se o segundo nível categórico, as Terras de Pecuária com suporte acima de 1UA/ha registraram valores médios de R\$8.642,41/ha, enquanto que as Terras de Pecuária com suporte abaixo de 1UA/ha registraram valores de R\$5.843,38/ha, tal diferença se deve obviamente à maior proporção de ganhos que o suporte acima de 1UA/HA/ANO proporciona.

Ainda no segundo nível categórico, as Terras Agrícolas se diferenciaram em três níveis a saber: Terra Agrícola Perene de Sequeiro com VTI de R\$4.610,55 e VTN de R\$2.446,52; Terra Agrícola com Cacau ou Cabruca com VTI de R\$5.679,15 e VTN de R\$2.853,59; e Terra Agrícola com Sistemas Agroflorestais com VTI de R\$9.488,37 e VTN de R\$4.054,55.

Recomenda-se o acompanhamento do mercado com a agregação de mais dados para observar como estes preços se consolidarão.

Os coeficientes de variação podem ser considerados elevados variando de 51% (Terra agrícola) a 41% (Terra para Pecuária) e 39% (Exploração Mista) provavelmente devido a quantidade de municípios que existem nesta região e levando-se em conta que se trata de VTI/HA.

**PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS**

PPR/SR-05/BA/30 de jul de 2020

MRT: 2903

Abrangência:

Nova Viçosa, Mucuri, Ibirapóã, Caravelas, Lajedão, Alcobaca, Teixeira de Freitas, Medeiros Neto, Vereda, Prado, Itanhém, Itamaraju, Juazeiro, Itabela, Porto Seguro, Guaratinga, Eunápolis, Santa Cruz Cabralia, Itagimirim, Belmonte, Itapeli, Mesquita, Canavieiras, Santa Luzia, Pau Brasil, Camacan, Arataca, Una, São José da Vitória, Jussari, Itaju do Colônia, Buerarema, Itapé, Firmino Alves, Ibicarai, Santa Cruz da Vitória, Floresta Azul, Barro Preto/Lomanto Junior, Tabuna, Almadina, Coaraci, Itajupe, Ilhéus, Urucuca, Itapitanga, Ibicui, Aurelino Leal, Itacaré, Ubaitaba, Ibiapitanga, Maracá

Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTI/ha							Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
				Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coeficiente de Variação (%)			
Geral	128	5	123	834,79	16.000,00	7.112,54	0,00	0,00	47,38		4.650,86	9.000,00
<b>1º Nível Categórico</b>												
EXPLORAÇÃO MISTA	26	1	25	2.244,90	10.344,83	5.564,57	0,00	0,00	39,74		4.000,00	7.200,00
PECUARIA	46	0	46	834,79	15.000,00	7.941,93	0,00	0,00	41,33		5.100,00	10.000,00
TERRA AGRICOLA	54	4	50	1.584,16	16.000,00	6.890,52	0,00	0,00	51,66		4.502,45	8.385,24
<b>2º Nível Categórico</b>												
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUARIA	23	1	22	2.244,90	10.344,83	5.686,83	0,00	0,00	40,05		4.000,00	7.200,00
PECUARIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	9	0	9	3.000,00	9.000,00	5.843,38	0,00	0,00	36,71		4.309,81	7.200,00
TERRA AGRICOLA PERENE SEQUEIRO	13	1	12	2.413,79	7.836,79	4.610,55	0,00	0,00	38,52		3.150,00	5.675,00
PECUARIA PASTAGEM PLANTADA ACIMA DE 1UA POR HA ANO	9	0	9	4.626,72	15.000,00	8.642,41	0,00	0,00	47,53		4.920,00	12.500,00
TERRA AGRICOLA SISTEMAS AGROFLORESTAIS	23	3	20	1.584,16	10.000,00	5.679,15	0,00	0,00	32,62		4.474,58	6.609,06
<b>3º Nível Categórico</b>												

MRT: 2903

Abrangência:

Nova Viçosa, Mucuri, Ibirapóia, Caravelas, Lajedão, Alcobaca, Teixeira de Freitas, Medeiros Neto, Vereda, Prado, Itanhém, Itamaraju, Jucuruçu, Itabela, Porto Seguro, Guaratinga, Eunápolis, Santa Cruz Cabrália, Itagimirim, Belmonte, Itapebi, Mascote, Canavieiras, Santa Luzia, Pau Brasil, Camacan, Arataca, Una, São José da Vitória, Jussari, Itaju do Colônia, Buerarema, Itapé, Firmino Alves, Ibicaraí, Santa Cruz da Vitória, Floresta Azul, Barro Preto/Lomanto Junior, Tabuna, Almadina, Coarad, Itajuípe, Ilhéus, Uruçuca, Itapitanga, Ibicuí, Aurelino Leal, Itacaré, Ubaitaba, Ibiapitanga, Marau

Tipologias	Estatísticas do VTN/ha										
	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
Geral	128	5	123	834,79	16.000,00	7.112,54	0,00	0,00	47,38	4.650,86	9.000,00
<b>1º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA	26	1	25	1.122,45	7.771,99	3.118,52	0,00	0,00	51,92	1.950,00	3.927,00
PECUÁRIA	46	0	46	584,36	11.250,00	5.572,86	0,00	0,00	47,94	3.540,21	7.200,32
TERRA AGRÍCOLA	54	12	42	1.330,69	5.755,81	2.907,90	0,00	0,00	31,48	2.337,76	3.479,59
<b>2º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA	23	1	22	1.122,45	7.771,99	3.235,00	0,00	0,00	51,76	2.072,85	4.390,99
AGROPECUÁRIA											
PECUÁRIA PASTAGEM											
PLANTADO ABAIXO DE 1UA	9	1	8	1.350,00	3.150,00	2.338,06	0,00	0,00	24,64	2.088,68	2.742,39
POR HA ANO											
TERRA AGRÍCOLA PERENE	13	1	12	1.448,28	3.900,00	2.446,52	0,00	0,00	30,93	1.939,21	2.947,50
SEQUEIRO											
PECUÁRIA PASTAGEM											
PLANTADO ACIMA DE 1UA	9	0	9	3.747,64	11.250,00	6.928,18	0,00	0,00	44,79	4.000,00	9.750,00
POR HA ANO											
TERRA AGRÍCOLA SISTEMAS	23	3	20	1.330,69	4.095,00	2.853,59	0,00	0,00	24,02	2.514,09	3.320,38
AGROFLORESTAIS											
<b>3º Nível Categórico</b>											

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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:11, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:20, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:01, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:08, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:45, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:48, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:05, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às



15:50, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:29, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:46, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:44, 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](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446375** e o código CRC **EB847CCC**.

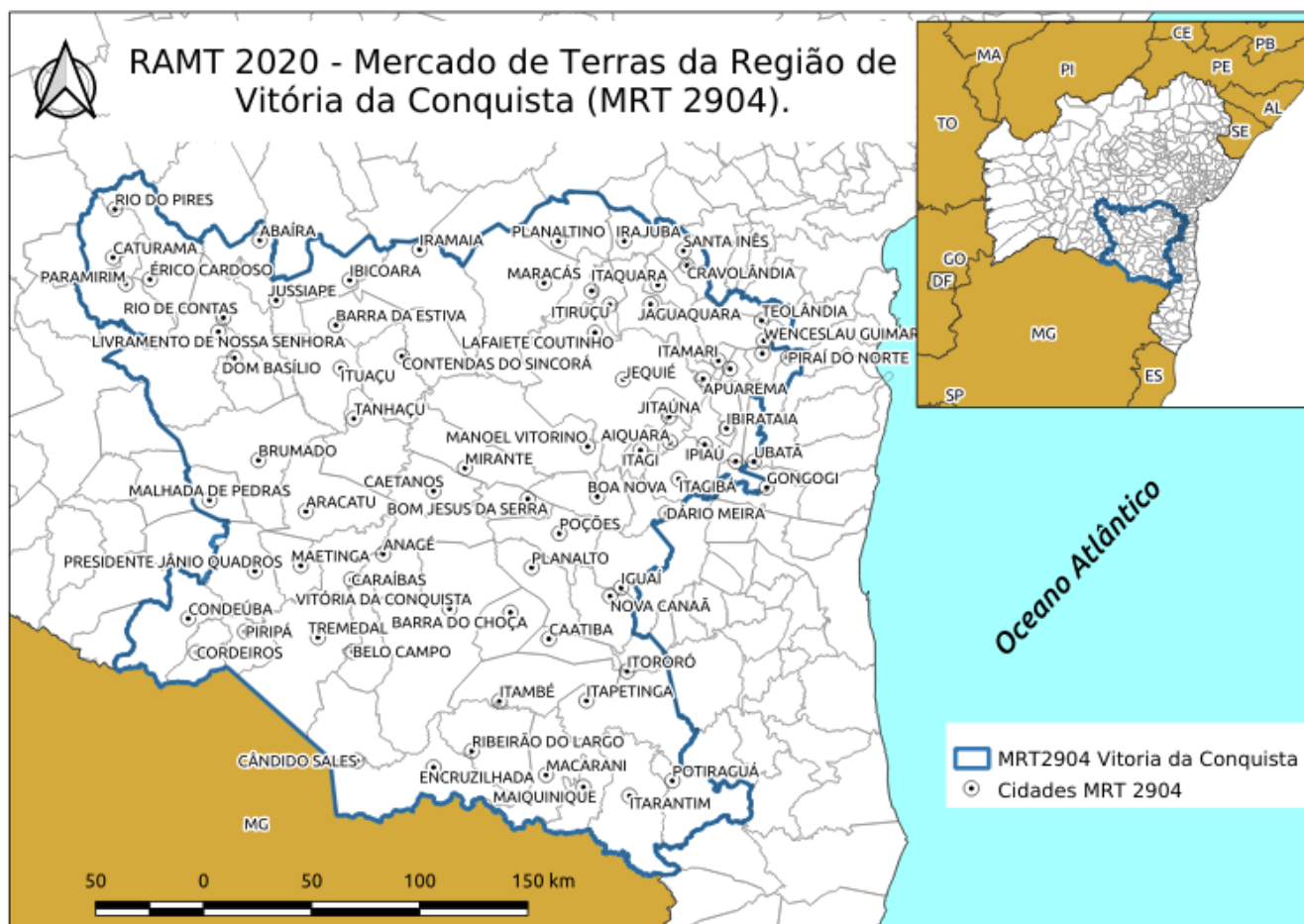


## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

## MRT 2904 - VITÓRIA DA CONQUISTA

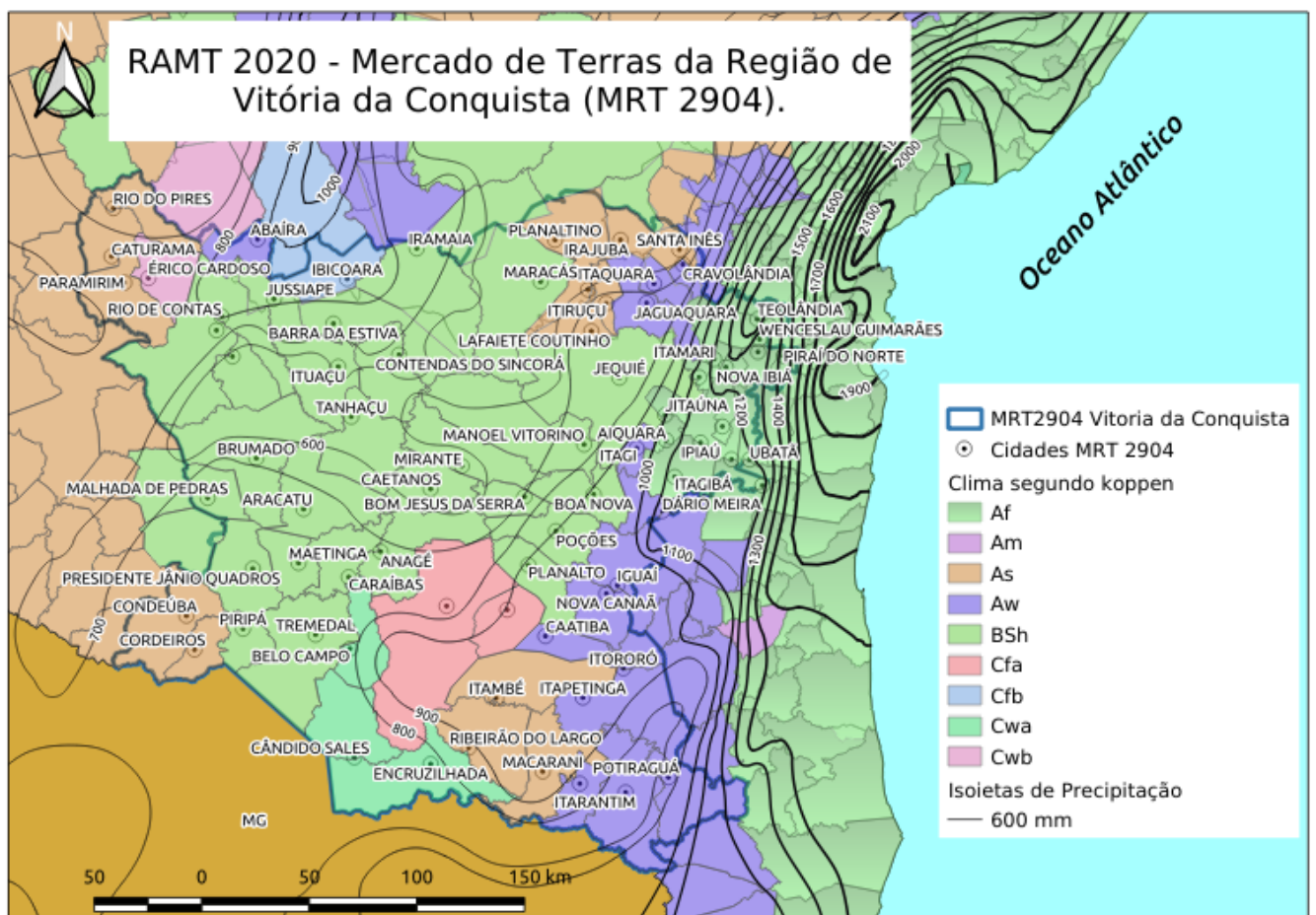
## ABRANGÊNCIA

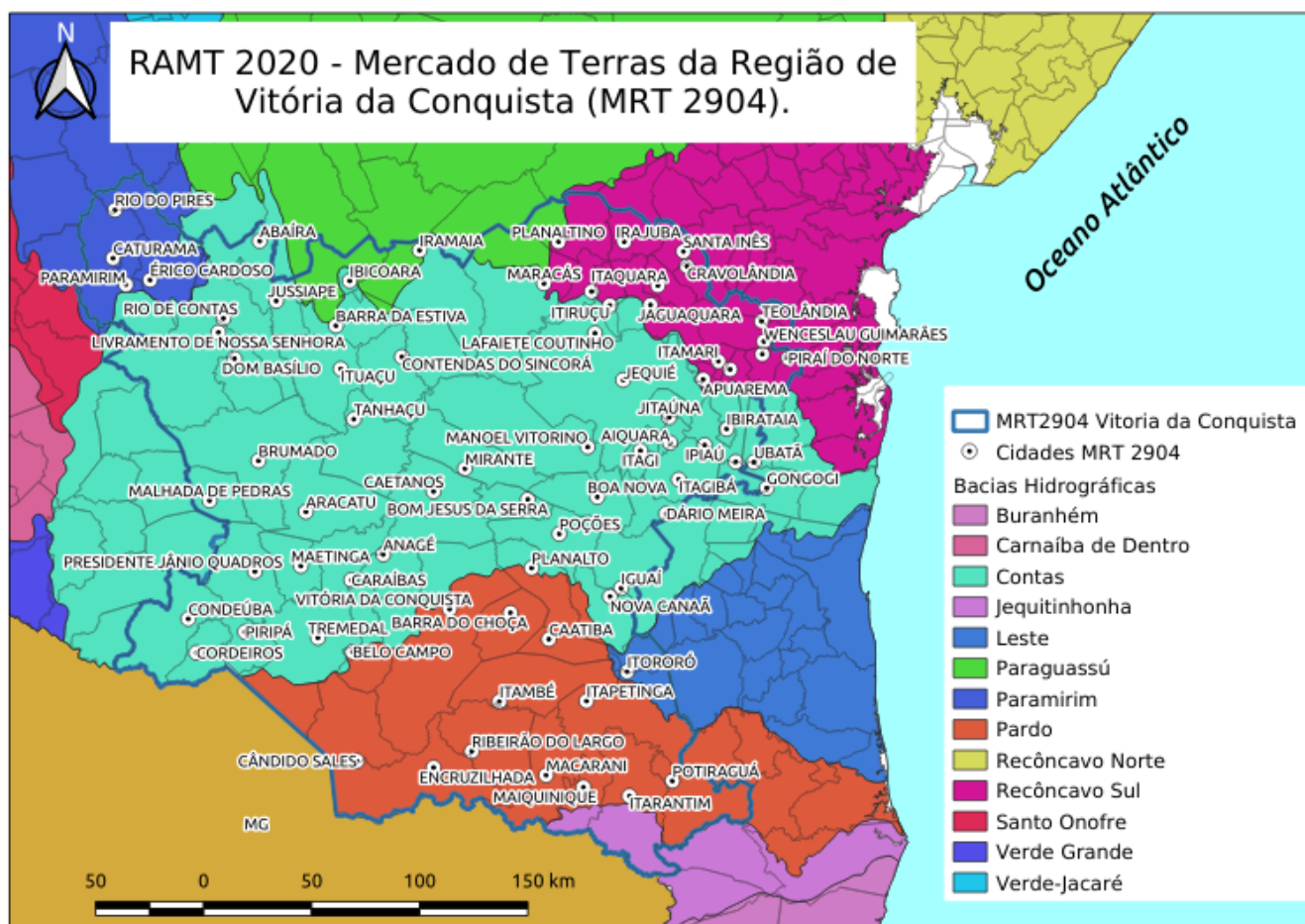


## INFRA-ESTRUTURA

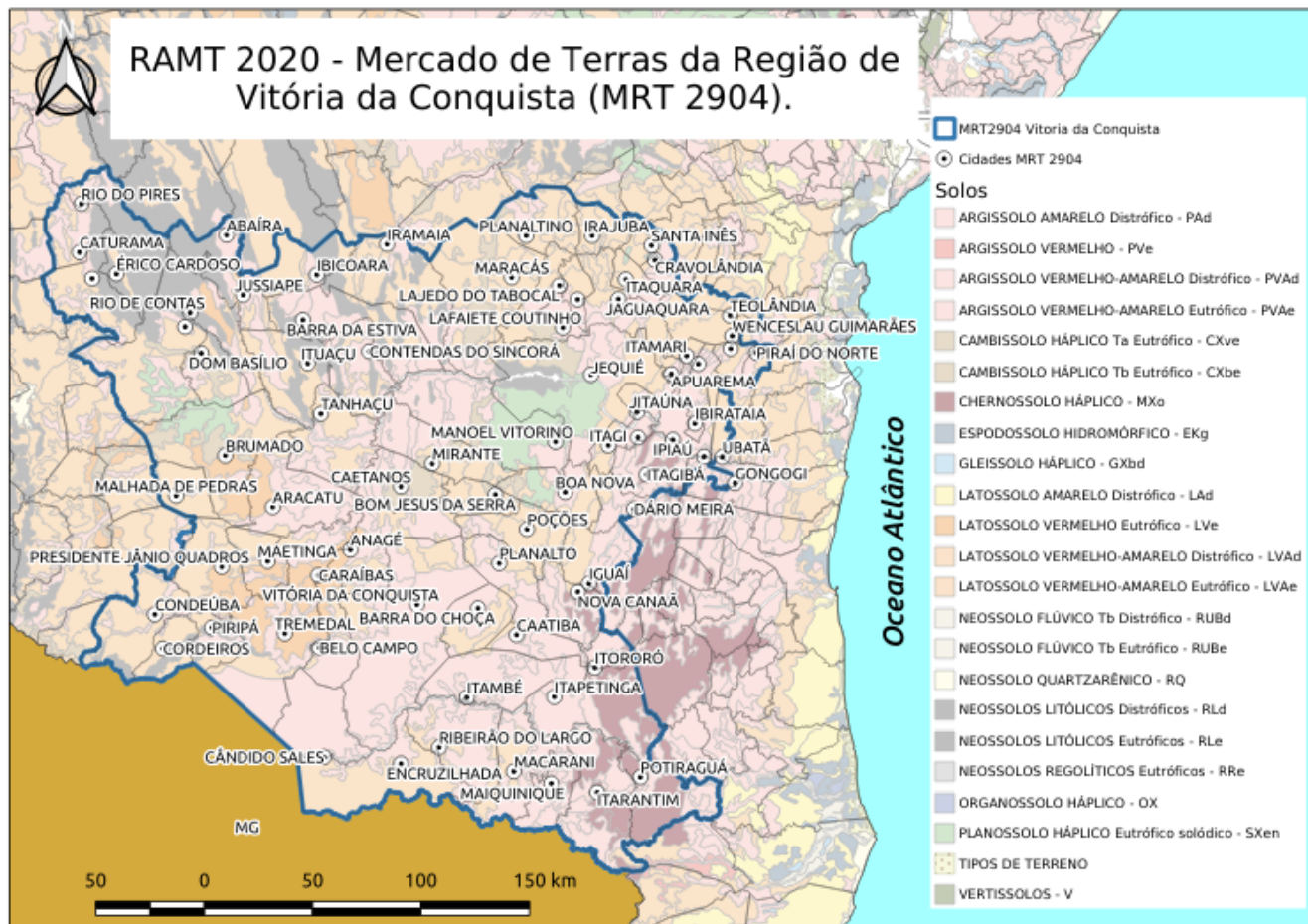


## CLIMA

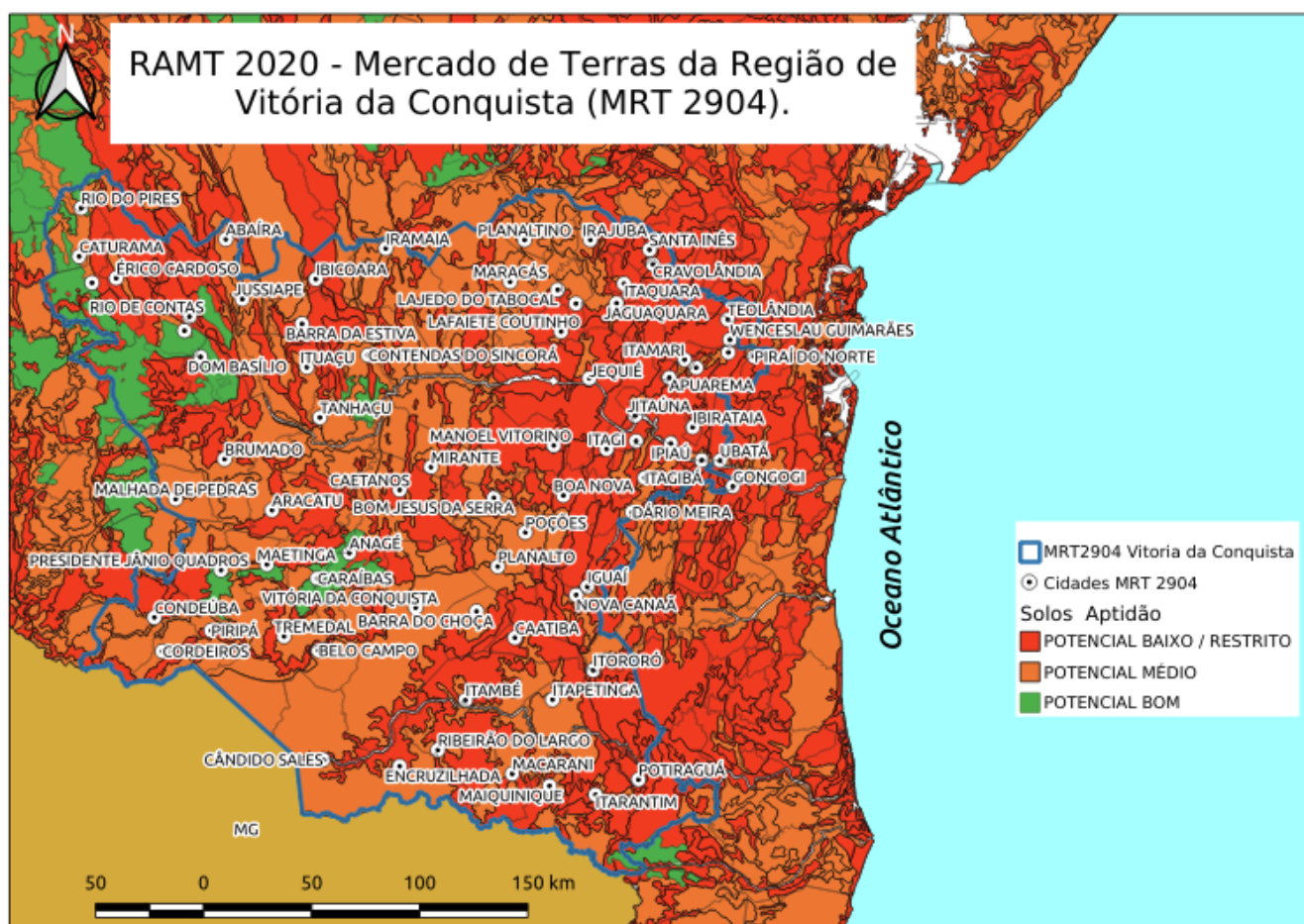


**BACIAS HIDROGRÁFICAS****SOLOS****Classes de Solos**

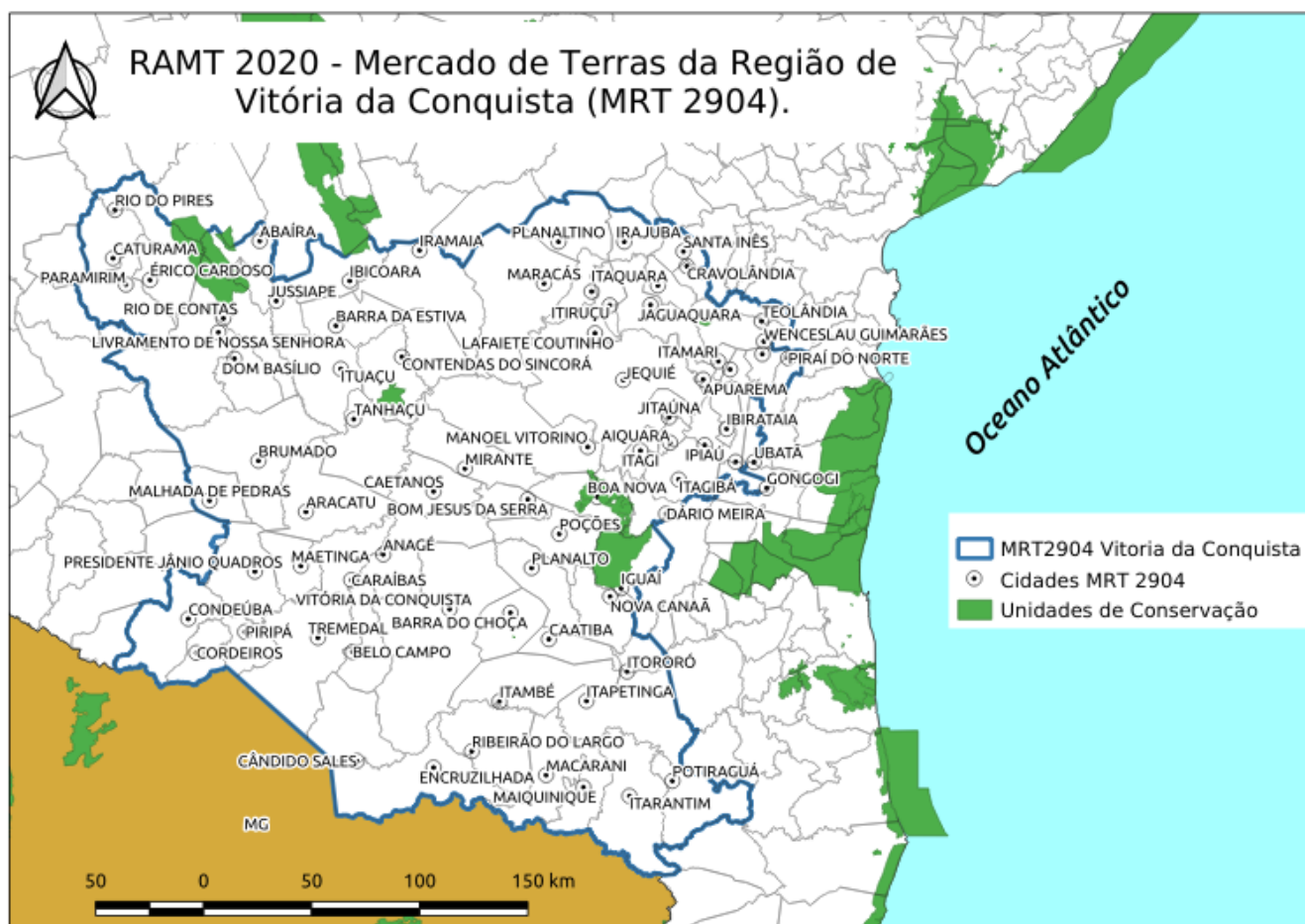


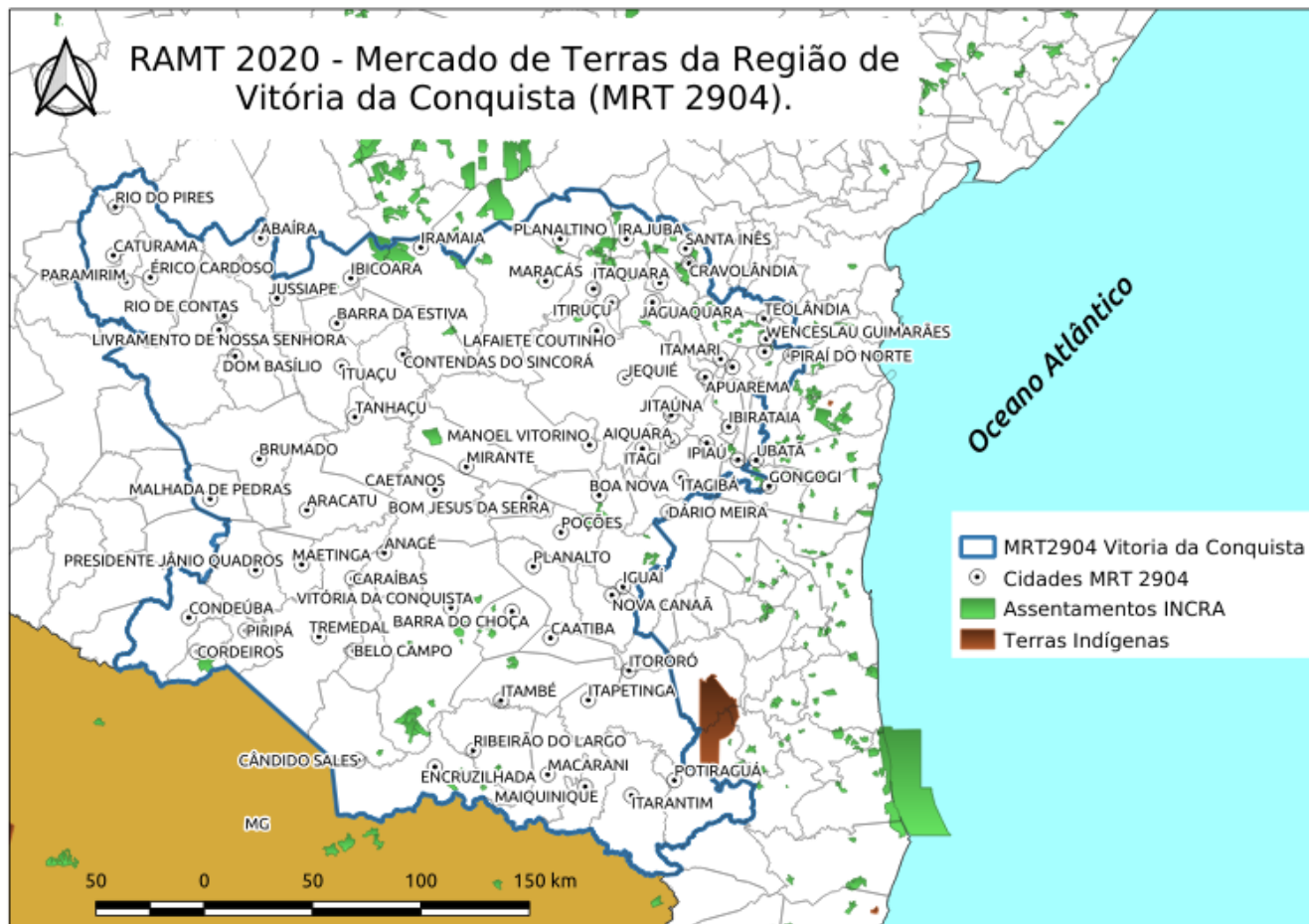


### Aptidão dos Solos





**ÁREAS PROTEGIDAS****ÁREAS ESPECIAIS**



## ANÁLISE

### Dados da pesquisa conforme as tipologias de uso

Os elementos da pesquisa foram classificados nas tipologias definidas em Câmara Técnica. Totalizaram-se 107 dados de mercado, observou-se que destes, quanto à tipologia em primeiro nível categórico, 10 imóveis (9,35%) apresentavam aptidão para exploração Agrícola, 70 (65,42%) para exploração Pecuária, 18 (16,82%) para exploração Mista e 09 imóveis (8,41%) com Vegetação Nativa.

Partindo para a classificação em segundo nível categórico quanto à tipologia, observou-se que 04 imóveis (3,81%) se enquadravam como Terra Agrícola Perene Sequeiro, 06 imóveis (5,71%) como Terra Agrícola Cacao em Cabruca, 07 imóveis (6,54%) como Pecuária Pastagem Nativa, 63 imóveis (60%) como Pastagem Plantada abaixo de 1UA/ha/ano, 18 imóveis (17,14%) como Exploração Mista Agropecuária e 09 imóveis (8,41%) como Vegetação Nativa Caatinga. Ressalta-se que duas amostras foram expurgadas nesse nível, totalizando 105 amostras utilizadas efetivamente.

No terceiro nível categórico não foi enquadrada nenhuma amostra uma vez que não foi identificada uma região específica que justificasse tal enquadramento. É necessário dar continuidade à coleta de dados de mercado na região de modo que sejam obtidos dados de mercado suficientes para representar tais tipologias como mercado consolidado.

### Valor médio e campo de arbítrio

Quanto aos valores médio e campo de arbítrio para as tipologias identificadas no MRT, os mesmos são apresentados detalhadamente na Planilha de Preços Referenciais – PPR para o MRT.

Não houve dados discrepantes na amostra geral, entretanto para a tipologia Vegetação Nativa em 1º nível categórico houve expurgo de uma amostra, e para Vegetação Nativa Caatinga em 2º nível e Pecuária Pastagem Nativa também em 2º nível, houve expurgo de uma amostra para cada tipologia. Em todos os casos o expurgo ocorreu tanto para o VTI como para o 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.

Em breve análise da microrregião em estudo, identifica-se desde terras com baixo potencial produtivo, onde é possível apenas a exploração da vegetação nativa como pastagens extensivas, até terras com boa produtividade, usando alta tecnologia na produção e no beneficiamento dos produtos. Foram identificados imóveis com VTI/ha de R\$425,00 até R\$14.166,67 demonstrando a grande amplitude dos valores de terras na microrregião.

Para a amostra geral de elementos coletados, o valor médio das terras para o VTI/ha foi de R\$5.263,60, sendo o campo de arbítrio de R\$1.908,12 a R\$8.498,15; e para o VTN/ha de R\$3.204,79, com o campo de arbítrio de R\$1.010,00 a R\$4.937,79.

A partir da análise estatística e enquadramento das amostras nas tipologias citadas, obteve-se os seguintes valores em primeiro nível categórico para o VTN/ha: Terra Agrícola – valor médio de R\$8.808,33 e campo de arbítrio entre R\$6.937,50 e R\$10.750,00; Terra de Pecuária – valor médio de R\$4.723,17 e campo de arbítrio entre R\$1.862,18 e R\$6.976,01; Exploração Mista – valor médio de R\$7.531,09 e campo de arbítrio entre R\$4.403,98 e R\$10.750,00; Vegetação Nativa – valor médio de R\$867,47 e campo de arbítrio entre R\$613,71 e R\$1.015,60.

Para o VTI/ha em primeiro nível categórico obteve-se os seguintes valores: Terra Agrícola – valor médio de R\$3.858,30 e campo de arbítrio entre R\$2.775,00 e R\$4.850,00; Terra de Pecuária – valor médio de R\$3.319,80 e campo de arbítrio entre R\$990,00 e R\$5.201,02; Exploração Mista – valor médio de R\$3.550,21 e campo de arbítrio entre R\$2.039,60 e R\$4.876,00; Vegetação Nativa – valor médio de R\$780,03 e campo de arbítrio entre R\$552,34 e R\$967,12.

Notou-se que as terras mais valorizadas se encontram nas tipologias Terra Agrícola e Exploração Mista. Sendo as terras com Vegetação Nativa com os menores valores. A Terra Agrícola se destaca principalmente pela exploração cacauzeira e a exploração da cafeicultura.

As tipologias refletem o rendimento que a exploração agrícola proporciona, mas há também uma variação de valores dentro das tipologias, que se dá principalmente pela heterogeneidade dos investimentos nos respectivos imóveis, bem como os valores elevados da terra nua destes imóveis em determinadas microrregiões.

Em segundo nível categórico, a tipologia Terra Agrícola Perene Sequeiro apresentou os maiores valores, uma vez que representa a cafeicultura da região. As tipologias Terra Agrícola Cacau e Exploração Mista apresentaram valores mais próximos e intermediários entre a Terra Agrícola Perene Sequeiro e Pecuária Pastagem Plantada abaixo de 1 UA/ha/ano, como a seguir descritos. Nas áreas de culturas perenes normalmente há maiores investimentos em benfeitorias, o que de certa forma explica a diferença entre os VTI, mas também a escolha dos proprietários de área de maior VTN/ha optarem por explorar cultura de maior valor agregado.

Assim, em segundo nível categórico, para o VTN/ha: Terra Agrícola Perene Sequeiro o valor médio foi de R\$4.958,68 e campo de arbítrio entre R\$ 4.266,53 e R\$5.826,45; Terra de Pecuária com Pastagem Plantada abaixo de 1UA/ha/ano valor médio de R\$3.529,61 e campo de arbítrio entre R\$1.308,55 e R\$5.412,58; Terra de Pecuária em Pastagem Nativa valor médio de R\$766,89 e campo de arbítrio entre R\$648,13 e R\$901,64; Exploração Mista Agropecuária com valor médio de R\$3.550,21 e campo de arbítrio entre R\$2.039,60 e R\$4.876,00; Vegetação Nativa Caatinga o valor médio foi de R\$780,03 e campo de arbítrio entre R\$552,34 e R\$967,12; Terra Agrícola Cacau o valor médio de R\$3.124,71 e campo de arbítrio entre R\$2.775,00 e R\$3.475,00.

Para o VTI/ha em segundo nível categórico foram encontrados os seguintes valores: Terra Agrícola Perene Sequeiro o valor médio foi de R\$10.209,19 e campo de arbítrio entre R\$8.791,32 e R\$ 2.667,87; Terra de Pecuária com Pastagem Plantada abaixo de 1UA/ha/ano valor médio de R\$5.034,79 e campo de arbítrio entre R\$2.525,00 e R\$ 7.386,36; Terra de Pecuária em Pastagem Nativa valor médio de R\$1.175,83 e campo de arbítrio entre R\$850,00 e R\$1.232,50; Exploração Mista Agropecuária com valor médio de R\$ 7.531,09 e campo de arbítrio entre R\$ 4.403,98 e R\$ 10.750,00; Vegetação Nativa Caatinga o valor médio foi de R\$ 867,47 e campo de arbítrio entre R\$ 613,71 e R\$ 1.015,60; Terra Agrícola Cacau o valor médio de R\$ 7.874,42 e campo de arbítrio entre R\$ 6.937,50 e R\$ 9.625,00.

O coeficiente de variação - CV apresentou-se elevado para o conjunto amostral antes do enquadramento nas tipologias, revelando a variação do preço de terras em função da diversidade climática, qualidade de solos e nível tecnológico utilizado nos imóveis pesquisados. O CV geral para o VTI foi de 71,27% e para o VTN 73,82%. Mesmo após o enquadramento nas tipologias correspondentes, para a tipologia Pecuária tanto em primeiro como em segundo nível categórico, continuou acima de 60% (ressalvada a tipologia Pecuária em Pastagem Nativa para o VTN) uma vez que existe grande variação associada ao nível tecnológico adotado na exploração pecuária dos imóveis, bem como às condições edafoclimáticas presente na região. Os coeficientes de variação mais baixos encontram-se nas tipologias relacionadas à Terra Agrícola e Vegetação Nativa demonstrando maior uniformidade quanto às técnicas produtivas e à produtividade dos imóveis aqui enquadrados.

## Comportamento do Mercado

O conjunto amostral é composto por 52 Negócios Realizados e 55 Ofertas, portanto, 48,60% são NR e 51,40% OF, demonstrando que a pesquisa manteve um equilíbrio entre o número de NR e OF.

Houve dificuldade na coleta de informações a respeito da velocidade de venda dos imóveis. Para a maioria dos elementos da pesquisa o entrevistado não soube informar corretamente por quanto tempo o imóvel ficou em oferta ou a informação era imprecisa. Em virtude deste fato não foi possível fornecer informações a respeito da liquidez para o referido mercado.

Utilizou-se o fator elasticidade de 0,85% para os imóveis ofertados, o que corrigiu, em parte, a diferença entre o valor ofertado e o valor que efetivamente seria negociado os imóveis.

O perfil dos compradores e vendedores em quase sua totalidade é composto por pessoas físicas. Entre esses encontram-se profissionais liberais, empresários e aqueles que desempenham exclusivamente a atividade rural.

A análise de série histórica de preços de terras deverá ser realizada nas próximas pesquisas uma vez que houve readequação das áreas de abrangência dos Mercados Regionais de Terras com o reenquadramento dos municípios do Estado.

## PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS

PPR/SR-05/BA/ 18 de fev de 2019

MRT: 2904  
Abrangência: Vitória da Conquista e região

Atividade		Estatísticas do VTI/ha										
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	
Geral	107	0	107	425,00	14.166,67	5.263,60	4.829,55	2.550,00	71,27	1.908,12	8.498,15	
1º Nível Categórico												
TERRA AGRÍCOLA	10	0	10	3.496,50	13.171,49	8.808,33	9.250,00	10.000,00	35,47	6.937,50	10.750,00	
PECUÁRIA	70	0	70	425,00	12.793,18	4.723,17	3.807,85	2.550,00	68,52	1.862,18	6.976,01	
EXPLORAÇÃO MISTA	18	0	18	972,22	14.166,67	7.531,09	7.574,07	--	53,55	4.403,98	10.750,00	
VEGETAÇÃO NATIVA	9	1	8	500,00	1.500,00	867,47	831,04	--	37,36	613,71	1.015,60	
2º Nível Categórico												
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	4	0	4	5.165,29	13.171,49	10.209,19	11.250,00	--	35,55	8.791,32	12.667,87	
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA < 1UA/HA/ANO	63	0	63	500,00	12.793,18	5.034,79	4.829,55	2.550,00	69,59	2.525,00	7.386,36	
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	18	0	18	972,22	14.166,67	7.531,09	7.574,07	--	53,55	4.403,98	10.750,00	
VEGETAÇÃO NATIVA CAATINGA	14	1	13	425,00	2.000,00	949,21	850,00	850,00	46,06	619,79	1.062,40	
TERRA AGRÍCOLA CACAU em CABRUCÁ	6	0	6	3.496,50	11.000,00	7.874,42	8.000,00	--	33,72	6.937,50	9.625,00	
3º Nível Categórico												

MRT: 2904  
Abrangência: Vitória da Conquista e região

Abrangência:		Estatísticas do VTN/ha										
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	
Geral	107	0	107	300,00	9.978,68	3.204,79	2.750,00	1.275,00	73,82	1.010,00	4.937,79	
1º Nível Categórico												
TERRA AGRÍCOLA	10	0	10	1.748,25	7.500,00	3.858,30	3.450,00	--	44,83	2.775,00	4.850,00	
PECUÁRIA	70	0	70	300,00	9.978,68	3.319,80	2.733,01	1.275,00	76,96	990,00	5.201,02	
EXPLORAÇÃO MISTA	18	0	18	777,78	6.375,00	3.550,21	3.593,75	--	52,57	2.039,60	4.876,00	
VEGETAÇÃO NATIVA	9	1	8	450,00	1.200,00	780,03	770,16	--	33,74	552,34	967,12	
2º Nível Categórico												
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	4	0	4	2.066,12	7.500,00	4.958,68	5.134,30	--	44,98	4.266,53	5.826,45	
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA < 1UA/HA/ANO	63	0	63	300,00	9.978,68	3.529,61	2.871,79	2.600,00	72,28	1.308,55	5.412,58	
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	18	0	18	777,78	6.375,00	3.550,21	3.593,75	--	52,57	2.039,60	4.876,00	
VEGETAÇÃO NATIVA CAATINGA	14	1	13	325,00	1.275,00	760,02	695,88	--	37,32	557,81	956,16	
TERRA AGRÍCOLA CACAU em CABRUCÁ	6	0	6	1.748,25	4.400,00	3.124,71	3.200,00	--	28,39	2.775,00	3.475,00	
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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:14, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:20, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:01, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:09, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:45, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:55, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:06, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:49, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:47, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



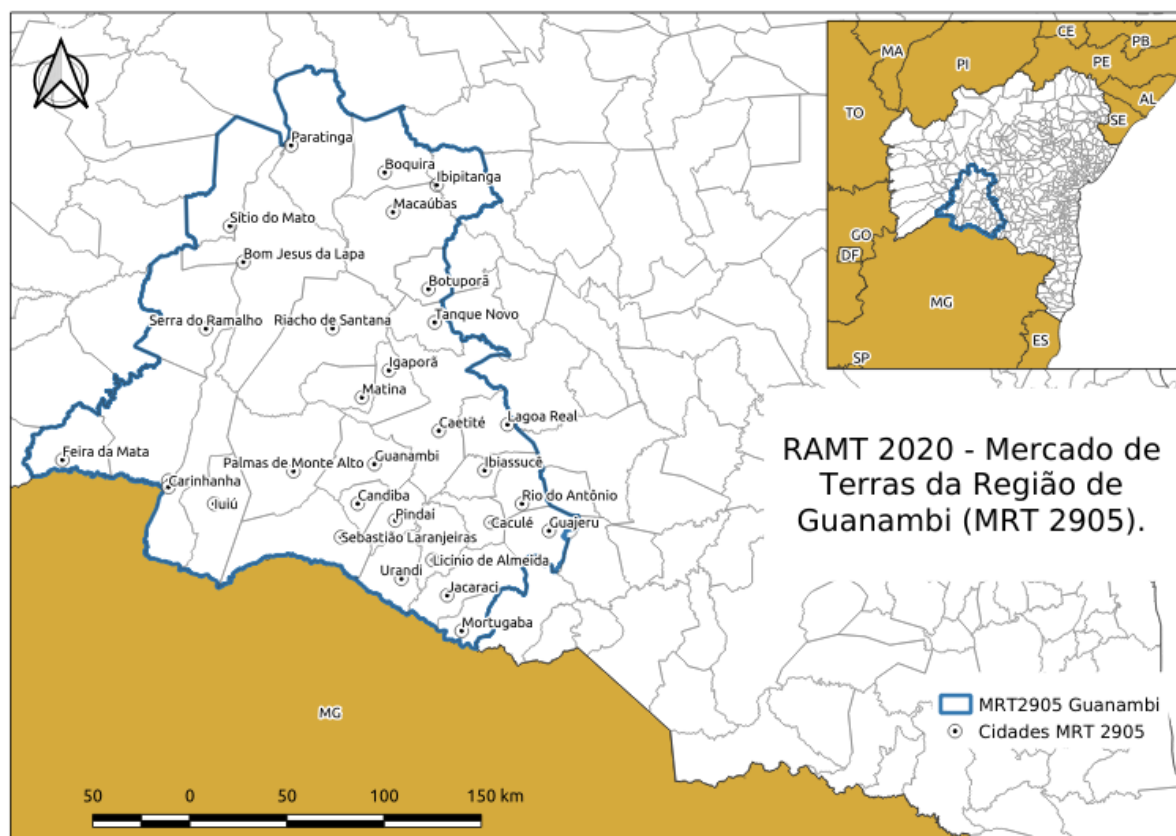
A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446397** e o código CRC **FDFACED4**.

## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

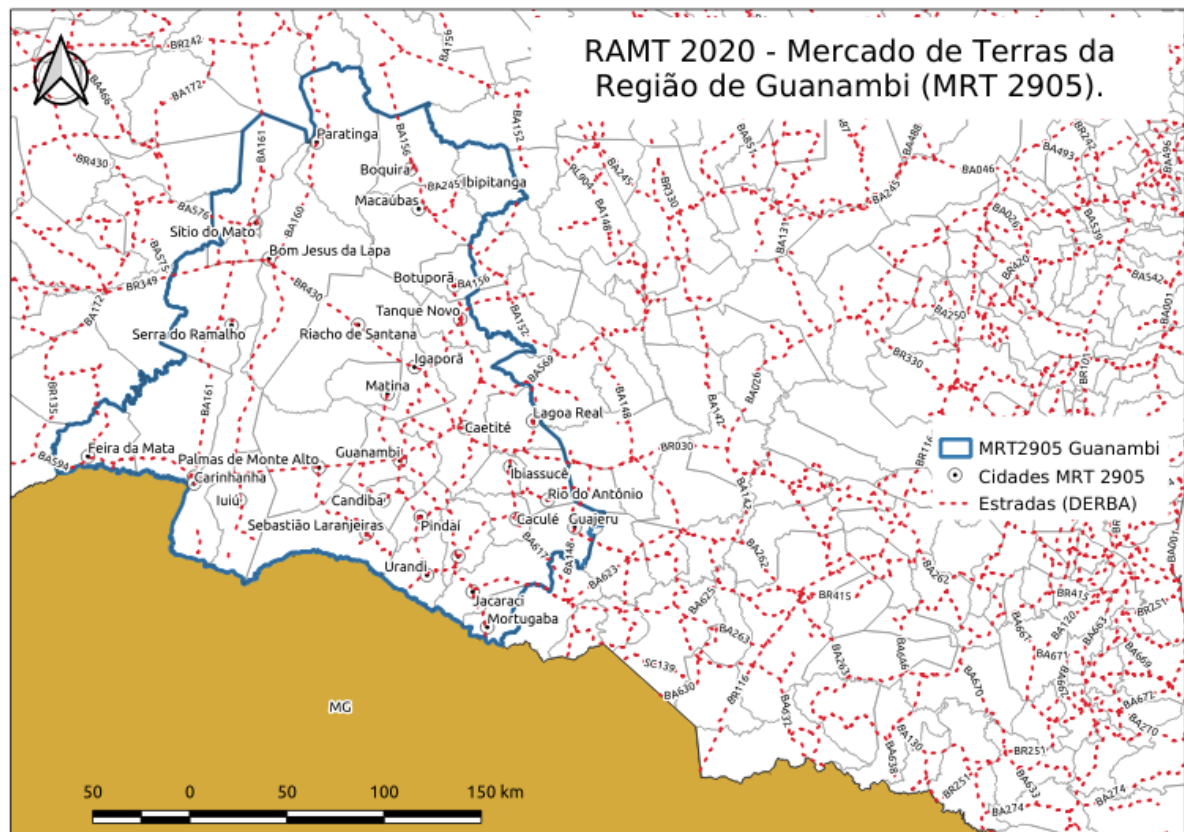
## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

## MRT 2905 - GUANAMBI

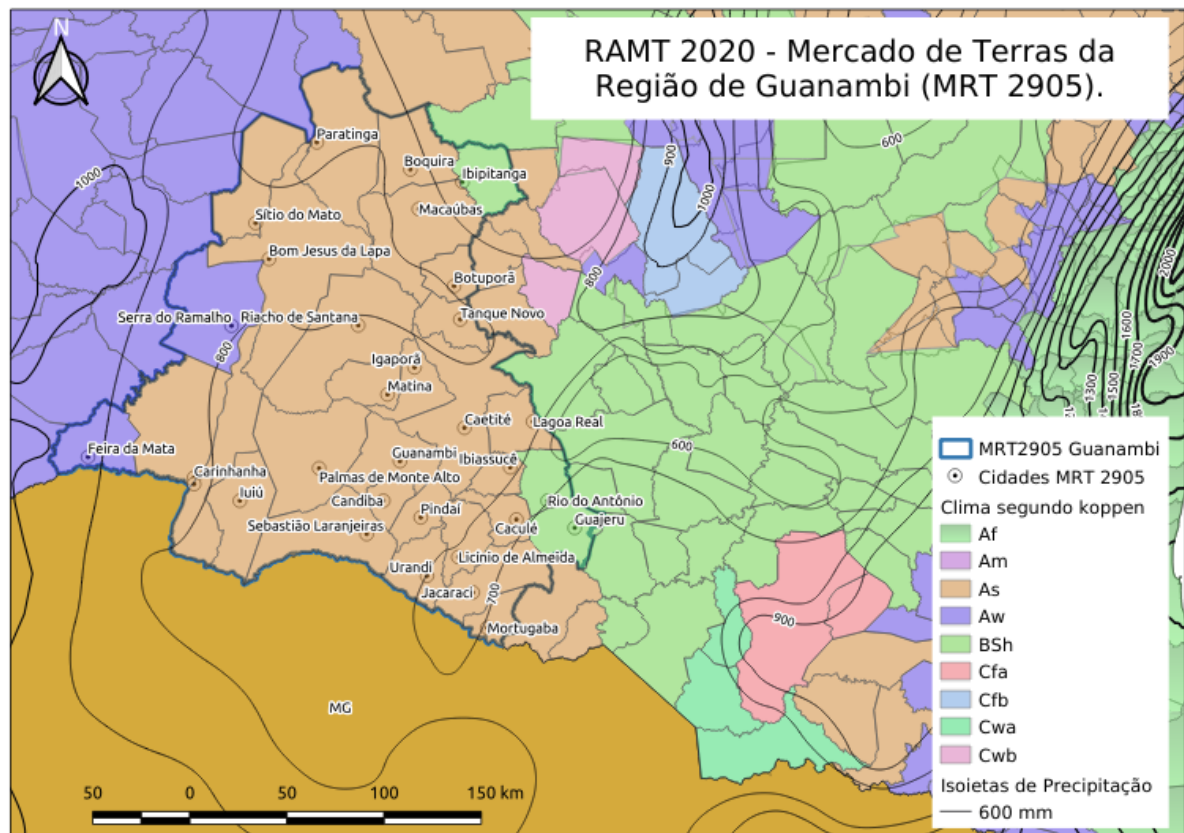
## ABRANGÊNCIA



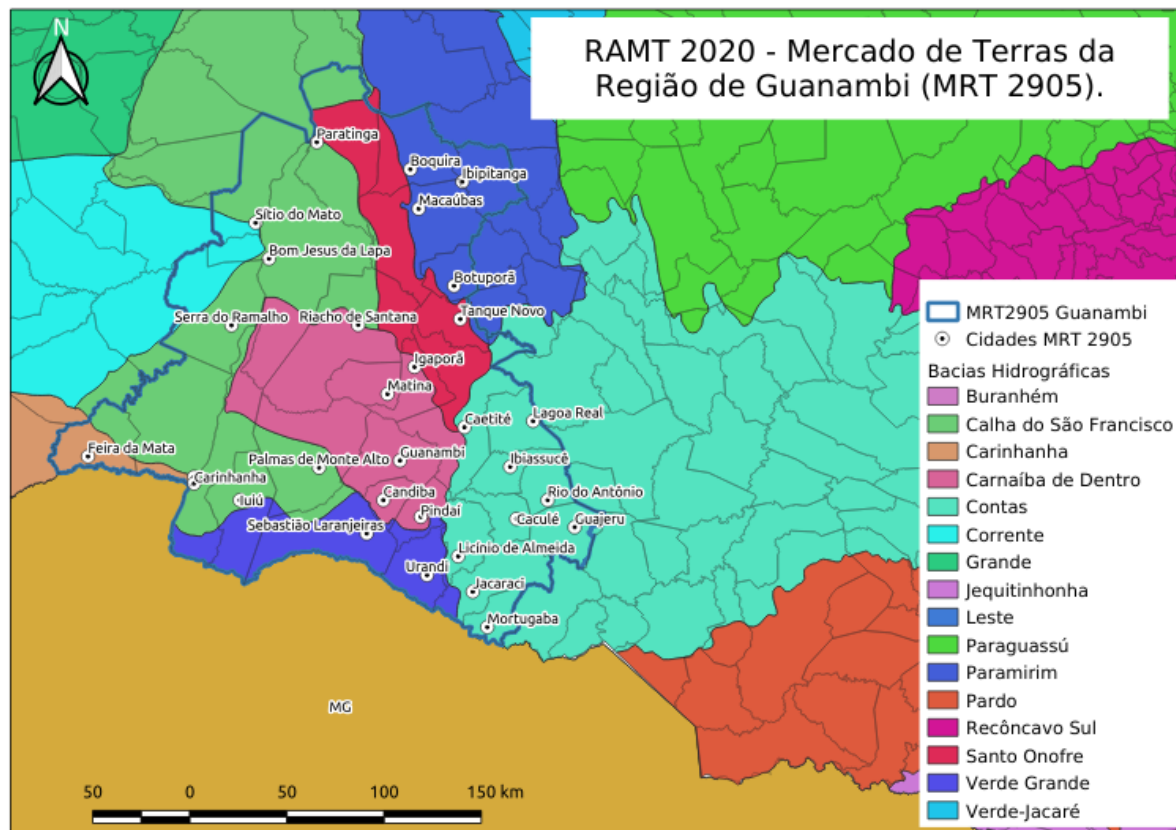
## INFRA-ESTRUTURA VIÁRIA



## CLIMA

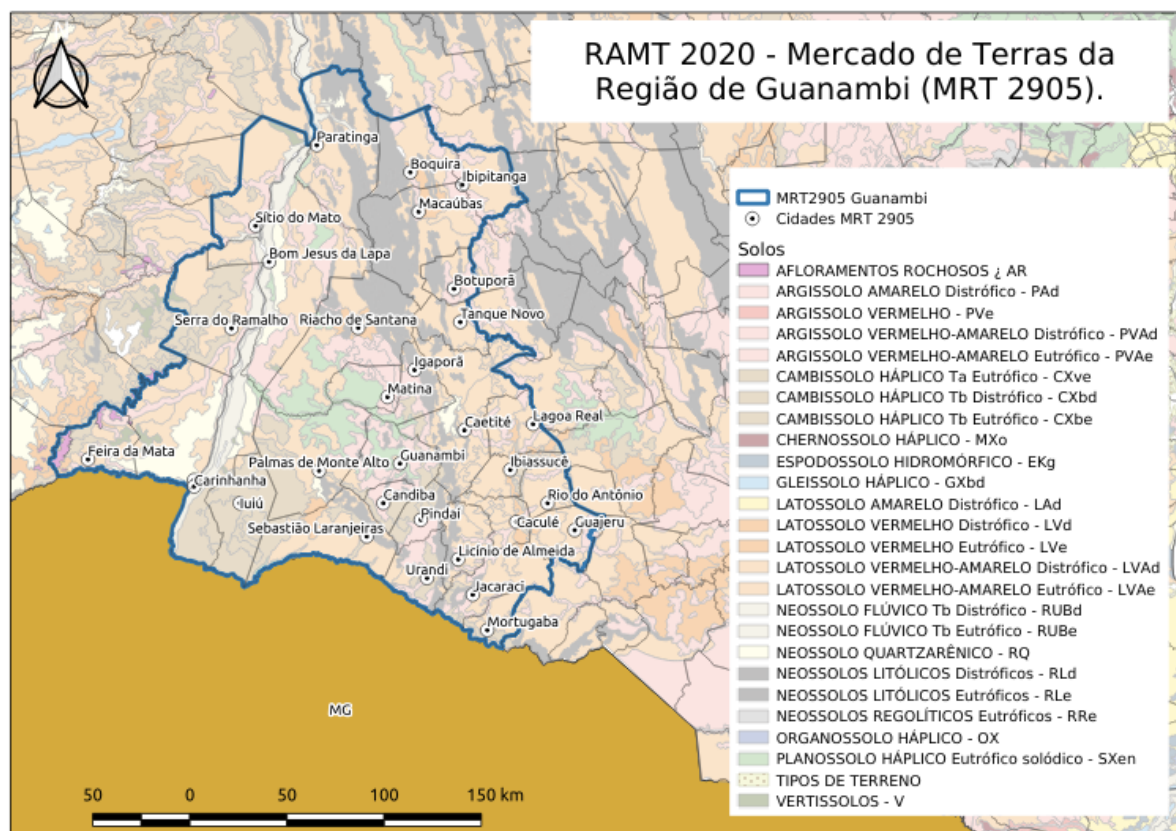


## BACIAS HIDROGRÁFICAS



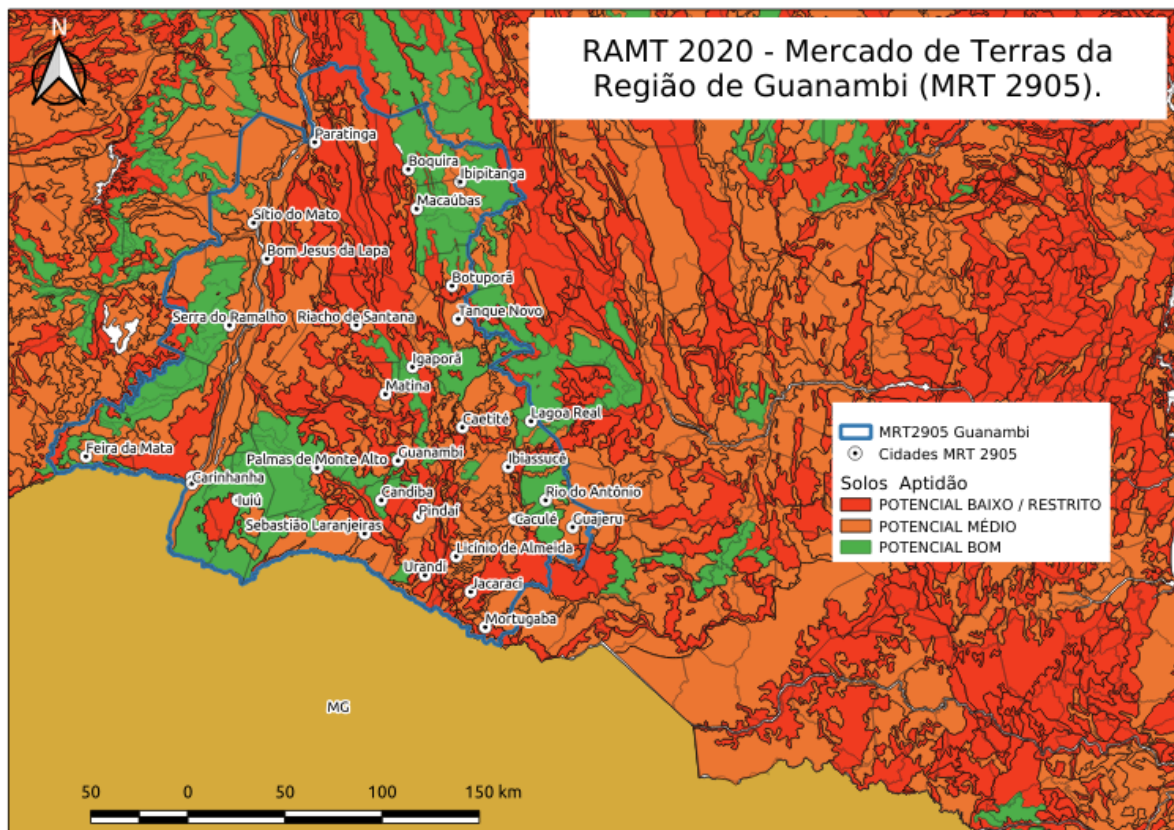
## SOLOS

### Classes de Solos

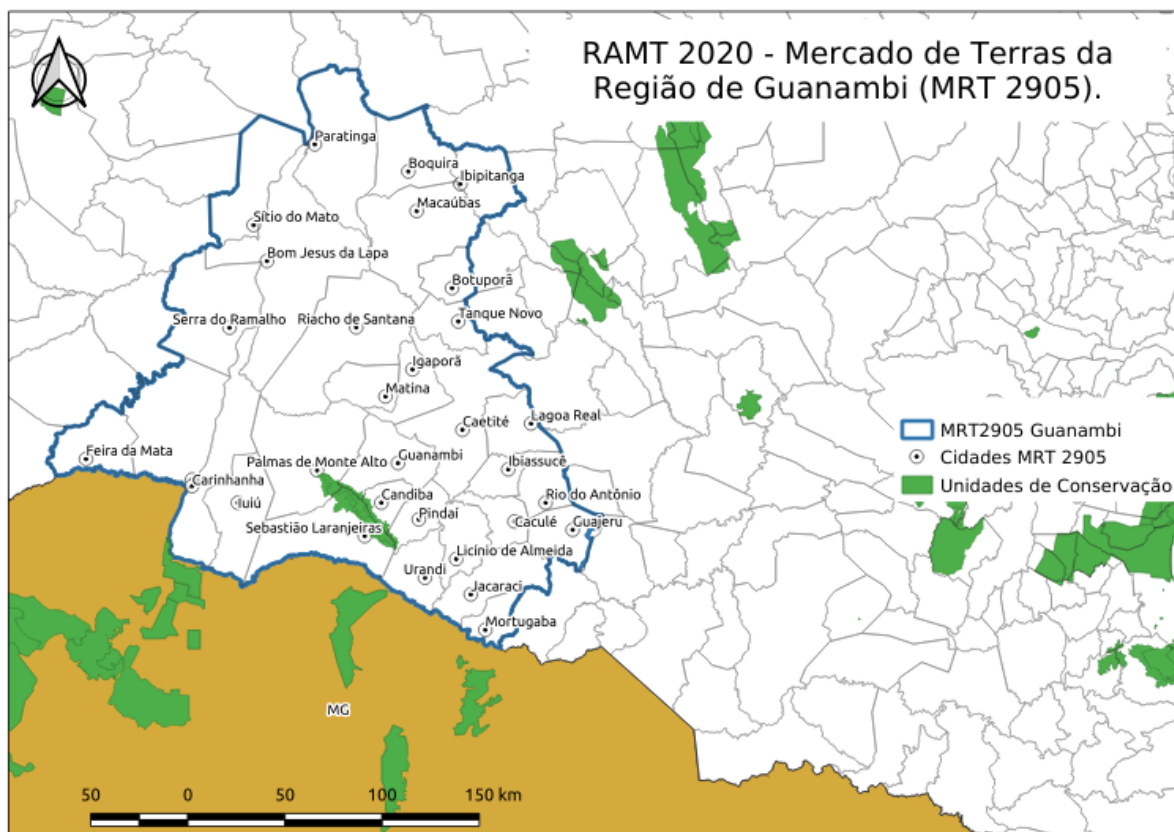


### Aptidão dos Solos

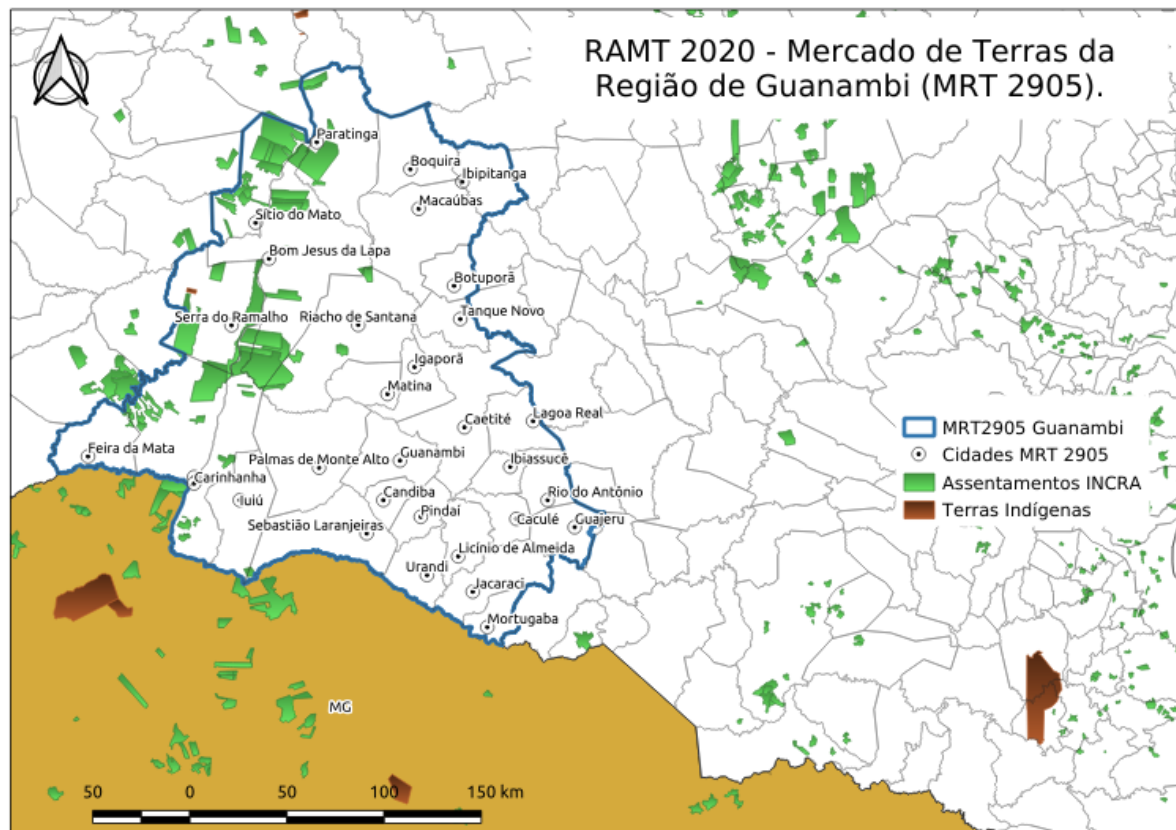




#### ÁREAS PROTEGIDAS



#### ÁREAS ESPECIAIS



## ANÁLISE

### 1. Análise dos indicadores do comportamento de mercado

#### 1.1 Liquidez

Para a determinação da liquidez de forma mais precisa e correta, 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. Em que pese o presente mercado ter sido definido recentemente, sendo este o primeiro trabalho de pesquisa, 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.

Destarte, haja vista a necessidade de informações a respeito da liquidez para o referido mercado, o caminho adequado é o monitoramento dos dados coletados para posteriormente serem analisados com maior propriedade.

#### 1.2 Preços das terras

Considerando que a análise de série histórica de preços das terras será elaborada para o MRT como um todo, e que a mesma deverá conter a média geral de preços de terras da Área de Abrangência da SR 05 (AASR), apresentamos os dados contidos na PPR do MRT 2905.

#### 1.3 Perfil de compradores e vendedores

Considerando a localização geográfica dos compradores e vendedores do MRT 2905, dentro dos dados pesquisados, observa-se uma maior parte dos negócios realizados dentro do próprio município ou circunvizinhos, sendo observados também, negócio entre municípios do MRT e em menor proporção, entre compradores de municípios fora do MRT 2905.

Analisando a atividade econômica dos compradores e/ou vendedores, observa-se uma maior prevalência de comerciantes de diversos ramos (supermercados, peças, agropecuária, hotelaria, açougues etc.) seguido por profissionais liberais e agiotes. Não é possível, sem a análise dos dados cartorários, afirmar quanto a personalidade de compradores e/ou vendedores no negócio jurídico.

## PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS

PPR/SR-05/BA/ 2 de abr de 2020

MRT: 2905 Abrangência: Caculé, Jacaraci, Carinhanha, Iulú, Caetité, Malhada, Guajeru, Guanambi, Bom Jesus da Lapa, Paratinga, Riacho de Santana, Igaporã, Tanque Novo, Botuporã, Sítio do Mato, Boquira, Ibitipanga e Ma		Estatísticas do VTI/ha									
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
Geral	70	5	65	428,57	5.000,00	2.098,60	1.724,14	4.000,00	60,10	1.000,00	3.000,00
<b>1º Nível Categórico</b>											
Vegetação nativa	15	0	15	500,00	3.000,00	1.513,99	1.200,00	2.000,00	52,31	921,93	2.000,00
Pecuária	49	2	47	428,57	6.783,65	2.297,47	2.000,00	4.000,00	62,45	1.000,00	3.062,50
Exploração mista	3	0	3	3.000,00	7.000,00	4.666,67	4.000,00	#VALOR!	44,61	3.500,00	5.500,00
<b>2º Nível Categórico</b>											
Vegetação nativa caatinga	15	0	15	500,00	3.000,00	1.513,99	1.200,00	2.000,00	52,31	921,93	2.000,00
Pecuária Pastagem plantada abaixo 1 ha	36	2	34	428,57	4.000,00	1.740,07	1.500,00	1.000,00	59,54	925,00	2.449,84
Pecuária Pastagem plantada acima 1 ha	13	0	13	1.724,14	6.783,65	3.755,28	3.800,00	4.000,00	35,30	2.727,27	4.545,45
Exploração mista agropecuária	3	0	3	3.000,00	7.000,00	4.666,67	4.000,00	#VALOR!	44,61	3.500,00	5.500,00
<b>3º Nível Categórico</b>											

MRT: 2905 Abrangência: Caculé, Jacaraci, Carinhanha, Iulú, Caetité, Malhada, Guajeru, Guanambi, Bom Jesus da Lapa, Paratinga, Riacho de Santana, Igaporã, Tanque Novo, Botuporã, Sítio do Mato, Boquira, Ibitipanga e Ma		Estatísticas do VTN/ha									
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>4</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>4</sup>
Geral	70	4	66	428,57	5.155,57	1.676,70	1.265,00	1.500,00	67,40	775,50	2.563,18
<b>1º Nível Categórico</b>											
Vegetação nativa	15	0	15	486,50	2.909,97	1.337,37	960,00	#VALOR!	56,82	770,26	1.730,00
Pecuária	49	2	47	428,57	5.155,57	1.693,76	1.280,00	1.500,00	67,60	781,00	2.558,78
Exploração mista	3	0	3	2.589,00	5.530,00	3.746,33	3.120,00	#VALOR!	41,84	2.854,50	4.325,00
<b>2º Nível Categórico</b>											
Vegetação nativa caatinga	15	0	15	486,50	2.909,97	1.337,37	960,00	#VALOR!	56,82	770,26	1.730,00
Pecuária Pastagem plantada abaixo 1 ha	36	5	31	428,57	2.567,57	1.078,21	840,00	1.200,00	53,17	632,50	1.390,00
Pecuária Pastagem plantada acima 1 ha	13	0	13	1.206,90	5.155,57	2.724,76	2.622,00	#VALOR!	39,74	1.950,00	3.409,09
Exploração mista agropecuária	3	0	3	2.589,00	5.530,00	3.746,33	3.120,00	#VALOR!	41,84	2.854,50	4.325,00
<b>3º Nível Categórico</b>											

0

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.

4-Nos campos referentes aos resultados da moda estatística que apresentarem a expressão "#VALOR!", significa que não teve moda na amostra.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:16, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:21, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:01, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:09, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:46, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:55, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:06, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:49, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:41, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:50, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:46, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



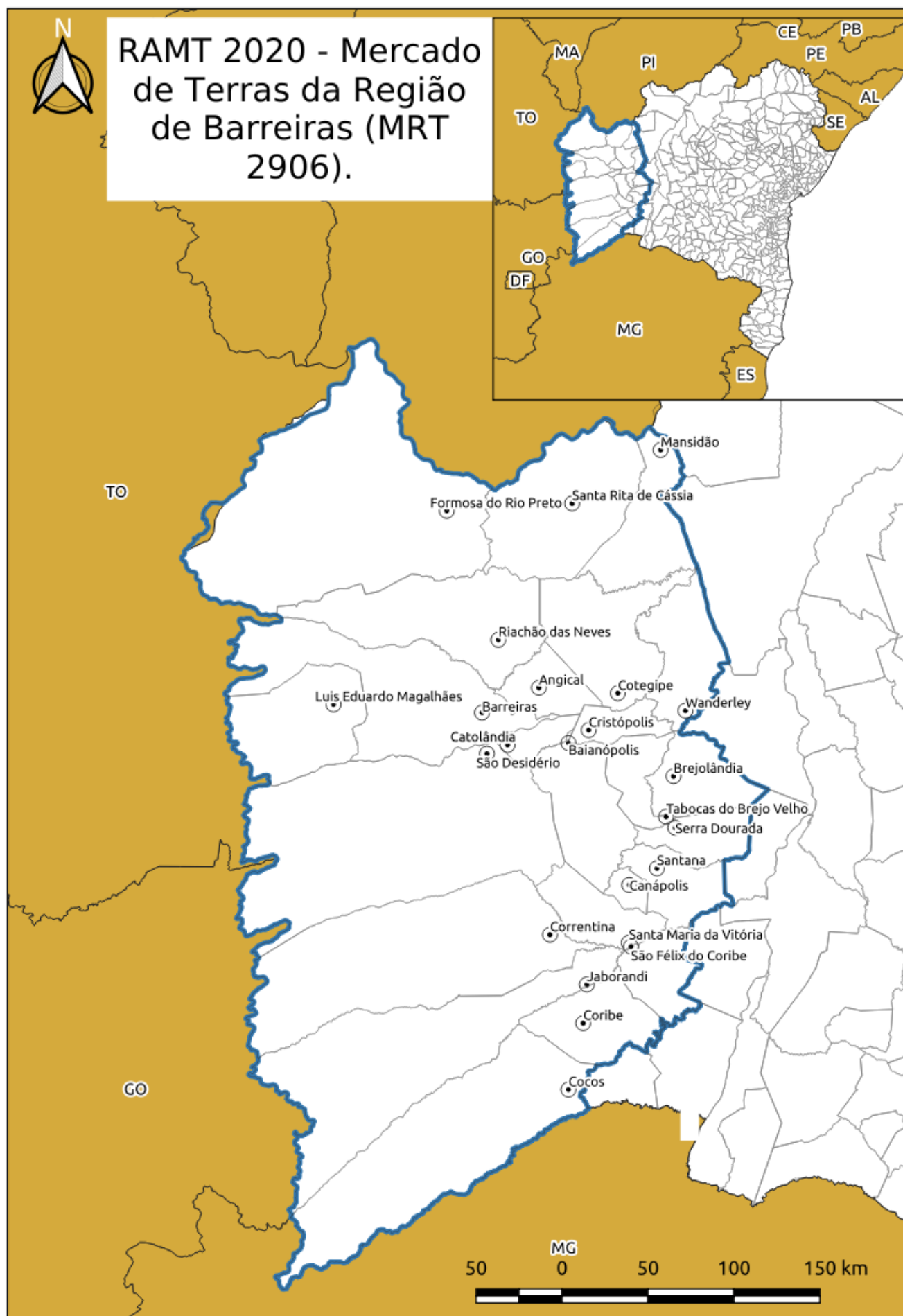
A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446426** e o código CRC **9E1B079B**.

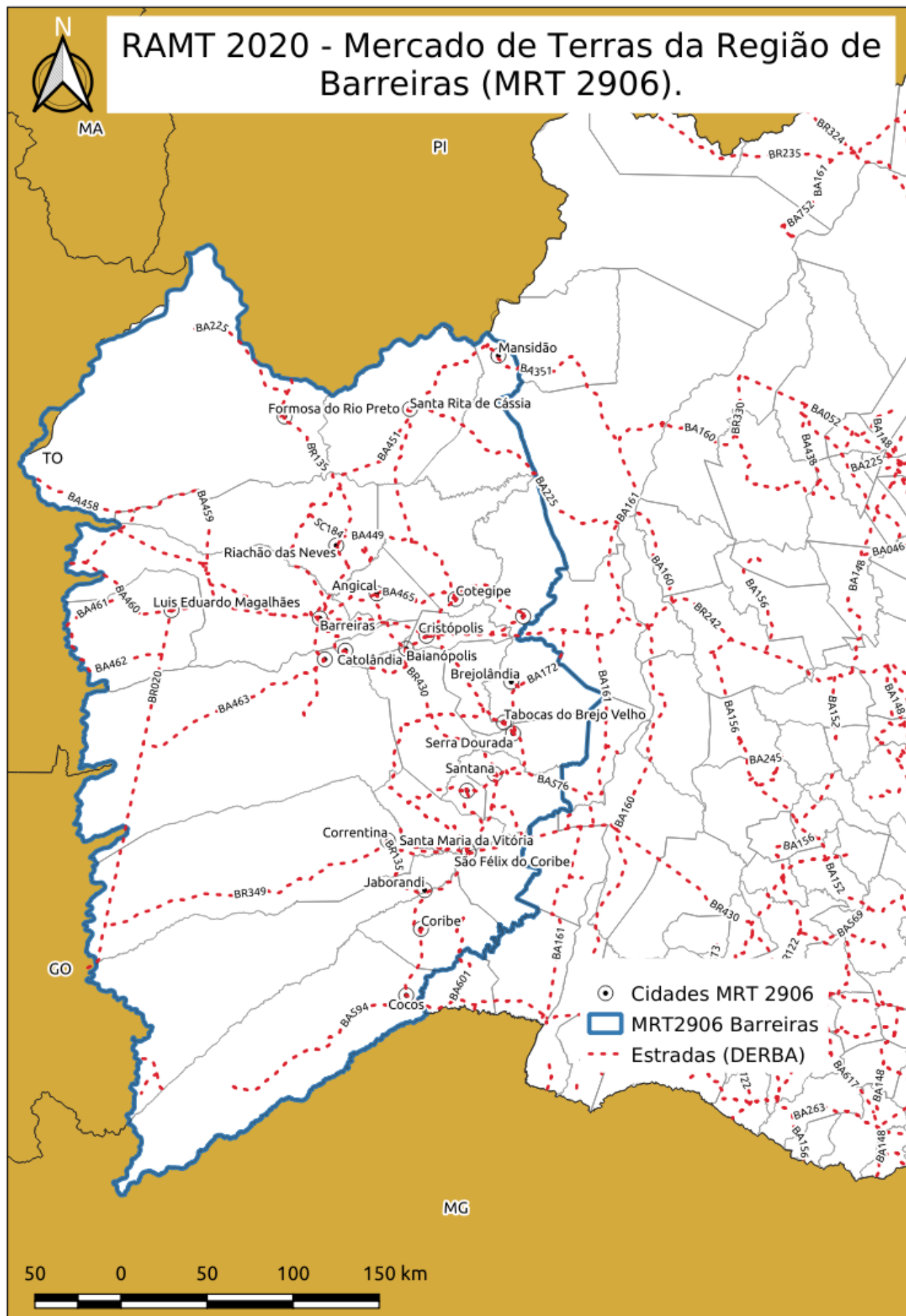


INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

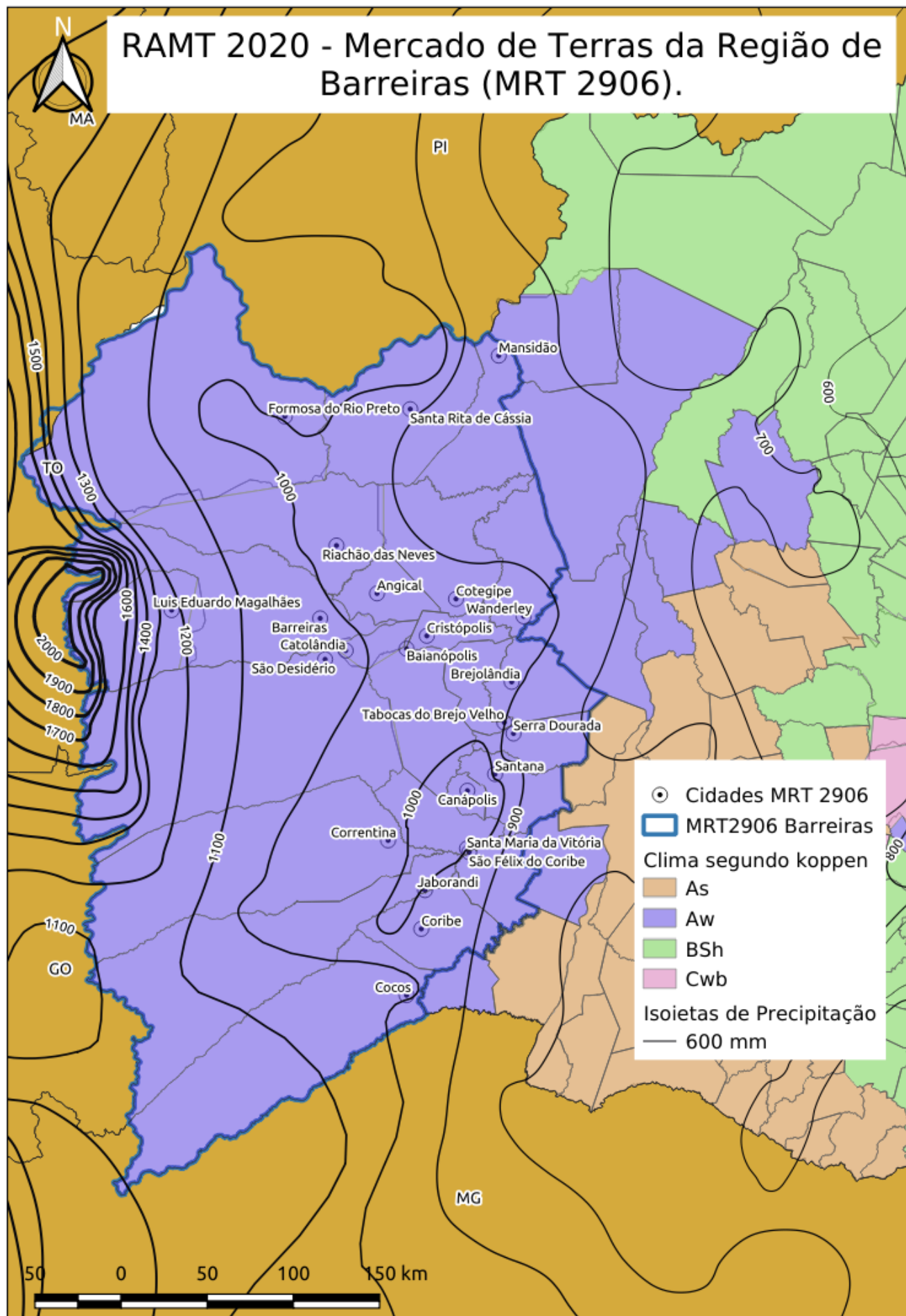
RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

**MRT 2906 - BARREIRAS  
ABRANGÊNCIA**

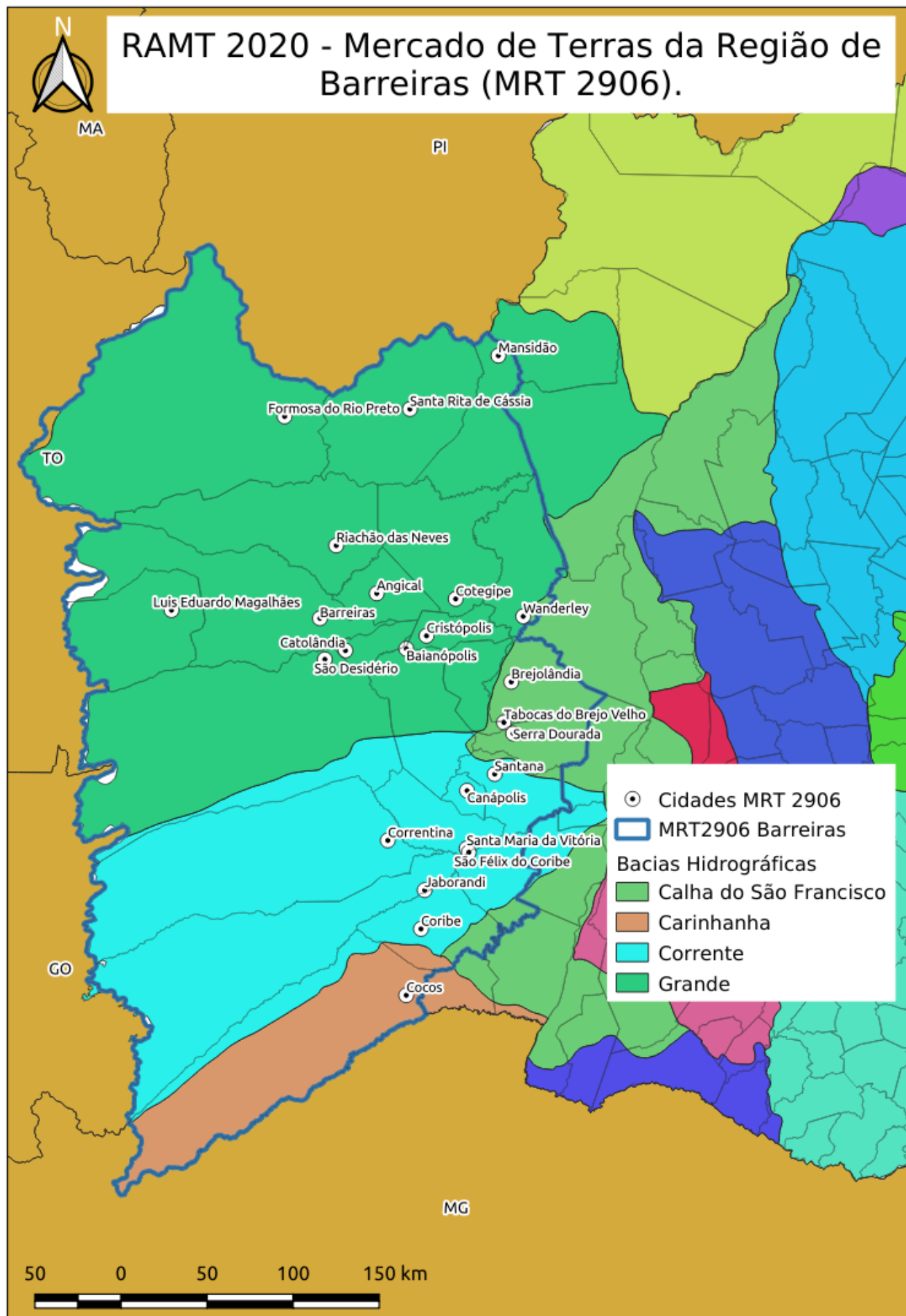
**INFRA-ESTRUTURA**



CLIMA

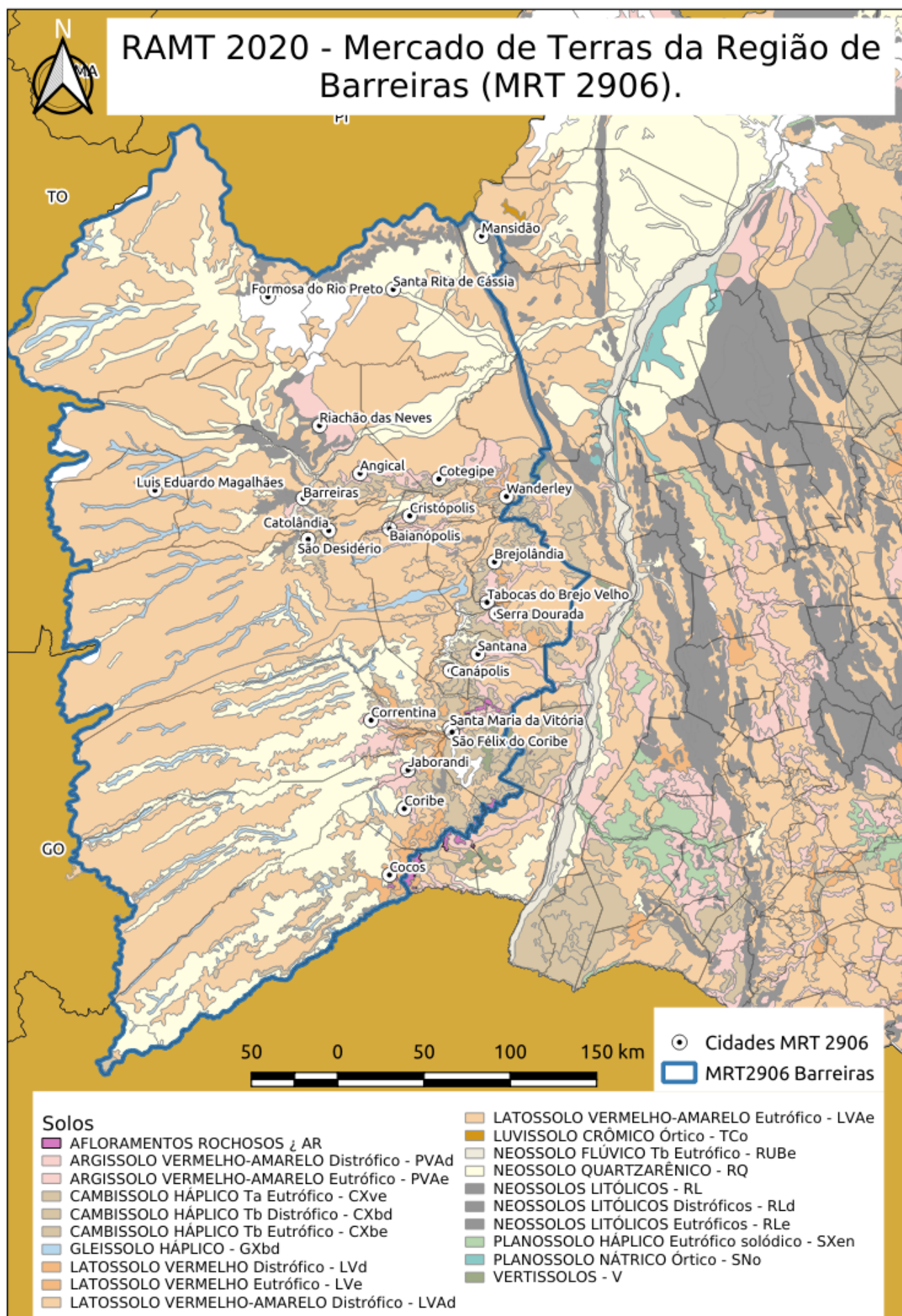






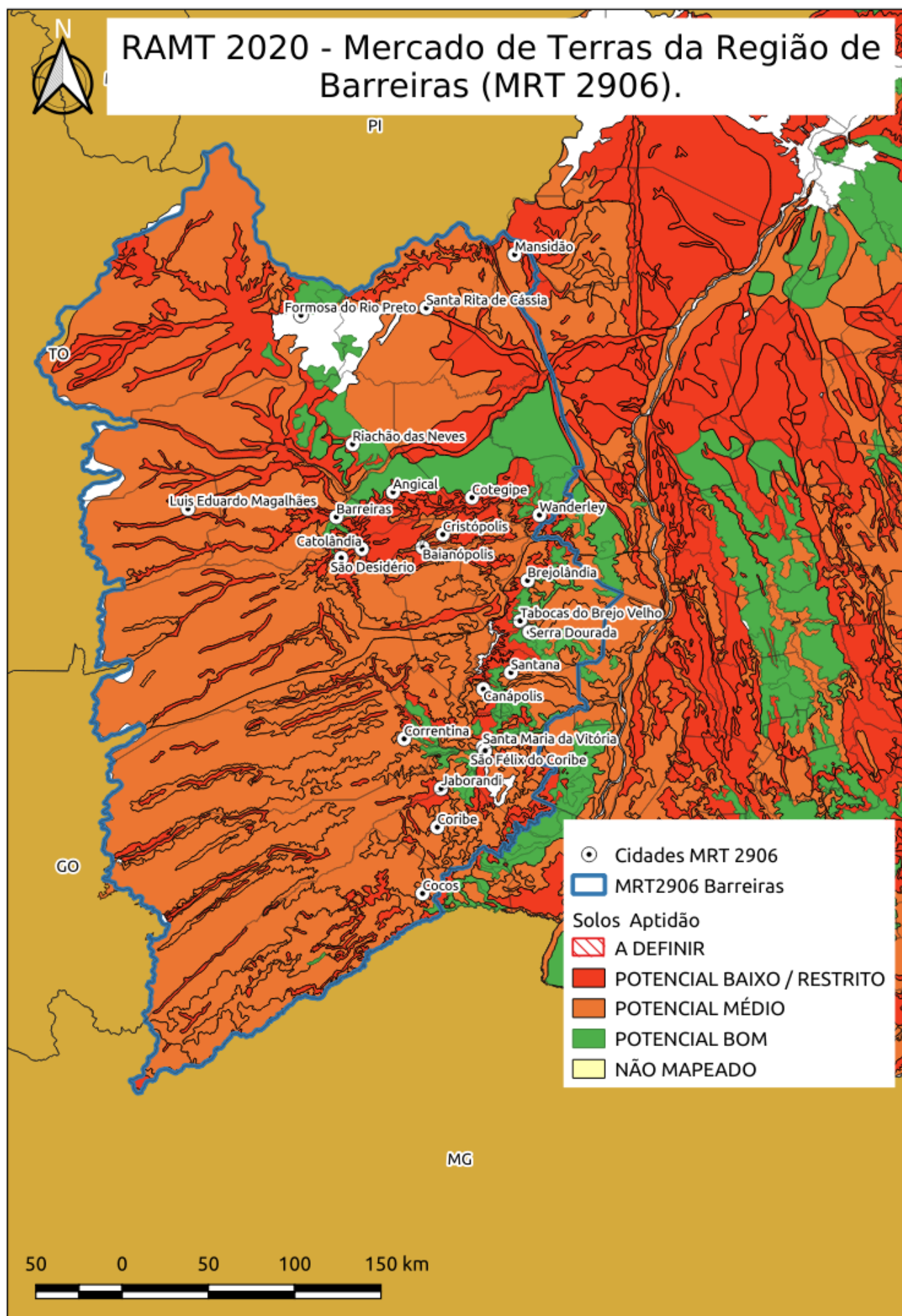
SOLOS

## Classes de Solos

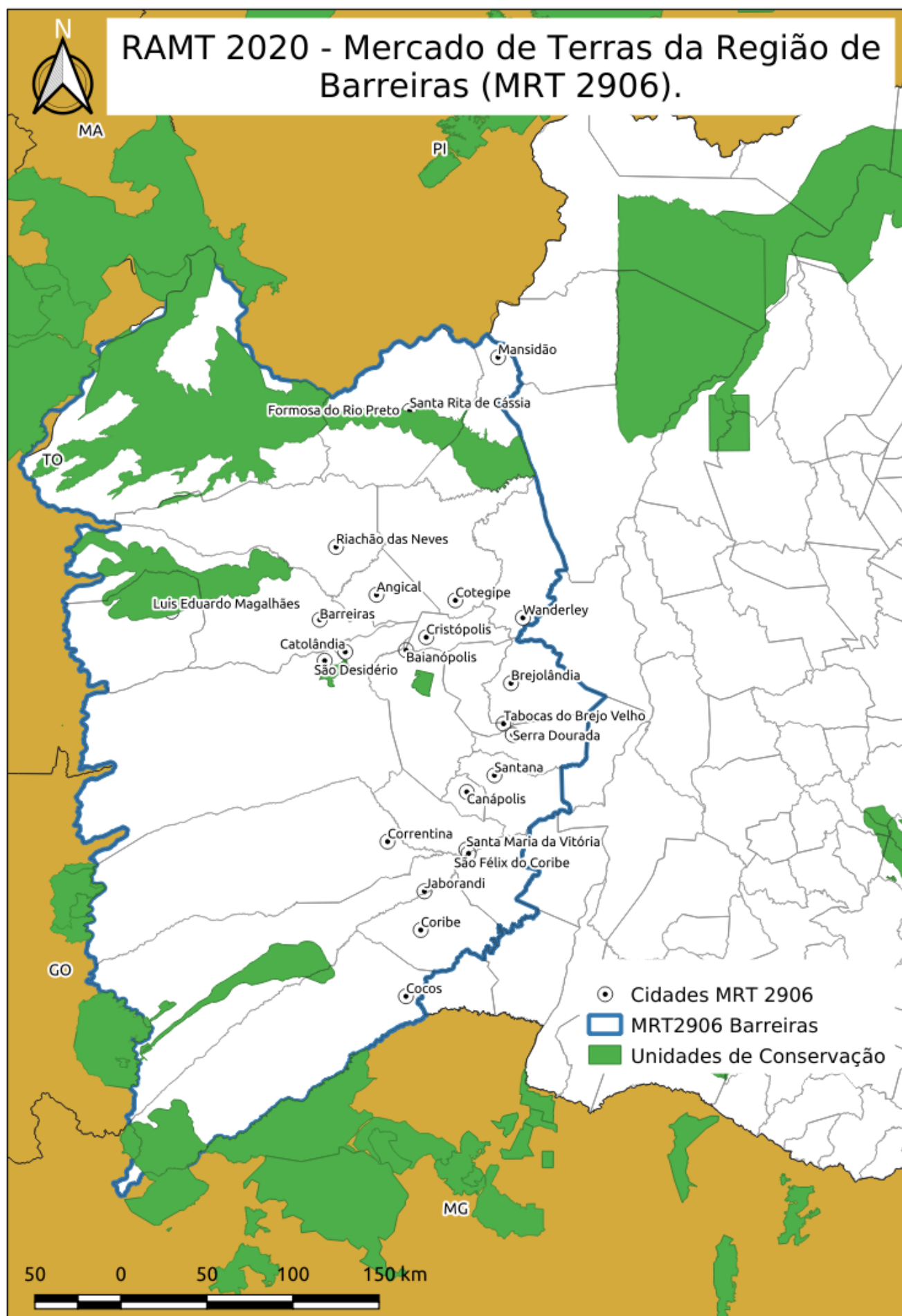




## Aptidão dos Solos

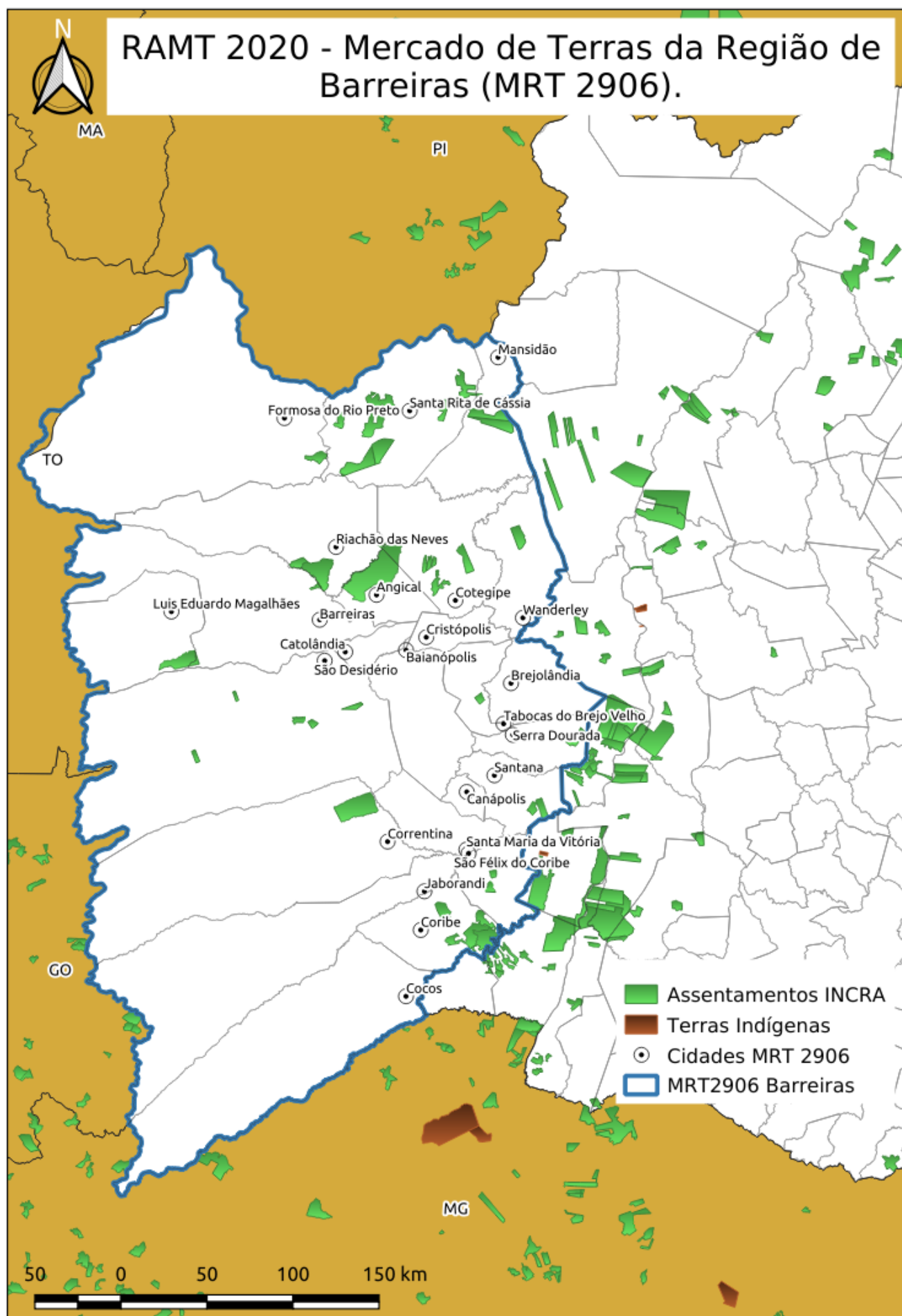


## ÁREAS PROTEGIDAS





## ÁREAS ESPECIAIS



**ANÁLISE**

A amostra foi composta por 102 dados de mercado sendo que destes, 11 dados foram considerados discrepantes e foram excluídos da análise no nível geral. Foram identificadas quatro tipologias no primeiro nível categórico a saber: Exploração Mista, Terra para Pecuária, Terra Agrícola e Vegetação Nativa as quais representaram respectivamente 23,53%, 50,98%, 20,59% e 4,90% do universo amostral;

Detalhando-se o nível Geral, a média dos preços é de R\$2.168,82/ha para o VTI e R\$1.485,04 para o VTN, sendo que esta média é influenciada sobretudo pelos imóveis da Tipologia Pecuária; a variação de preços representada pelo Coeficiente de variação foi de 60,21%, tendo para o VTI/HA os seguintes limites: mínimo de R\$1.200,00/ha e máximo de R\$2.650,00/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias em particular observa-se que os preços mais altos para o VTI/HA são dos imóveis caracterizados como Terra Agrícola R\$8.169,50 seguido de Terra Exploração Mista com o valor de R\$2.376,69, Terras para Pecuária com valor de R\$1.620,16 e por último Terra com Vegetação Nativa com o valor médio de R\$1.080,00. Já quando se analisa o VTN, a diferença entre os valores médios para as referidas tipologias pode ser considerado pequeno, sendo de no máximo 26,80%, com os seguintes valores: R\$3.830,44 (Terra de Agrícola) R\$1.838,72 (Terra Exploração Mista) R\$1.080,00 (Vegetação Nativa) e R\$ 1.026,53 (Terra para Pecuária).

Apesar de estarem classificadas em tipologias distintas, as Terras para Pecuária e as de Exploração Mista possuem tendência de preços similares podendo vir a se consolidarem em apenas um tipo, isso poderá ser visualizado com o regular monitoramento dos preços. As áreas com vegetação Nativa estão despontando no mercado com a procura de terras para compensação de áreas ambientais como reserva legal, apenas 05 elementos foram captados durante a pesquisa, mas, com os custos de recuperação de áreas degradadas de devem ser averbadas como reserva legal esse tipo de imóvel rural pode vir a se valorizar cada vez mais.

**PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS**

PPR/SR-05/BA/ 6 de jul de 2020

MRT: 2906

**Abrangência:** Angical, Baianópolis, Barreiras, Brejolândia, Canápolis, Catolândia, Cocos, Coribe, Correntina, Cotegipe, Cristópolis, Formosa do Rio Preto, Jaborandi, Luis 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

Estatísticas do VTI/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
Geral	102	11	91	266,67	6.540,70	2.168,82	0,00	0,00	60,21	1.200,00	2.650,00
<b>1º Nível Categórico</b>											
Exploração Mista	24	2	22	1.101,32	5.000,00	2.376,69	0,00	0,00	39,23	1.800,00	2.500,00
Pecuária	52	1	51	266,67	3.444,68	1.620,16	0,00	0,00	48,23	1.012,82	2.173,42
Terra Agrícola	21	0	21	2.500,00	17.000,00	8.169,50	0,00	0,00	59,75	4.326,92	12.000,00
Vegetação Nativa	5	0	5	960,00	1.200,00	1.080,00	0,00	0,00	10,48	1.000,00	1.200,00
<b>2º Nível Categórico</b>											
Exploração Mista Agropecuária	6	0	6	2.000,00	10.000,00	5.139,73	0,00	0,00	68,03	2.498,78	7.880,00
Exploração Mista Sistemas Agroflorestais	9	0	9	1.800,00	2.500,00	2.033,33	0,00	0,00	11,53	1.800,00	2.200,00
Pecuária Pastagem Plantada Abaixo De 1au Por Ha Ano	52	1	51	266,67	3.444,68	1.620,16	0,00	0,00	48,23	1.012,82	2.173,42
Terra Agrícola Temporária Irrigada	4	1	3	9.926,19	12.490,24	11.472,14	0,00	0,00	11,86	10.963,09	12.245,12
Terra Agrícola Temporária De Sequeiro	10	0	10	4.500,00	17.000,00	9.506,04	0,00	0,00	49,53	6.000,00	12.551,33
Vegetação Nativa Cerrado	5	0	5	960,00	1.200,00	1.080,00	0,00	0,00	10,48	1.000,00	1.200,00
<b>3º Nível Categórico</b>											

MRT: 2906

Abrangência: Angical, Baianópolis, Barreiras, Brejolândia, Canápolis, Catolândia, Cocos, Coribe, Correntina, Cotegipe, Cristópolis, Formosa do Rio Preto, Jaborandi, Luis 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

Estatísticas do VTN/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
Geral	102	11	91	266,67	3.976,64	1.485,04	0,00	0,00	54,43	967,50	1.973,65
<b>1º Nível Categórico</b>											
Exploração Mista	24	2	22	900,00	3.500,00	1.838,72	0,00	0,00	35,74	1.455,00	2.187,50
Pecuária	52	2	50	266,67	2.068,97	1.026,53	0,00	0,00	41,55	742,88	1.269,23
Terra Agrícola	21	0	21	1.987,30	7.200,00	3.830,44	0,00	0,00	41,57	2.480,00	5.032,00
Vegetação Nativa	5	0	5	960,00	1.200,00	1.080,00	0,00	0,00	10,48	1.000,00	1.200,00
<b>2º Nível Categórico</b>											
Exploração Mista Agropecuária	6	0	6	2.000,00	5.000,00	3.278,06	0,00	0,00	37,65	2.312,09	4.190,00
Exploração Mista Sistemas Agroflorestais	9	1	8	1.440,00	2.000,00	1.722,50	0,00	0,00	12,24	1.500,00	1.870,00
Pecuária Pastagem Plantada Abaixo De 1au Por Ha Ano	52	2	50	266,67	2.068,97	1.026,53	0,00	0,00	41,55	742,88	1.269,23
Terra Agrícola Temporária Irrigada	4	0	4	3.747,07	7.200,00	5.272,85	0,00	0,00	30,35	4.078,22	6.266,79
Terra Agrícola Temporária De Sequeiro	10	0	10	2.616,28	6.562,00	4.390,09	0,00	0,00	26,94	3.442,16	5.083,00
Vegetação Nativa Cerrado	5	0	5	960,00	1.200,00	1.080,00	0,00	0,00	10,48	1.000,00	1.200,00
<b>3º Nível Categórico</b>											

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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:16, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:21, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:02, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:10, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:47, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:55, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:07, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:49, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:43, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:51, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:47, 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](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446459** e o código CRC **B8CD5CC4**.

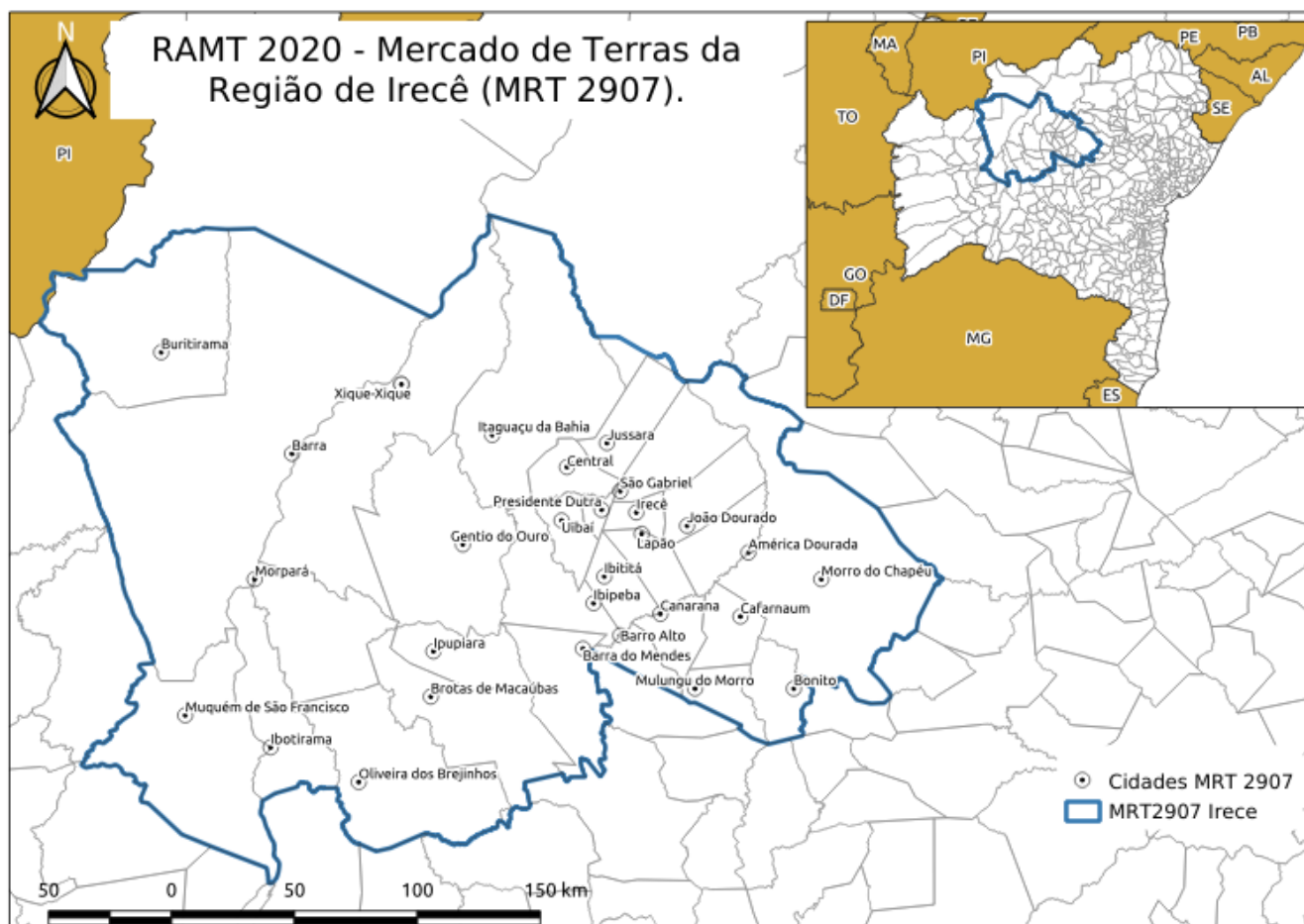


## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

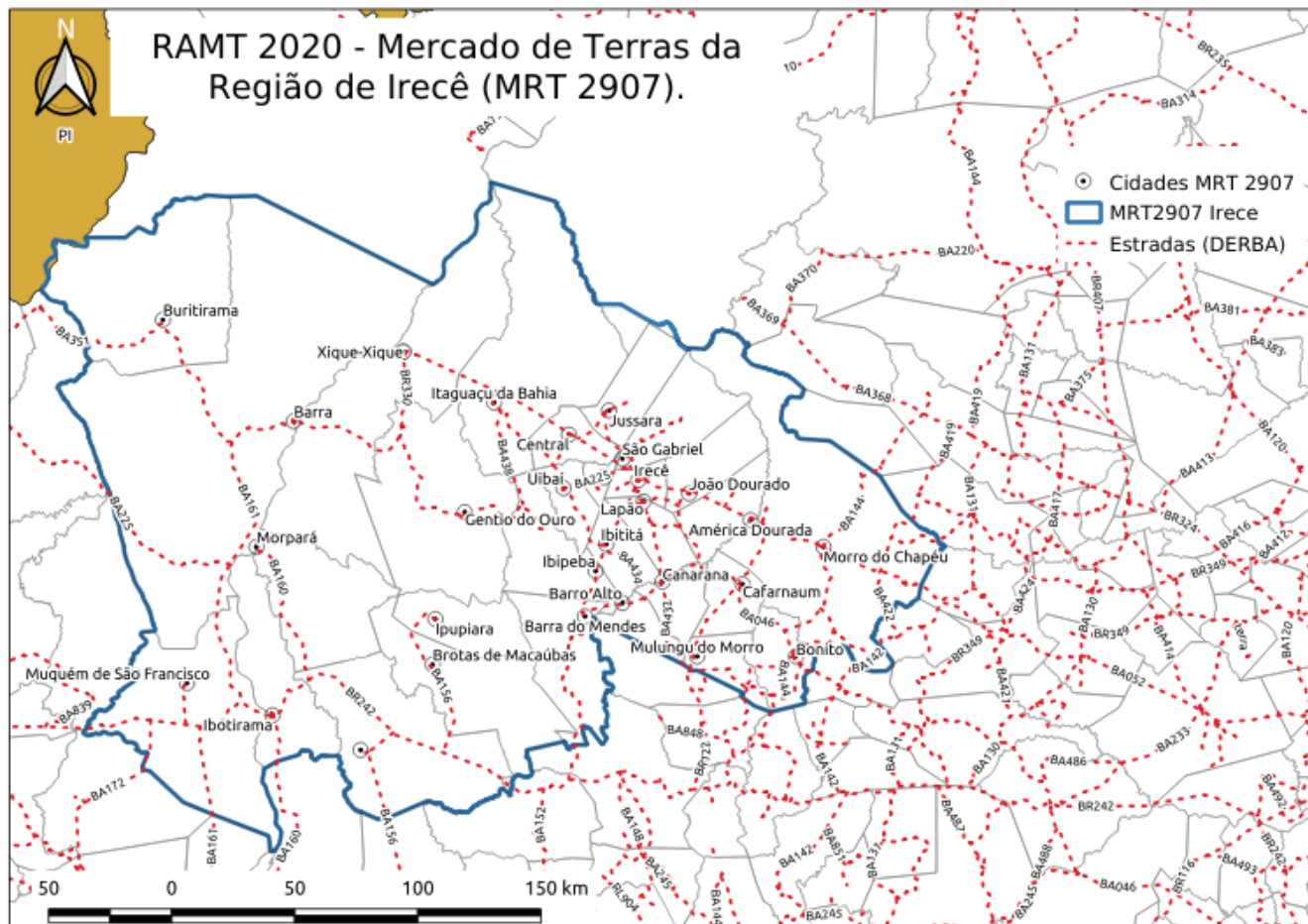
## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

## MRT 2907 - IRECÊ

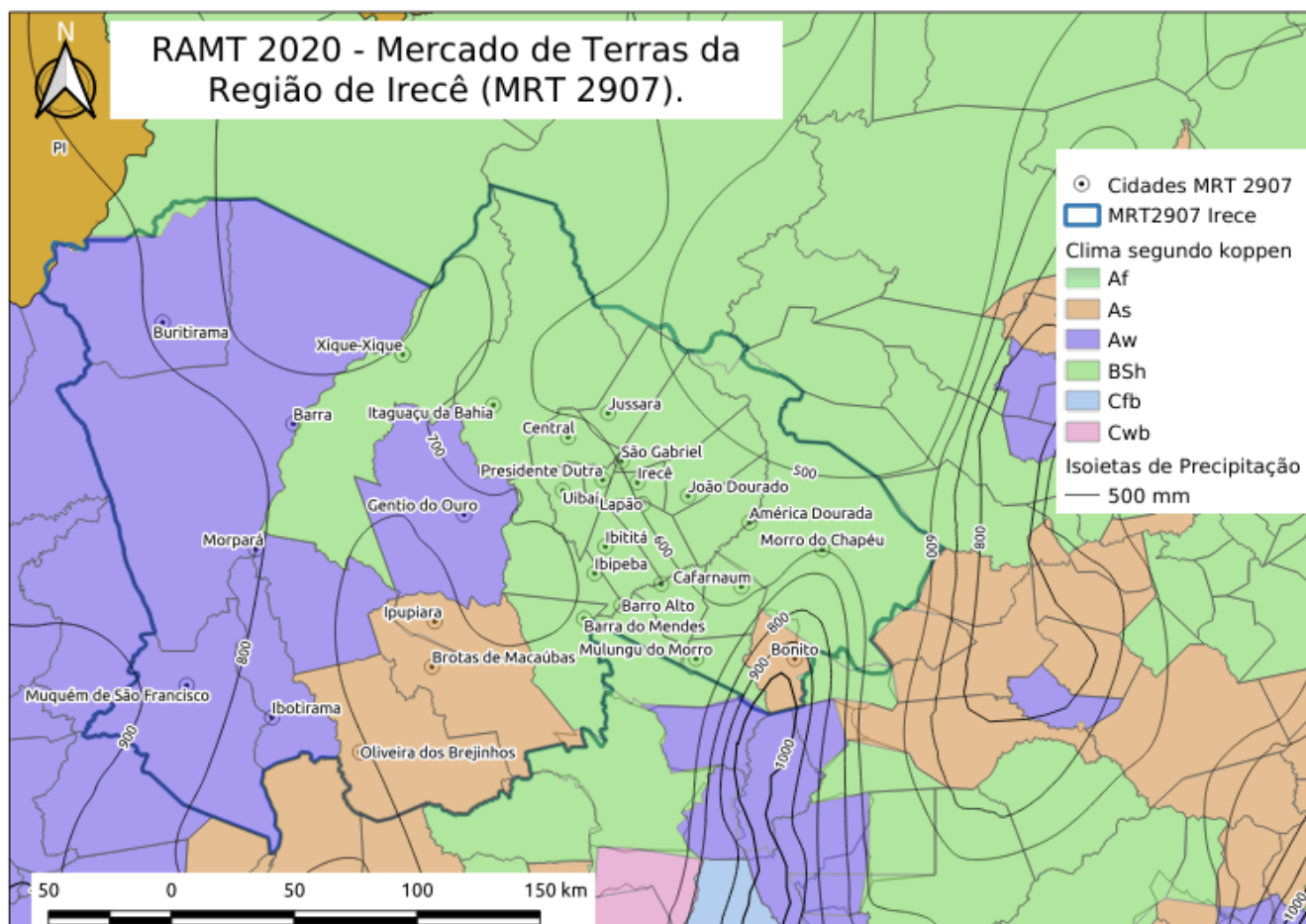
## ABRANGÊNCIA

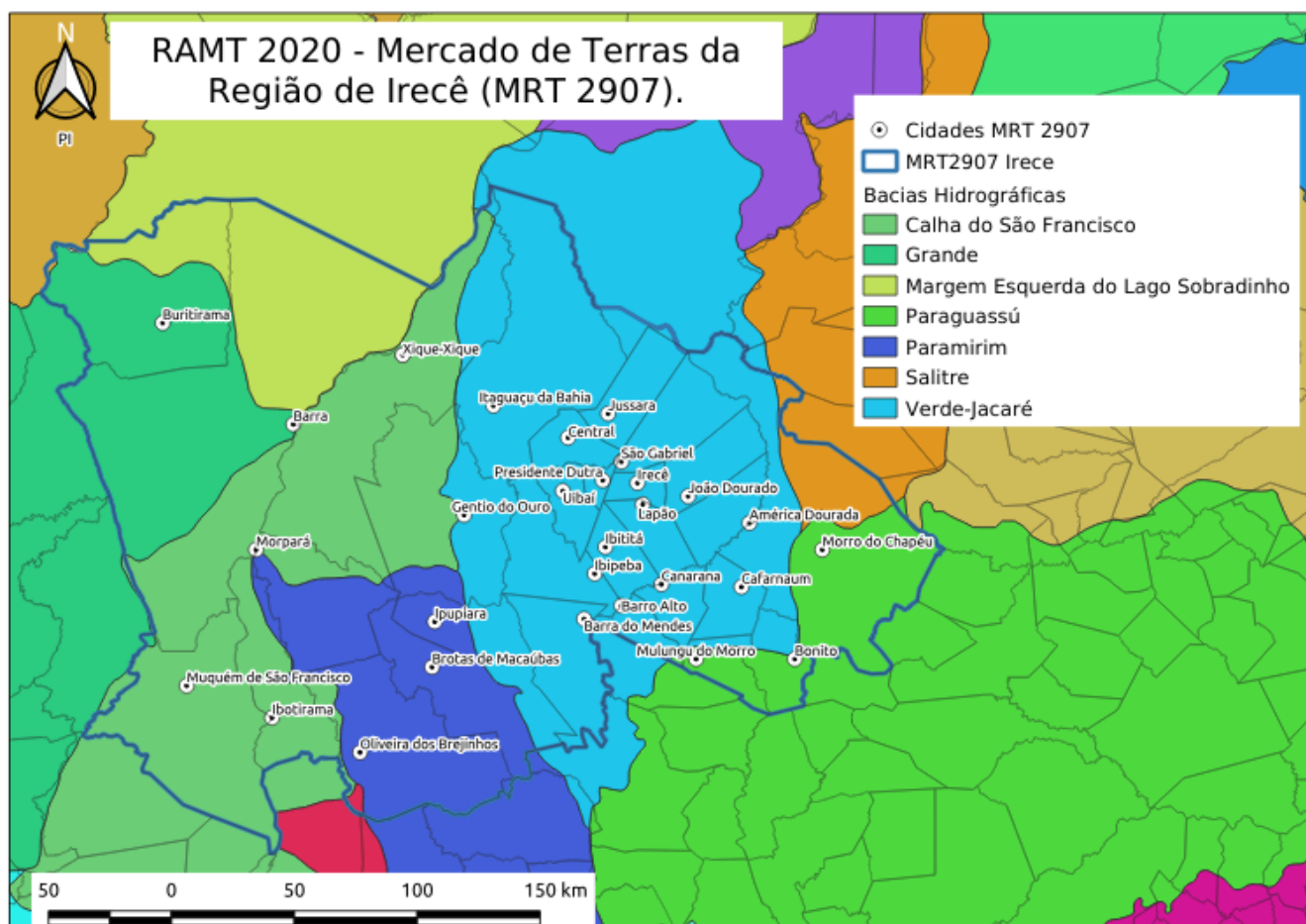


## INFRA-ESTRUTURA

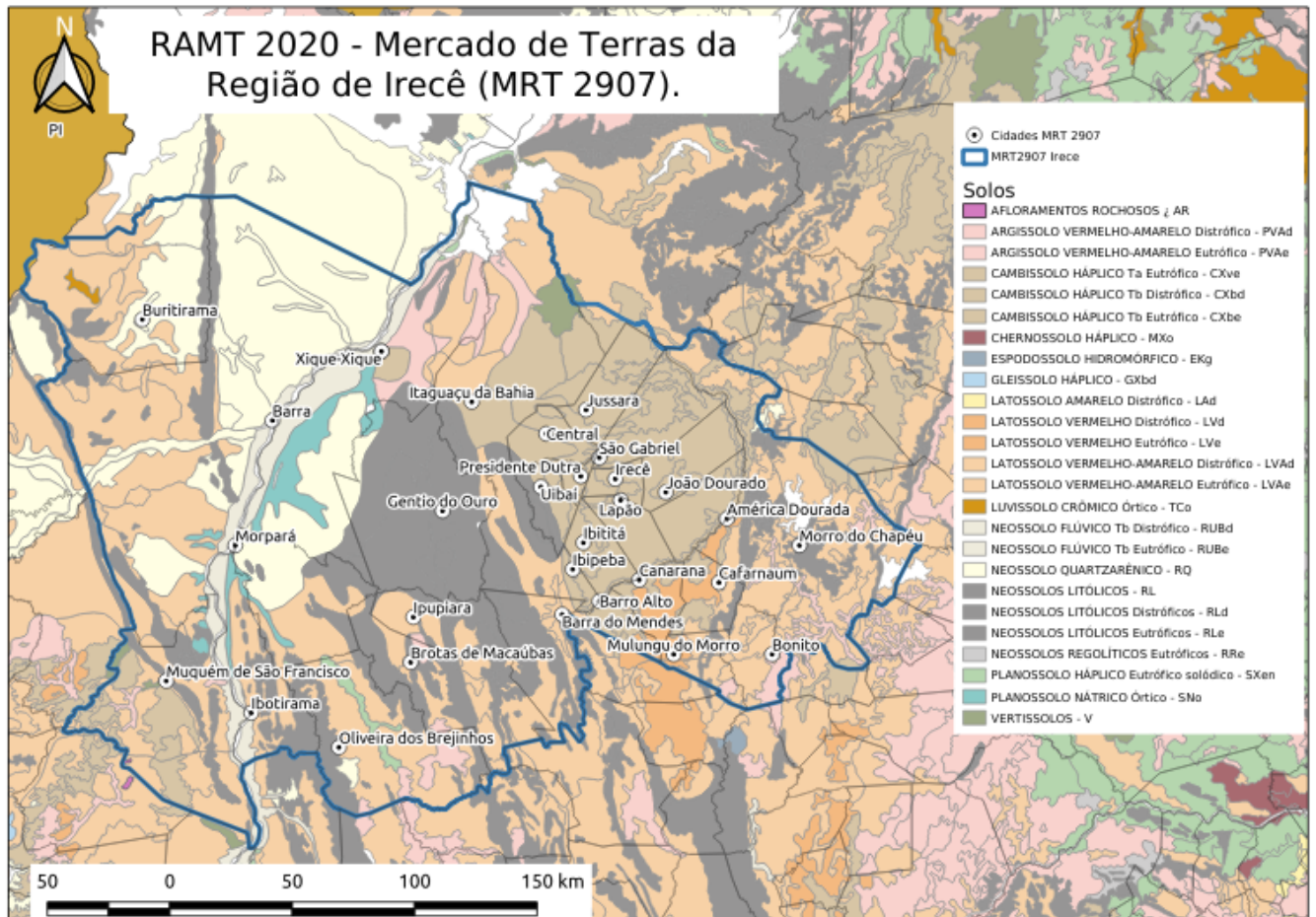


## CLIMA

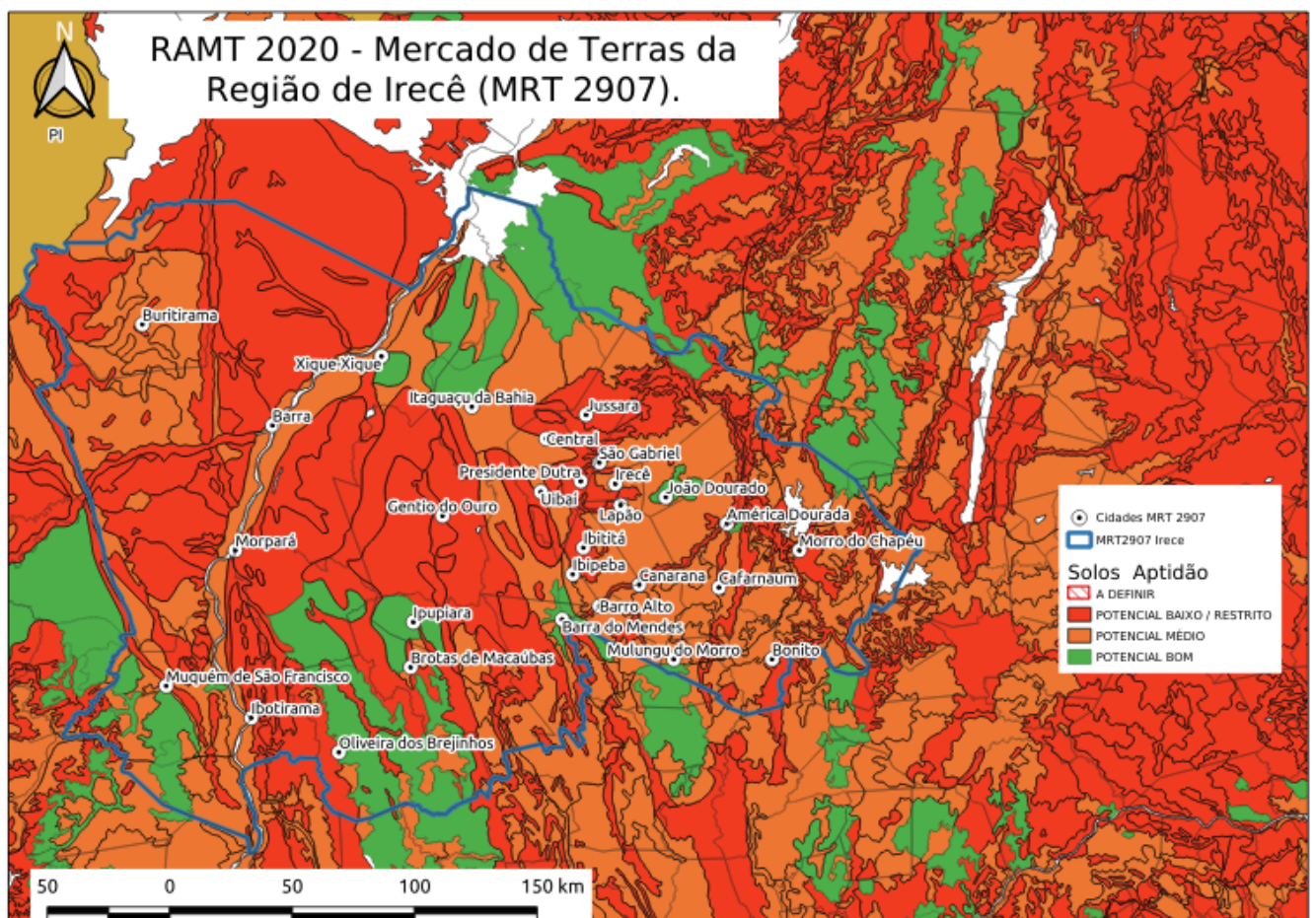


**BACIAS HIDROGRÁFICAS****SOLOS****Classes de Solos**

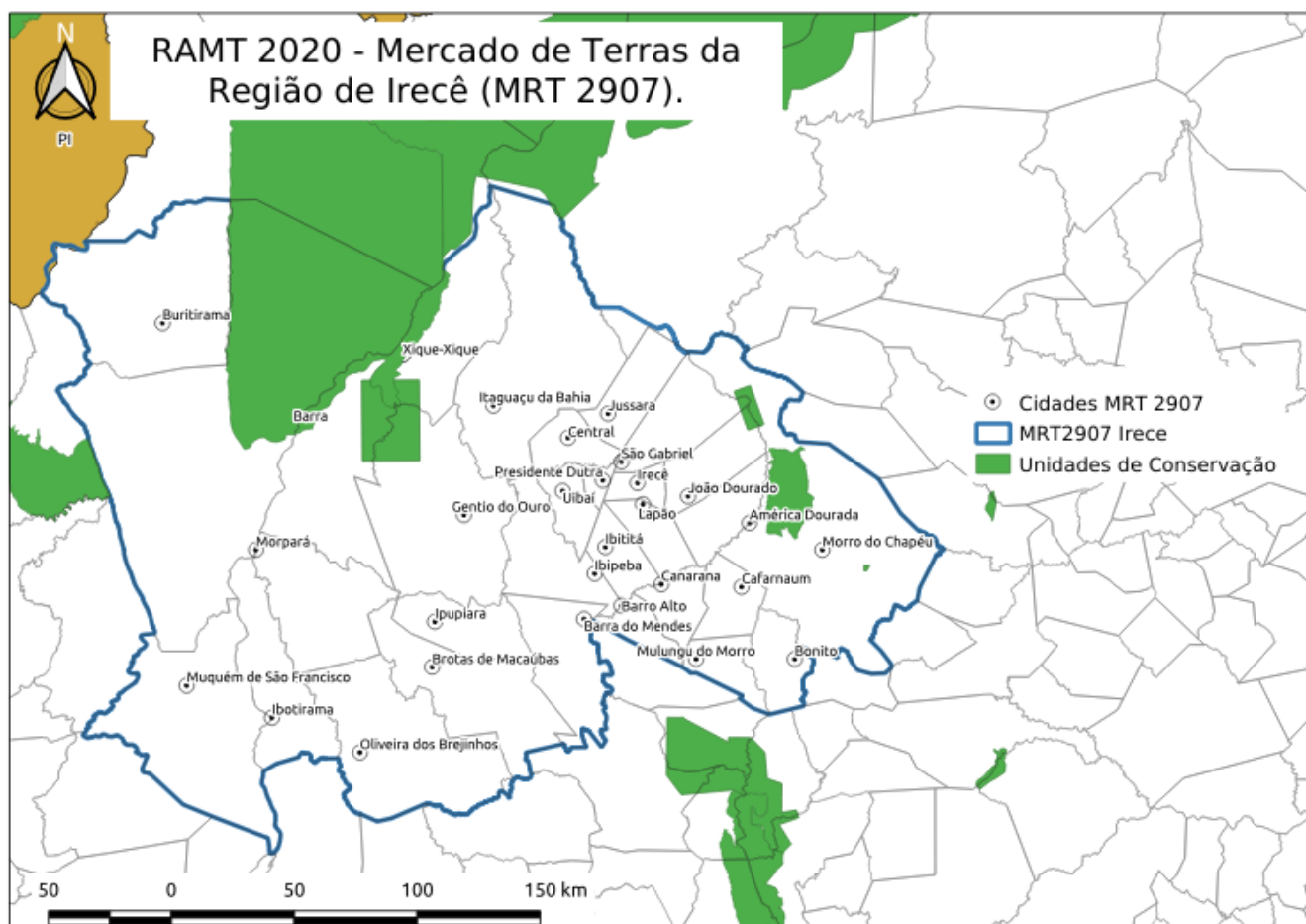


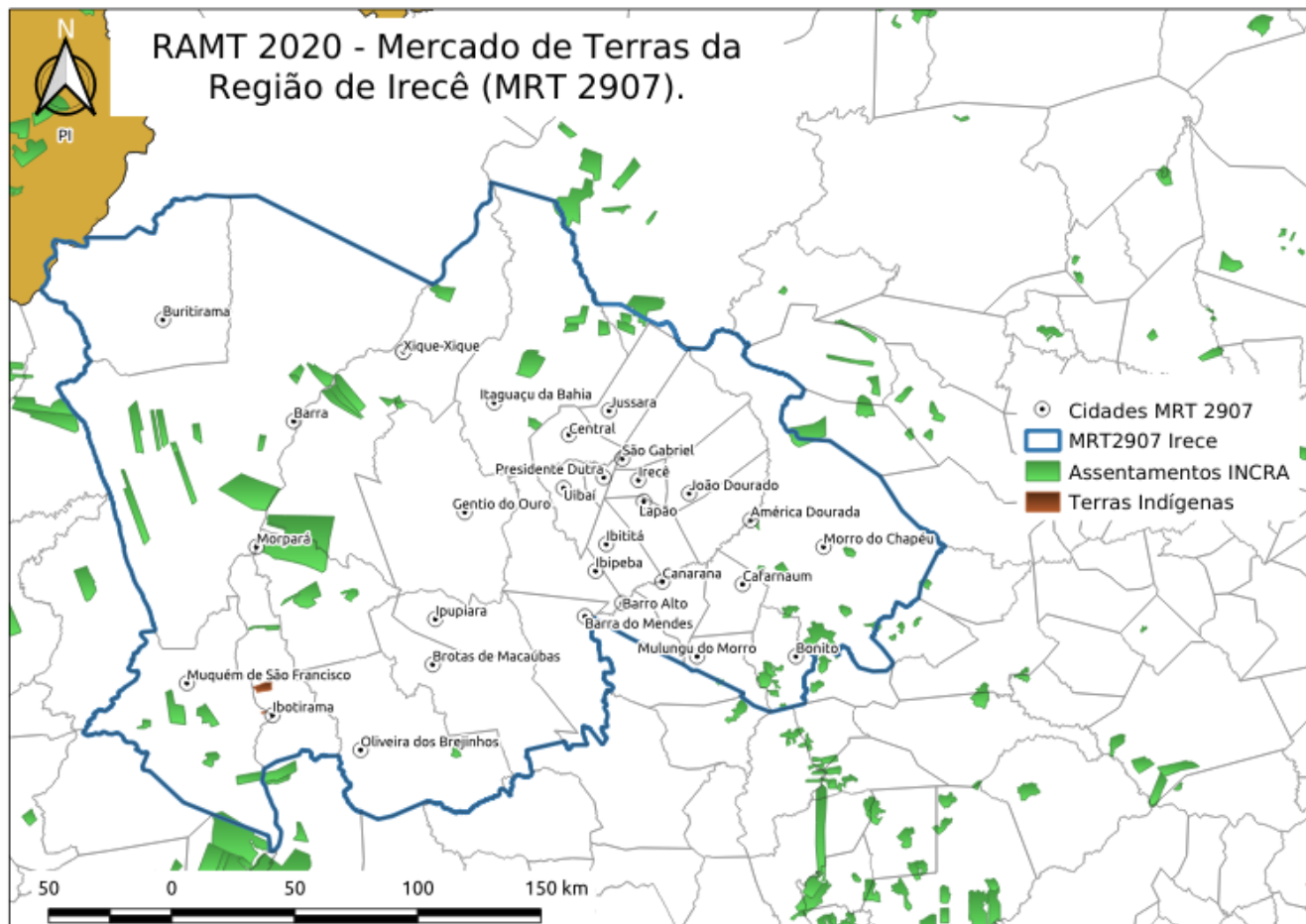


### Aptidão dos Solos





**ÁREAS PROTEGIDAS****ÁREAS ESPECIAIS**



## ANÁLISE

### Dados da pesquisa e tipologias

Foram encontradas 55 amostras entre negócios realizados e ofertas, das quais 20 foram de terras agrícolas, 24 de pecuária e 11 de uso não agrícola, no primeiro nível.

No uso agrícola foram encontradas 20 amostras, essas que se distribuem entre a região do município de Bonito, com cultivo de café, o platô de Irecê e a região da beira do Rio São Francisco e Rio Grande no município de Barra. As 24 amostras de uso pecuário da região se distribuíram pelos municípios de Morro do Chapéu, Xique-Xique, Barra, Ibotirama, Oliveira dos Brejinhos, Brotas de Macaúbas, Ipupiara e Muquém de São Francisco.

No uso não agrícola existiram 11 amostras de energia eólica, solar e mineração, estas distribuídas por toda a região, se concentrando em áreas específicas de acordo com a vocação para uso da área.

No segundo nível categórico foram encontradas amostras de terra agrícola temporária irrigada, terra agrícola perene de sequeiro, terra agrícola perene irrigada, exploração pecuária em pastagem nativa, exploração pecuária em pastagem plantada, uso não agrícola em energia e uso não agrícola em mineração.

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.

### Valor médio e campo de arbítrio

O resultado do trabalho é apresentado na PPR desse MRT com os parâmetros calculados para as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

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.

A terra agrícola temporária irrigada está localizada no platô de Irecê com solo típico, vegetação do bioma caatinga, com o uso de irrigação de captação via poço tubular subterrâneo. As vazões destes poços variam, muitas vezes não tendo condições de manter a cultura durante todo ano devido a baixa vazão para irrigação no período seco. Próximas a cidade de Irecê se encontram as terras mais valorizadas, estas que vão diminuindo de preço a medida que se afastam da cidade. Os cultivos mais comuns são os de cebola, tomate e mamona precoce para fornecimento a fábrica de Biodiesel da região, podendo existir áreas com o cultivo de banana, áreas com culturas de sequeiro como milho, feijão e mandioca e criatório de bovinos, caprinos e ovinos.

Já a terra agrícola perene de sequeiro está localizada na região cafeeira do município de Bonito, onde o clima de altitude com temperaturas mais amenas e mais umidade, em boa parte da região existe a presença do latossolo típico de regiões cafeeiras do Brasil, com chuvas no verão e inverno. A cultura que influencia os preços das terras é o café, mas podem existir cultivos de banana, morango, e pastagens em antigas áreas destinadas a cultura do café. Observa-se que os preços mais altos de terras estão em volta da cidade de Bonito, onde existem além de lojas com insumos para a cultura do café, compradores de café com galpões instalados dentro e nas imediações da cidade. A medida que se afasta da cidade os preços de terras diminuem, como na direção da localidade de Botafogo, Bonito de Baixo até a divisa com o município de Lençóis. Também diminuem na direção do município de Mulungu do Morro, região mais seca, caso não exista água no subsolo. Principalmente, são mais valorizados os imóveis com boa estrutura para cultura do café, onde o cafezal esteja em produção e com parte da área irrigada. Apenas foram encontradas amostras para este trabalho mais próximas a cidade de Bonito.

No caso de terra agrícola perene irrigada foram encontradas amostras nos municípios de Morro do Chapéu e Presidente Dutra. Em Morro do Chapéu a cultura encontrada foi a da uva para produção de vinho, onde existe uma cooperativa com 45 sócios. Presidente Dutra é considerada a capital da pinha no estado da Bahia, cultura que pode ser encontrada esporadicamente no platô de Irecê, mas neste município toda área é praticamente destinada ao seu cultivo, tendo como característica o tamanho diminuto das propriedades. Nesse município não existem imóveis com área superior a 100 (cem) hectares, sendo que a presença de poços artesianos valoriza a propriedade, pelo fato da cultura caso seja cultivada em sequeiro, sua safra irá coincidir com a de outros estados como Alagoas, inviabilizando a mesma, devido ao fato dos baixos preços não cobrirem o custo de produção.

A região de exploração agropecuária se localiza na beira do Rio São Francisco e Rio Grande no município de Barra, com exploração ou potencial de exploração de agricultura irrigada na beira rio, assim como pecuária em pasto nativo na parte superior do imóvel. Também no município de Xique-Xique na saída da cidade em direção do povoado de Nova Iguaçu, nesta área há grande valorização das terras, com a presença do Rio São Francisco, solos de qualidade, podendo serem encontrados plantios de frutíferas, cultura do melão, milho e capim de corte irrigados para produção de silagem. Após o povoado de Nova Iguaçu em direção a Marreca Velha os preços caem um pouco, embora sejam mais altos em relação aos do município. Como nos imóveis de Barra, a pecuária em pastagem nativa acontece nas áreas mais distante do rio. Esta exploração se estende ao município de Buritirama e Itaguaçu da Bahia.

Na exploração de pecuária em pastagem nativa, a maior parte dos imóveis já teve pastagem plantada no passado, esta que se degradou por falta de manejo, existindo principalmente em volta da estrutura de sede e curral pequenas áreas limpas em pastagem. Os solos em geral são de baixa fertilidade, com vegetação variada desde a caatinga à mata atlântica em regeneração e o cerrado, assim como o contato entre elas. Foram encontradas amostras nos municípios de Morro do Chapéu na direção do Batata, nas proximidades da BA-052 na direção de Salvador e na direção do município de Bonito. Em Xique-Xique na direção e nos municípios de Itaguaçu da Bahia, Jussara e Central, na região da Copixaba no município de Xique-Xique, no município de Barra em áreas fora da beira rio e na direção e no município de Buritirama, em Barra do Mendes e Ibipêba. Na outra parte da região a exploração pecuária se divide basicamente em dois tipos: pastagens nativas e plantadas sendo a última com maior ou menor suporte. Contudo nas amostras encontradas em pastagens plantadas as mesmas foram com baixo suporte. Os municípios de Ibotirama, Brotas de Macaúbas, Iupiará e Oliveira dos Brejinhos a atividade é de baixa tecnologia e concentra-se mais na criação enquanto em Muquém de São Francisco a atividade emprega mais uso de tecnologias e trabalha-se desde a criação até engorda, fato explicado por região encontrar mais aptidão com melhores solos.

Como exploração não agrícola destinada a energia, se destaca a energia eólica, mas já existindo amostras para parques solares. De acordo com informações de pessoas ligadas a empresas de energia, no início foram feitas muitas aquisições por parte das empresas, mas hoje essas empresas preferem monitorar o mercado e fazer servidão em áreas destinadas aos projetos de energia limpa da região. Foram encontradas amostras com aquisição por empresas de energia eólica, para projetos futuros e imóveis com contrato para serem instalados aerogeradores no futuro. Foram encontradas amostras com contrato de parque eólico, para abrigar a expansão de parque eólico em Gentio do Ouro. Em Xique-Xique foram encontradas amostras de imóveis com topografia plana para abrigar parque solar, enquanto em relevo mais movimentado para parque Eólico. Em Gentio do Ouro foram encontradas amostras com preço mais baixos devido a baixa qualidade e grande pedregosidade dos solos. foram encontradas 7 amostras nos municípios de Morro do Chapéu, Irecê, Xique-Xique e Gentio do Ouro.

Já no uso não agrícola destinado a mineração existiram 5 amostras, sendo uma amostra localizada próxima a cidade de Irecê, onde os preços de terras são mais elevados observou-se um preço diferenciado das demais. As encontradas outras 4 amostras foram encontradas em Brotas de Macaúbas, Oliveira dos Brejinhos e Ipuiara.

Na região são encontradas desde terras com baixo potencial produtivo, onde é possível apenas a exploração da vegetação nativa como pastagens extensivas, até terras com alta produtividade, usando tecnologia de ponta na produção e no beneficiamento dos produtos. Assim podem ser encontrados imóveis cujo o VTI são próximo de R\$450,03 por hectare até superiores a R\$ 6.047,94 por hectare. Porém ao considerarmos a tipologia Geral o preço médio das Terras é R\$ 1.699,69 para o VTI/ha e R\$1.268,19 para o VTN/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias é possível verificar a diferenciação nos preços. No primeiro nível categórico os menores valores por unidade de área ficaram para a Tipologia Terra Não Agrícola cujo os valores de VTI/ha ficaram entre R\$450,03 e R\$3.370,79, e para o VTN/ha ficaram entre R\$405,02 e R\$1.631,10. Em seguida vieram os preços da Terra de Pecuária cujo os valores de VTI/ha ficaram entre R\$398,57 e R\$1.120,90, e para o VTN/ha ficaram entre R\$314,42 e R\$919,14. Os maiores valores foram observados para a tipologia Terra Agrícola cujo os valores de VTI/ha ficaram entre R\$1.000,00 e R\$6.047,94, e para o VTN/ha ficaram entre R\$400,00 e R\$3.333,33. A diferenciação entre as tipologias faz sentido devido ao maior rendimento que a exploração agrícola proporciona. Mas há também uma amplitude de preço elevada dentro das tipologias, que se dá principalmente pela heterogeneidade nos investimentos em benfeitorias e os valores de terra nua dos imóveis.

Quando analisamos o segundo nível categórico, na Tipologia Terra Agrícola é possível perceber que os maiores valores foram observados para a tipologia a Terra Agrícola Perene Irrigada a qual ficou com média de VTI/ha em R\$3.813,65 e no VTN/ha média de R\$3.215,32, em seguida veio a Terra Agrícola Temporária Irrigada que ficou com média de R\$3.573,19 para o VTI/ha e R\$2.603,12 para o VTN/ha. Nas áreas de culturas perenes normalmente há maiores investimentos em benfeitorias, o que de certa forma a explica a diferença entre os VTI, mas também se tem essa diferença, pois no geral proprietários de área de maior VTN/ha optam por explorar cultura de maior valor agregado.

Já na Tipologia Pecuária tivemos a Pecuária com pastagem nativa com média de VTI/ha em R\$674,13 e no VTN/ha média de R\$546,73, e Pecuária com pastagem plantada abaixo de 1UA/ha/ano com média de VTI/ha em R\$514,44 e no VTN/ha média de R\$462,99. No MRT existe um grupo de municípios com melhores condições climáticas. Nesses, é possível plantar espécies forrageiras adaptadas que permitem a criação de maior número de animais por unidade de área, logo há uma maior valorização dessas terras.

Já na Tipologia Terra Não Agrícola tivemos a Terra Não Agrícola Energia com média de VTI/ha em R\$1.393,35 e no VTN/ha média de R\$1.067,33, e Terra Não Agrícola Mineração com média de VTI/ha em R\$775,56 e no VTN/ha média de R\$615,95. No MRT existe um grupo de municípios com melhores condições climáticas para implantação desses tipos de exploração.

O coeficiente de variação ficou elevado na tipologia terra não agrícola, variando entre 53,40 a 76,17%.

#### **PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS**



PPR/SR-05/BA/ 19 de mar de 2020

MRT: 2907

Abrangência:

América Dourada, Barra, Barra do Mendes, Barro Alto, Brotas de Macaúbas, Cafarnaum, Canarana, Central, Gentio do Ouro, Ibotirama, Ibipecta, Ibititá, Ipupira, Irecê, Itaguaçu da Bahia, João Dourado, Jussara, Lapão, Mopora, Mulungu do Morro, Muquém do São Francisco, Oliveira dos Brejinhos, Presidente Dutra, São Gabriel, Uibaí e Xique-Xique

Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTI/ha					Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
				Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)			
Geral	55	1	54	398,57	5.104,27	1.699,69	1.000,00	1.000,00	80,97	614,98	2.573,00
<b>1º Nível Categórico</b>											
TERRA AGRÍCOLA	20		20	1.000,00	6.047,94	3.362,75	3.126,53		35,86	2.538,99	4.267,86
PECUÁRIA	24		24	398,57	1.120,90	699,49	628,62	1.000,00	30,08	555,51	807,27
NÃO AGRÍCOLA	11		11	450,03	3.370,79	1.253,51	650,29	551,70	76,17	551,70	1.756,79
<b>2º Nível Categórico</b>											
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	8		8	2.200,00	6.047,94	3.573,19	3.350,00		37,17	2.510,00	4.272,73
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	3		3	3.227,29	5.104,27	4.041,74	3.793,65		23,82	3.510,47	4.448,96
TERRA AGRÍCOLA PERENE IRRIGADA	4		4	2.857,14	4.600,22	3.813,65	3.898,62		23,71	3.133,64	4.578,63
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	4		4	2.210,53	3.027,25	2.572,44	2.525,99		13,15	2.427,63	2.670,80
PECUÁRIA PASTAGEM NATIVA	18		18	398,57	1.000,00	674,13	624,85	1.000,00	28,51	524,99	767,50
NÃO AGRÍCOLA ENERGIA	6		6	613,07	2.330,14	1.393,35	1.491,08		48,93	800,97	1.770,64
NÃO AGRÍCOLA MINERAÇÃO	6		6	544,57	1.120,90	775,56	662,52		33,80	589,96	988,45
PECUÁRIA PAST. ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	4		4	450,03	551,70	514,44	528,01	551,70	9,41	490,75	551,70
<b>3º Nível Categórico</b>											

MRT: 2907

Abrangência:

América Dourada, Barra, Barra do Mendes, Barro Alto, Brotas de Macaúbas, Cafarnaum, Canarana, Central, Gentio do Ouro, Ibotirama, Ibipecta, Ibititá, Ipupira, Irecê, Itaguaçu da Bahia, João Dourado, Jussara, Lapão, Mopora, Mulungu do Morro, Muquém do São Francisco, Oliveira dos Brejinhos, Presidente Dutra, São Gabriel, Uibaí e Xique-Xique

Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Estatísticas do VTN/ha					Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
				Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)			
Geral	55		55	314,42	3.370,79	1.268,19	766,67	496,53	77,96	496,53	2.078,37
<b>1º Nível Categórico</b>											
TERRA AGRÍCOLA	20		20	400,00	3.333,33	2.229,33	2.229,55		37,89	1.699,34	3.067,98
PECUÁRIA	24		24	314,42	919,14	564,03	532,18		31,53	450,56	710,60
NÃO AGRÍCOLA	11	1	10	405,02	1.631,10	825,60	631,68	496,53	53,40	496,53	1.156,13
<b>2º Nível Categórico</b>											
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	8		8	2.064,00	3.333,33	2.603,12	2.445,00		19,92	2.175,00	3.071,39
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	3		3	2.092,75	2.579,68	2.310,51	2.259,11		10,71	2.175,92	2.419,39
TERRA AGRÍCOLA PERENE IRRIGADA	4	1	3	3.200,00	3.225,81	3.215,32	3.220,15		13,57	3.210,08	3.222,98
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	4		4	1.210,99	1.750,00	1.446,06	1.411,68		17,26	1.259,72	1.598,03
PECUÁRIA PASTAGEM NATIVA	18		18	314,42	909,09	546,73	528,10		32,35	419,05	665,05
NÃO AGRÍCOLA ENERGIA	6		6	613,07	1.631,10	1.067,33	1.063,12		39,02	706,99	1.349,75
NÃO AGRÍCOLA MINERAÇÃO	6		6	454,11	919,14	615,95	546,44		30,30	480,78	714,60
PECUÁRIA PAST. ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	4		4	405,02	496,53	462,99	475,21	496,53	9,41	441,67	496,52
<b>3º Nível Categórico</b>											

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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:17, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:21, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:02, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:11, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:47, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:55, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:08, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:49, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:43, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:53, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



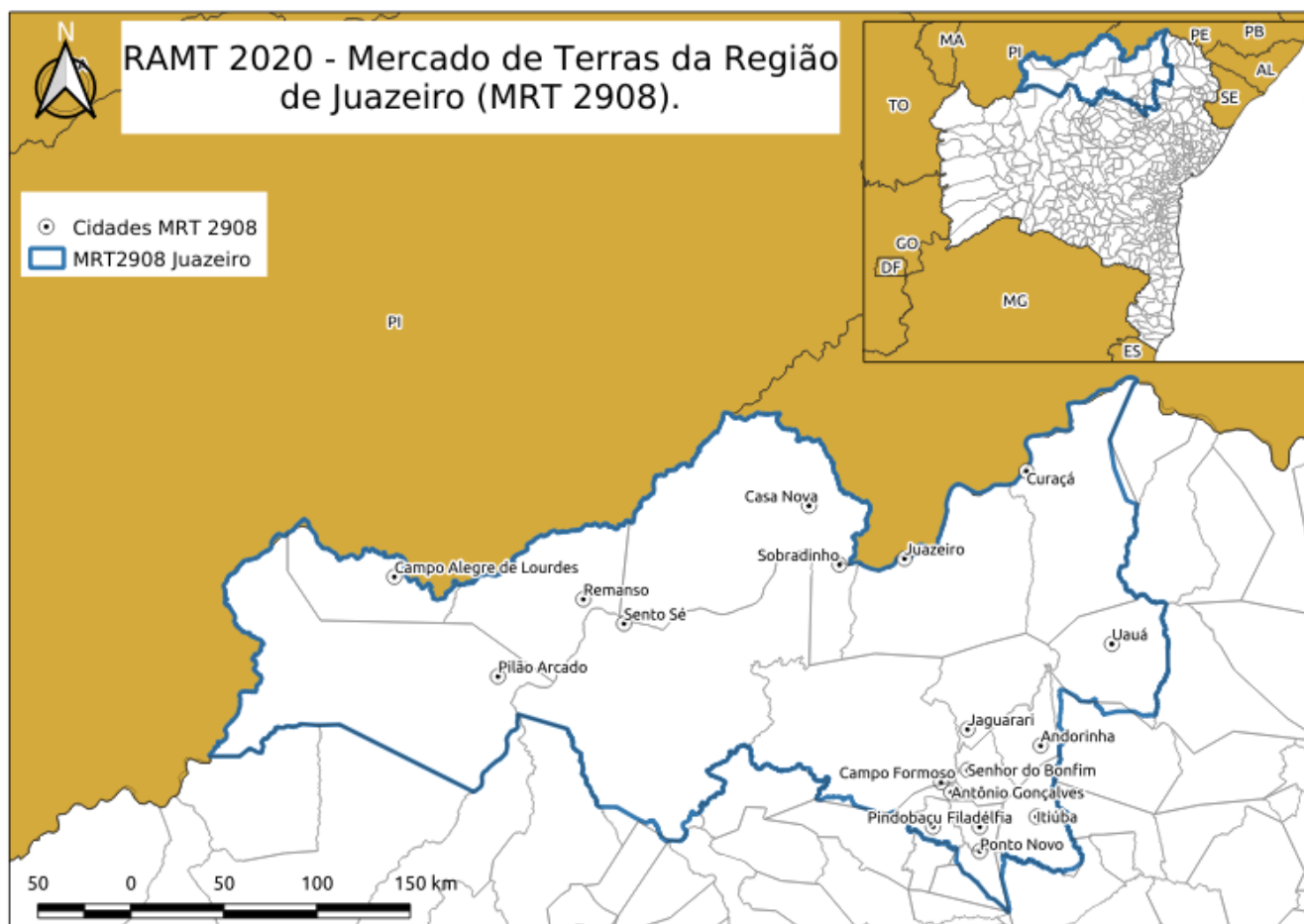
A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446529** e o código CRC **48EF5D49**.

## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

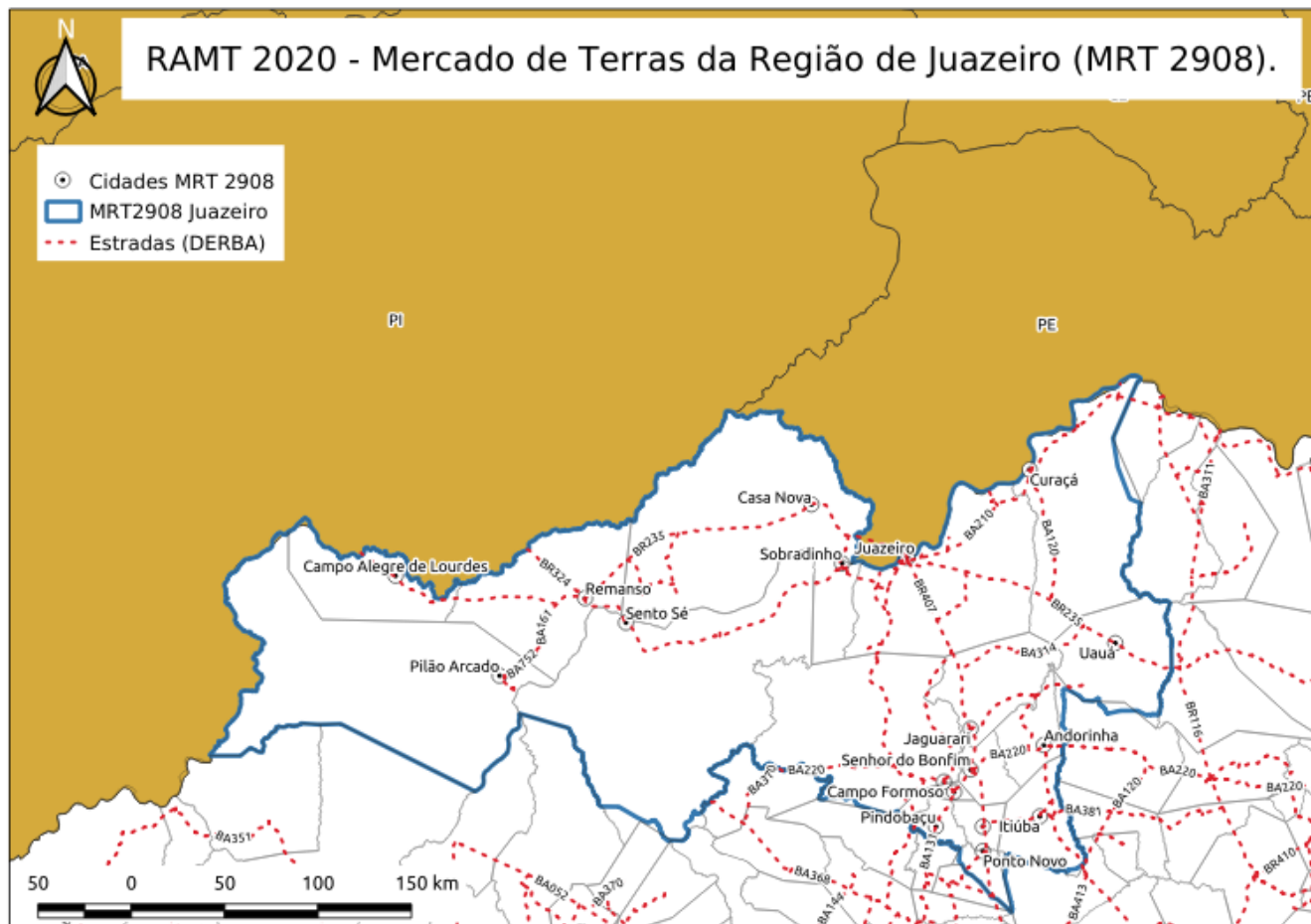
## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

## MRT 2908 - JUAZEIRO

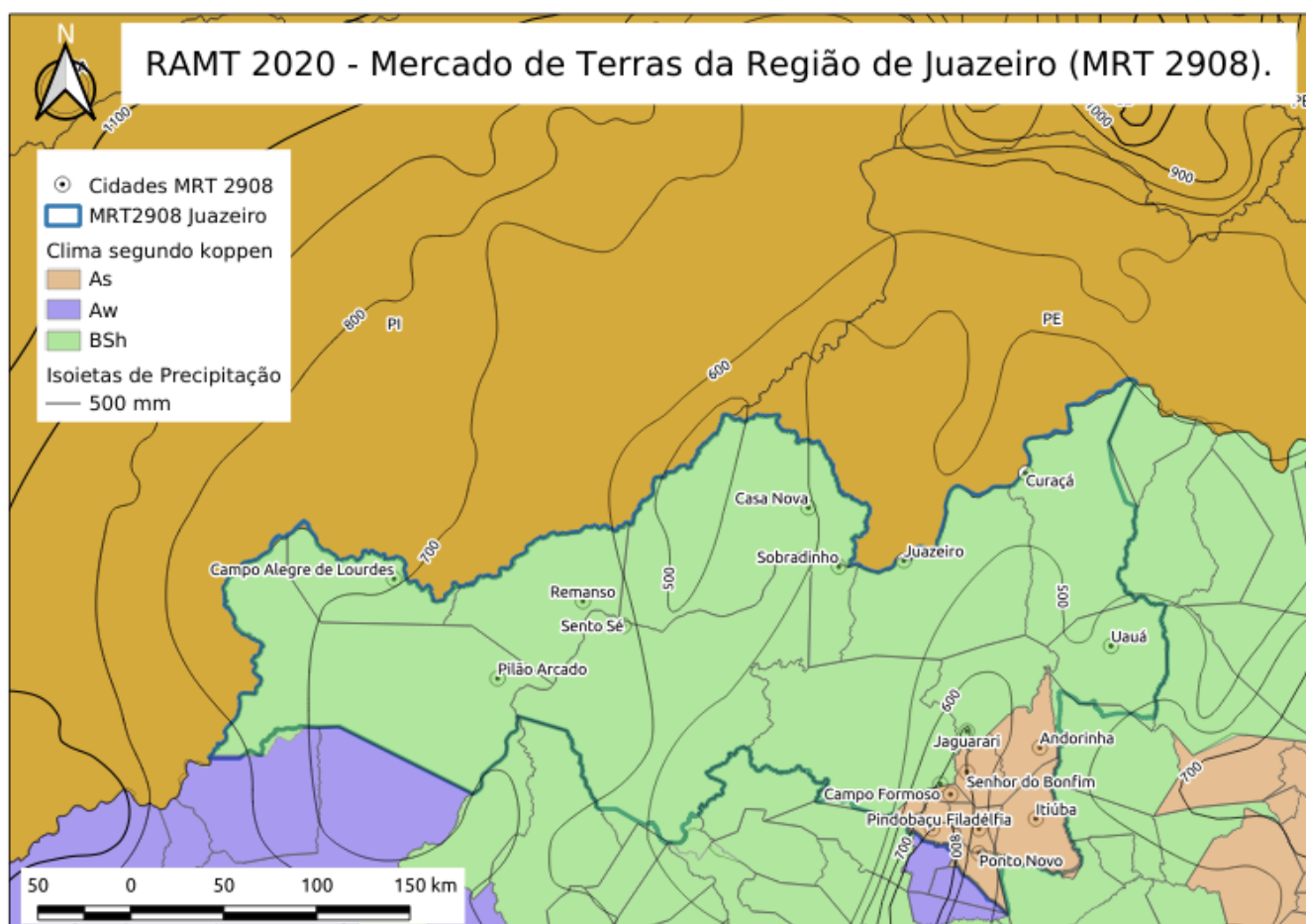
## ABRANGÊNCIA



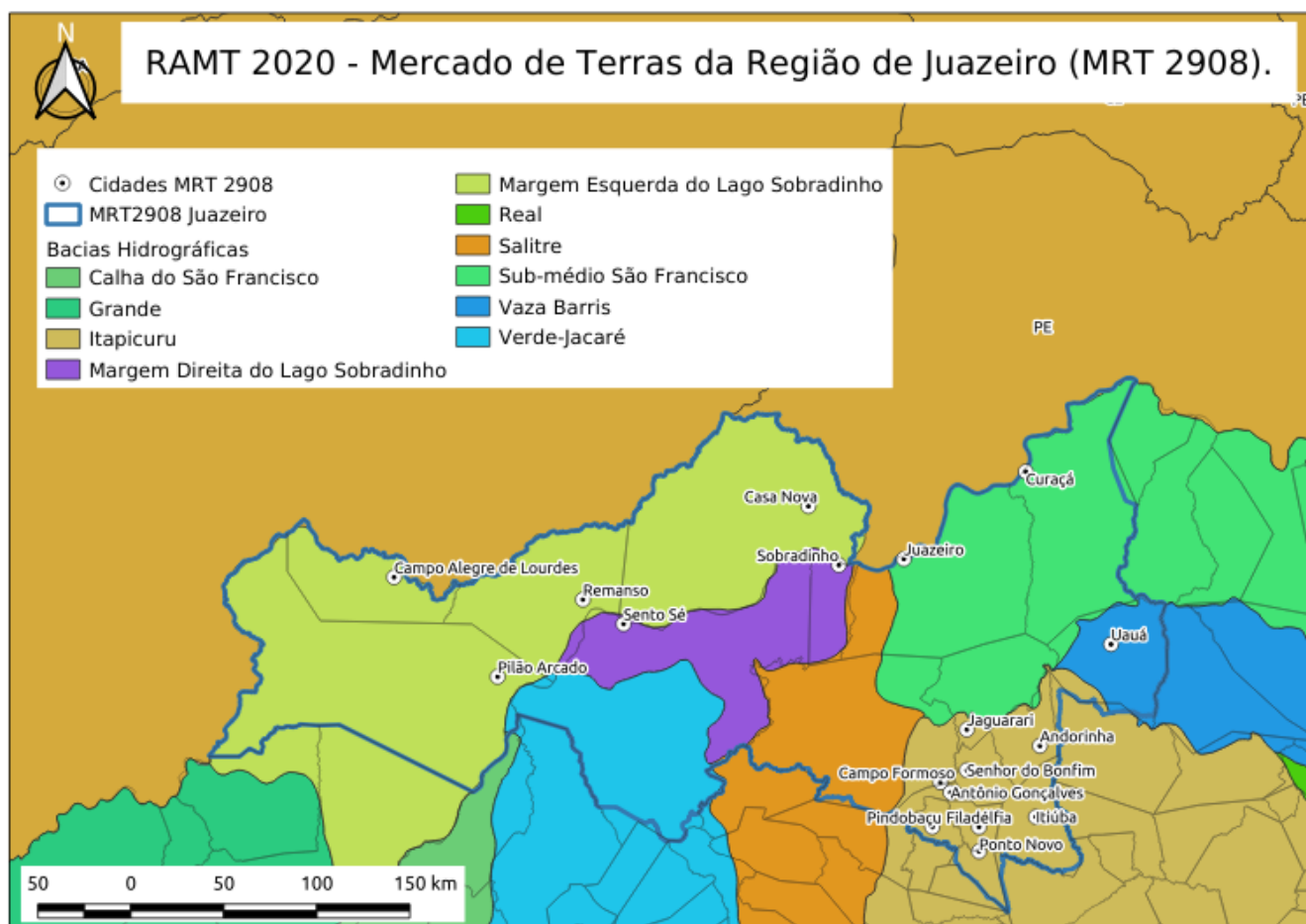
## INFRA-ESTRUTURA

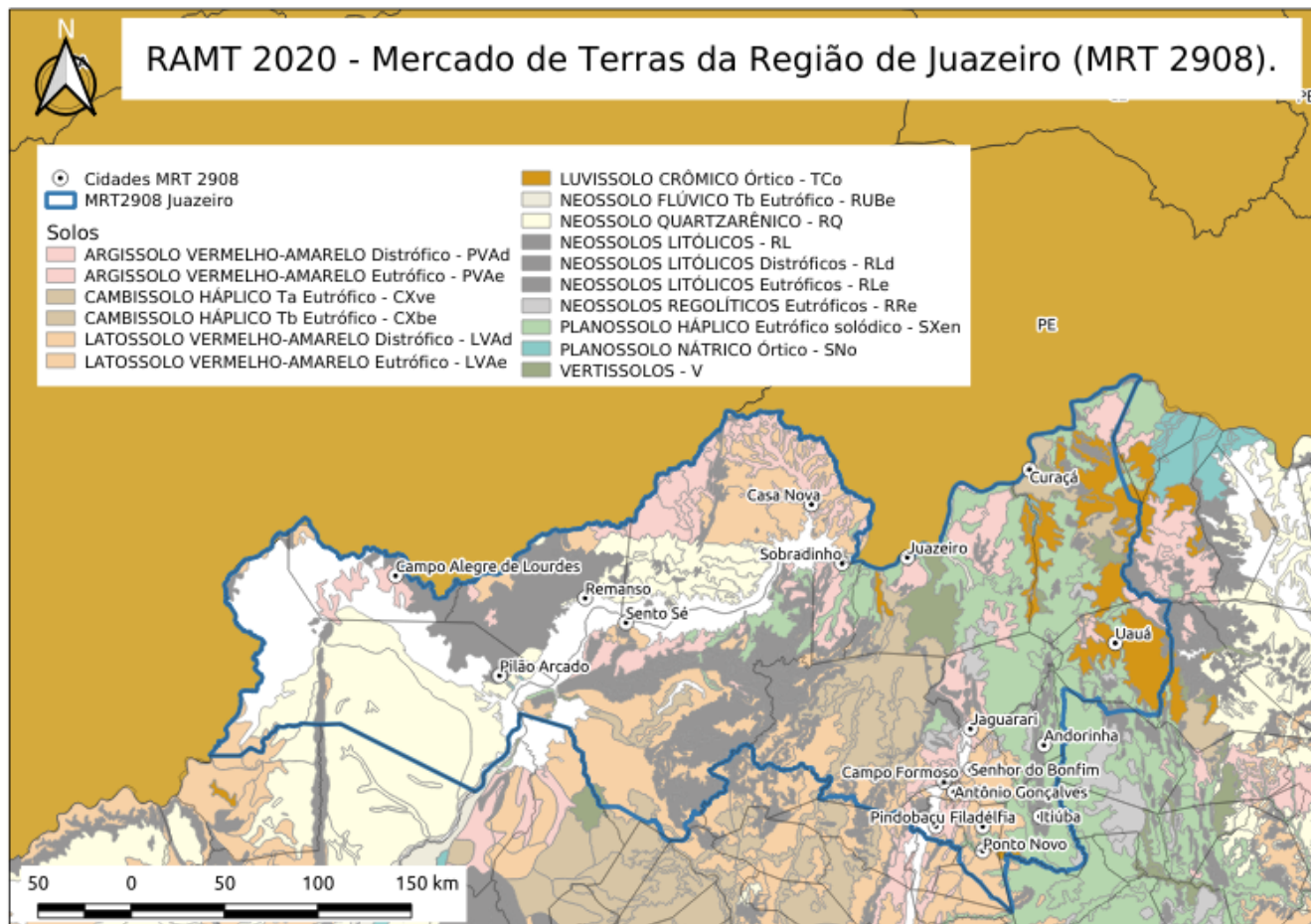


## CLIMA

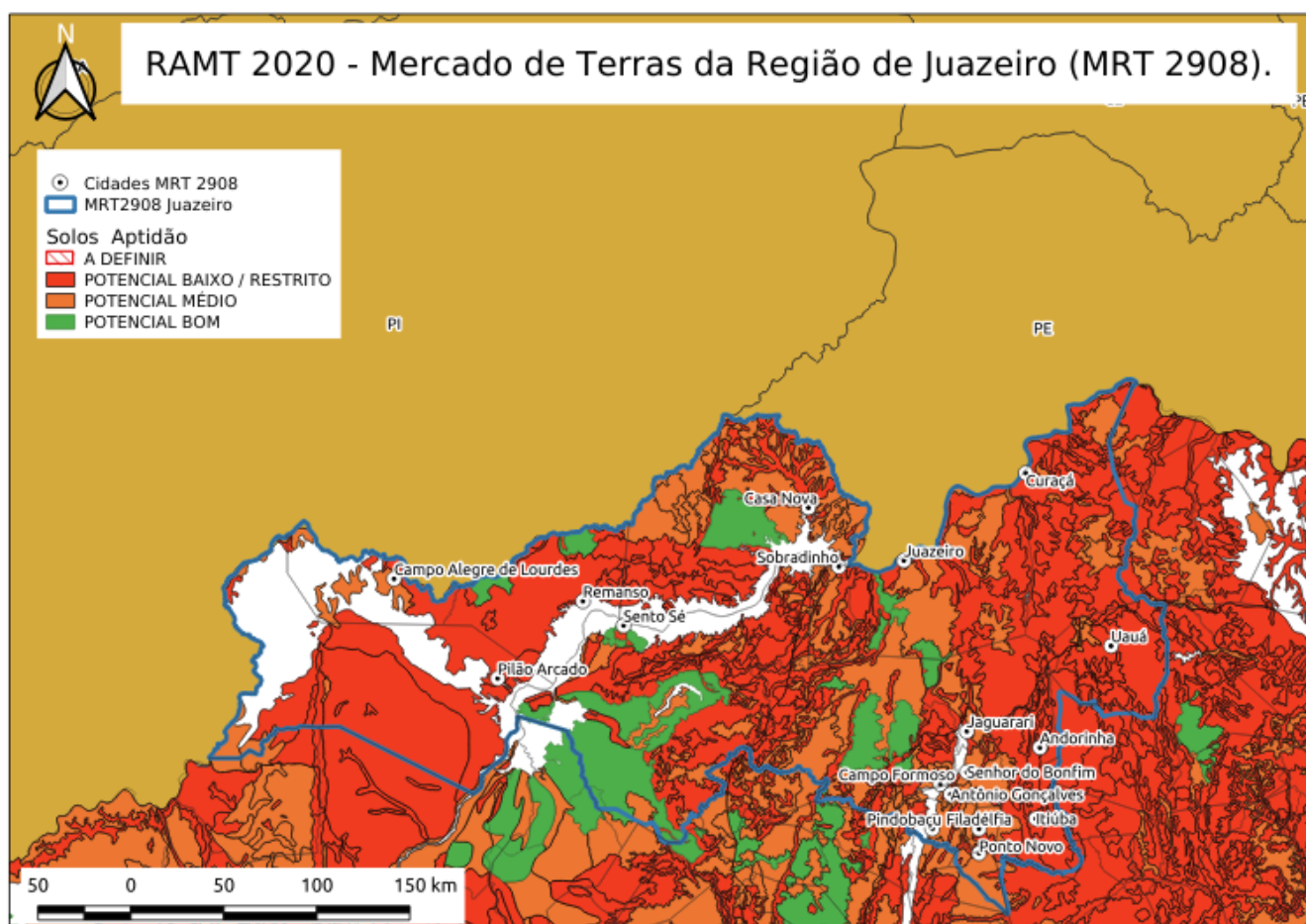


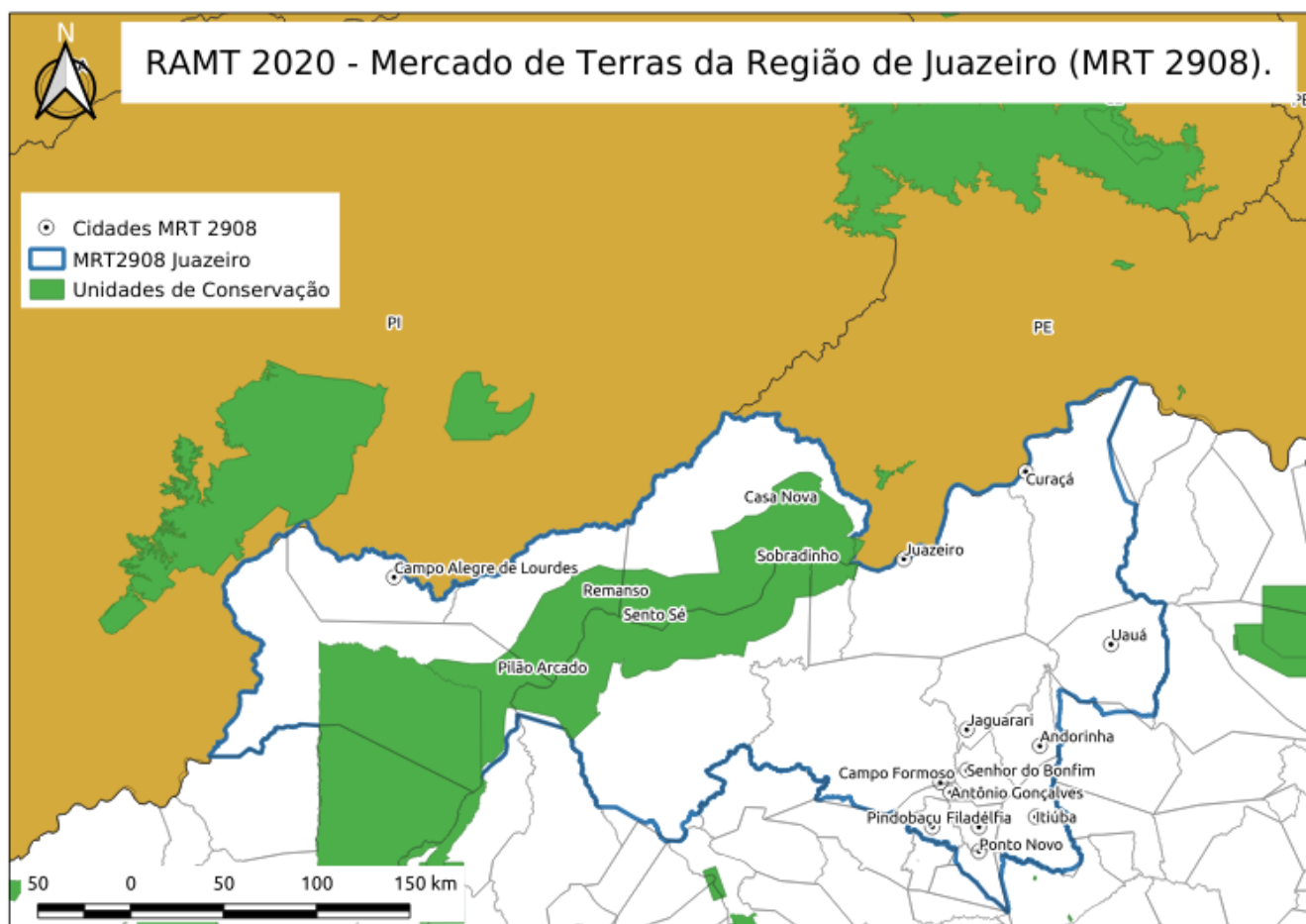


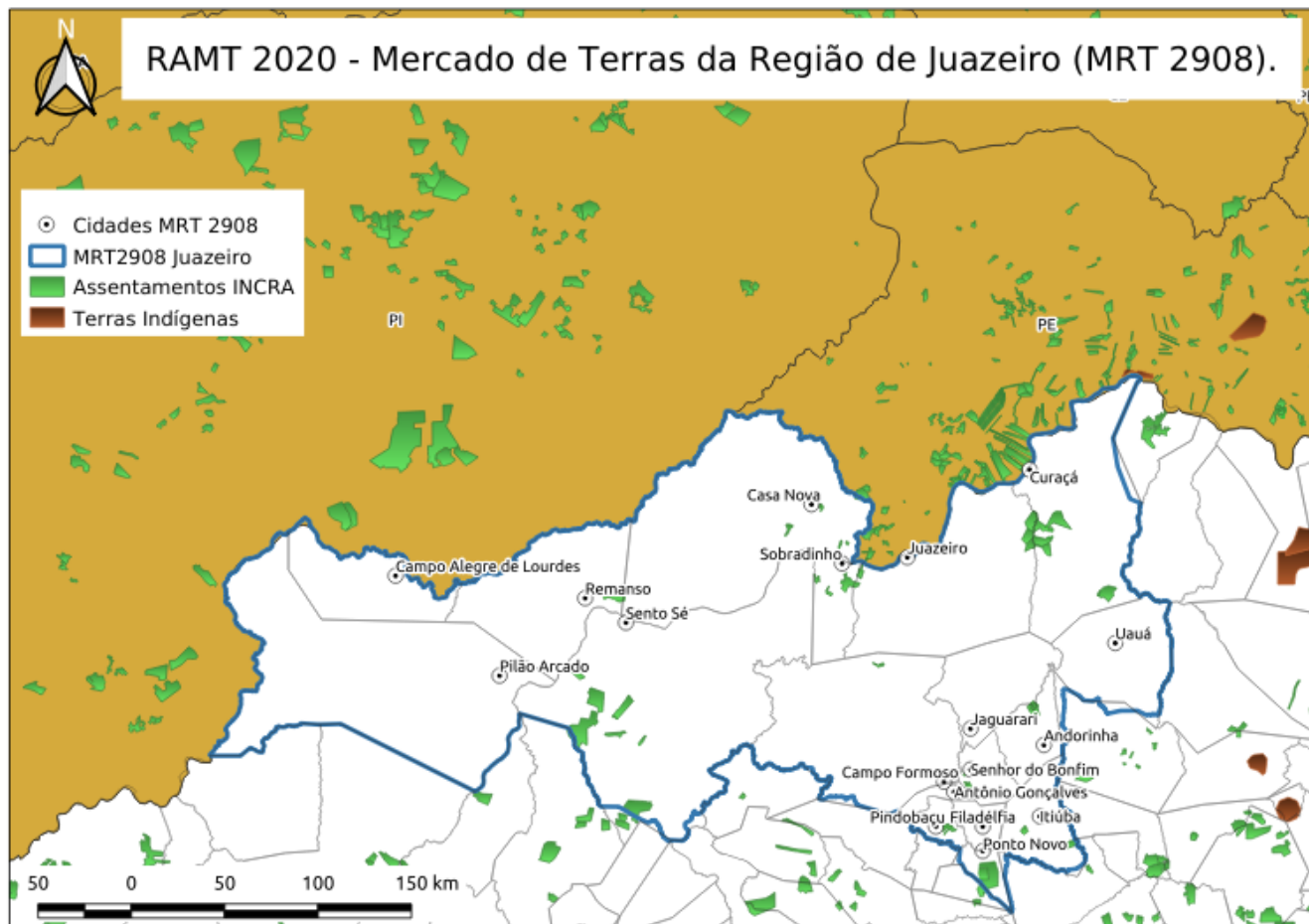
**BACIAS HIDROGRÁFICAS****SOLOS****Classes de Solos**



### Aptidão dos Solos



**ÁREAS PROTEGIDAS****ÁREAS ESPECIAIS**



## ANÁLISE

### Dados da pesquisa e tipologias

Foram coletados 56 dados de mercado, nos quais se verificou que 38 imóveis tinham exploração **Pecuária**, 11 tinham exploração **Agrícola** e 7 tinham exploração **Mista**. Todas estas tipologias possuíam quantidade suficiente de dados para serem caracterizados como mercado definido no primeiro nível categórico.

Quanto ao segundo nível categórico, tivemos duas tipologias que puderam ser diferenciados no segundo nível categórico. Os imóveis caracterizados com a **Tipologia Agrícola** foram diferenciados em dois níveis, **Terra Agrícola Temporária Irrigada** e **Terra Agrícola Temporária de Sequeiro**. E os imóveis caracterizados com a **Tipologia Pecuária** também foram diferenciados em dois níveis, **Pecuária com pastagem nativa** e **Pecuária com pastagem plantada abaixo de 1 UA/ha/ano**. Os Imóveis da tipologia **Exploração Mista** não apresentaram diferenciação no segundo nível aparecendo na PPR como **Exploração Mista Agropecuária** apenas para melhor caracterizar o nível de exploração que é predominante dentro da região pesquisada.

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.

### Valor médio e campo de arbítrio

O resultado do trabalho é apresentado na PPR desse MRT com os parâmetros calculados para as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

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.



Na região são encontradas desde terras com baixíssimo potencial produtivo, onde é possível apenas a exploração da vegetação nativa como pastagens extensivas, até terras com alta produtividade, usando tecnologia de ponta na produção e no beneficiamento dos produtos. Assim podem ser encontrados imóveis cujo o VTI são próximo de R\$100,00 por hectare até superiores a R\$ 30.000,00 por hectare. Porém ao considerarmos a tipologia Geral o preço médio das Terras é R\$ 1.656,73 para o VTI/ha e R\$1.156,96 para o VTN/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias é possível verificar a diferenciação nos preços. No primeiro nível categórico os menores valores por unidade de área ficaram para a **Tipologia Terra para Pecuária** cujo os valores de VTI/ha ficaram entre **R\$112,30** e **R\$4.150,00**, e para o VTN/ha ficaram entre **R\$46,49** e **R\$2.605,24**. Em seguida vieram os preços da **Terra de Exploração Mista** cujo os valores de VTI/ha ficaram entre **R\$500,00** e **R\$6.439,39**, e para o VTN/ha ficaram entre **R\$200,08** e **R\$6.117,42**. Os maiores valores foram observados para a tipologia **Terra Agrícola** cujo os valores de VTI/ha ficaram entre **R\$9.415,58** e **R\$30.000,00**, e para o VTN/ha ficaram entre **R\$4.689,38** e **R\$13.953,49**. A diferenciação entre as tipologias faz sentido devido ao maior rendimento que a exploração agrícola proporciona. Mas há também uma amplitude de preço elevada dentro das tipologias, que se dá principalmente pela heterogeneidade nos investimentos em benfeitorias e os valores de terra nua dos imóveis. Percebe-se, também, que as áreas de Exploração mista possuem preços mais semelhantes às áreas de pecuária que com as áreas de agricultura, uma possível explicação para este fato seja por conta de que tais áreas apresentem a maior parte de sua área ocupada com pastagens nativas ou plantadas e apenas uma pequena área explorada com agricultura.

Quando analisamos o segundo nível categórico, a Tipologia Terra Agrícola possível perceber que os maiores valores foram observados para a tipologia a **Terra Agrícola Perene Irrigada** a qual ficou com média de VTI/ha em **R\$20.025,97** e no VTN/ha média de **R\$10.770,66**, em seguida veio a **Terra Agrícola Temporária Irrigada** que ficou com média de **R\$14.163,20** para o VTI/ha e **R\$4.893,03** para o VTN/ha. Nas áreas de culturas perenes normalmente há maiores investimentos em benfeitorias, o que de certa forma a explica a diferença entre os VTI, mas também se tem essa diferença, pois no geral proprietários de área de maior VTN/ha optam por explorar cultura de maior valor agregado.

Já na Tipologia Pecuária tivemos a **Pecuária com pastagem nativa** com média de VTI/ha em **R\$633,21** e no VTN/ha média de **R\$182,22**, e **Pecuária com pastagem plantada abaixo de 1 UA/ha/ano** com média de VTI/ha em **R\$2.776,18** e no VTN/ha média de **R\$1.630,97**. No MRT existe um grupo de municípios com melhores condições climáticas. Nesses, é possível plantar espécies forrageiras adaptadas que permitem a criação de maior número de animais por unidade de área, logo há uma maior valorização dessas terras.

O coeficiente de variação ficou elevado nas tipologias de pecuária e de exploração mista, variando entre 44 a 112%. No entanto, para Terra Agrícola no primeiro nível categórico, apesar do CV superior a 30 %, observa-se no segundo nível melhores resultados o que reforça a ideia de que os imóveis enquadrados nesta tipologia são mais uniformes, quanto as técnicas produtivas e produtividade.

#### Comportamento do Mercado

Foi calculado o fator oferta como proposto por Lima (2005 pag. 95) para a referida região. O mesmo foi obtido por meio da divisão da média das transações pela média das ofertas ( $FO = \text{Média das Transações} / \text{Média das Ofertas}$ ), o valor obtido foi  $FO = 4104,04 / 5587,15 = 0,7345$  indicando que existe uma redução de 26,5% do valor das ofertas em relação a quando os negócios são concretizados. 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. Tal resultado sugere cautela aos avaliadores que atuarem nesta região no momento de utilizar o referido fator.

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.

#### PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS

**MRT:** 2908  
**Abraçãncia:** Campo Alegre de Lourdes, Pilão Arcado, Remanso, Sento Sé, Sobradinho, Casa Nova, Juazeiro, Curaçá, Uauá, Andorinha, Jaguarari, Campo Formoso, Antônio Gonçalves, Senhor do Bonfim, Filadélfia, Itiúba, Pindobaçu e Ponto Novo.

Tipologias	Estatísticas do VTI/ha										
	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
Geral	56	10	46	112,30	6439,39	1656,73	1054,71	1000,00	90,96	601,53	2191,09
1º Nível Categórico											
Terra Agrícola	9	1	8	9415,58	30000,00	17827,43	17023,81	---	35,92	14210,95	20000,00
Pecuária	38	2	36	112,30	4150,00	1350,47	1000,00	1000,00	84,31	583,33	1882,49
Exploração Mista	9	1	8	500,00	6439,39	2232,51	1390,94	---	92,75	677,33	3378,38
2º Nível Categórico											
Terra Agrícola Temporária Irrigada	3	0	3	12812,50	15000,00	14163,20	14677,10	---	8,34	13744,80	14838,55
Terra Agrícola Perene Irrigada	6	1	5	9415,58	30000,00	20025,97	19166,67	---	37,02	19047,62	22500,00
Pecuária Pastagem Nativa	22	0	22	112,30	1600,00	633,21	621,13	1000,00	65,33	239,39	984,64
Pecuária Pastagem Plantada	16	0	16	1080,00	5152,50	2776,18	2490,12	---	44,43	1840,49	3557,80
Abaixo de 1ua Por Ha Ano	16	0	16	1080,00	5152,50	2776,18	2490,12	---	44,43	1840,49	3557,80
Exploração Mista Agropecuária	9	1	8	500,00	6439,39	2232,51	1390,94	---	92,75	677,33	3378,38
3º Nível Categórico											

**MRT:** 2908  
**Abraçãncia:** Campo Alegre de Lourdes, Pilão Arcado, Remanso, Sento Sé, Sobradinho, Casa Nova, Juazeiro, Curaçá, Uauá, Andorinha, Jaguarari, Campo Formoso, Antônio Gonçalves, Senhor do Bonfim, Filadélfia, Itiúba, Pindobaçu e Ponto Novo.

Antonio Gonçalves, Senhor do Bonfim, Fladelfia, Ituba, Pindobaçu e Ponto Novo.											
Tipologias	Estatísticas do VTN/ha										
	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coeficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
Geral	56	7	49	46,49	4999,50	1156,96	689,63	---	114,02	200,00	1500,00
1º Nível Categórico											
Terra Agrícola	9	0	9	4689,38	13953,49	8811,45	8571,43	----	38,46	4999,50	11500,00
Pecuária	38	1	37	46,49	2605,24	785,15	486,00	---	99,53	125,00	1152,07
Exploração Mista	9	0	9	200,08	6117,42	1781,74	787,09	---	112,29	494,25	3000,00
2º Nível Categórico											
Terra Agrícola Temporária Irrigada	3	0	3	4689,38	4999,50	4893,03	4990,22	---	3,61	4839,80	4994,86
Terra Agrícola Perene Irrigada	6	0	6	8474,03	13953,49	10770,66	10812,50	---	19,78	8959,82	11875,00
Pecuária Pastagem Nativa	22	3	19	46,49	608,70	182,22	125,00	---	78,47	79,99	235,24
Pecuária Pastagem Plantada	16	0	16	486,00	3042,95	1630,97	1429,89	---	45,62	1094,95	2304,94
Abaixo de 1ua Por Ha Ano				486,00	3042,95	1630,97	1429,89	---	45,62	1094,95	2304,94
Exploração Mista Agropecuária	9	0	9	200,08	6117,42	1781,74	787,09	---	112,29	494,25	3000,00
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 categórico
- 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.



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:18, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:21, 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 **Marcene Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 10:45, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:02, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:50, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:55, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:09, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:49, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:44, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:51, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:47, 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](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446558** e o código CRC **F7ECAEB4**.

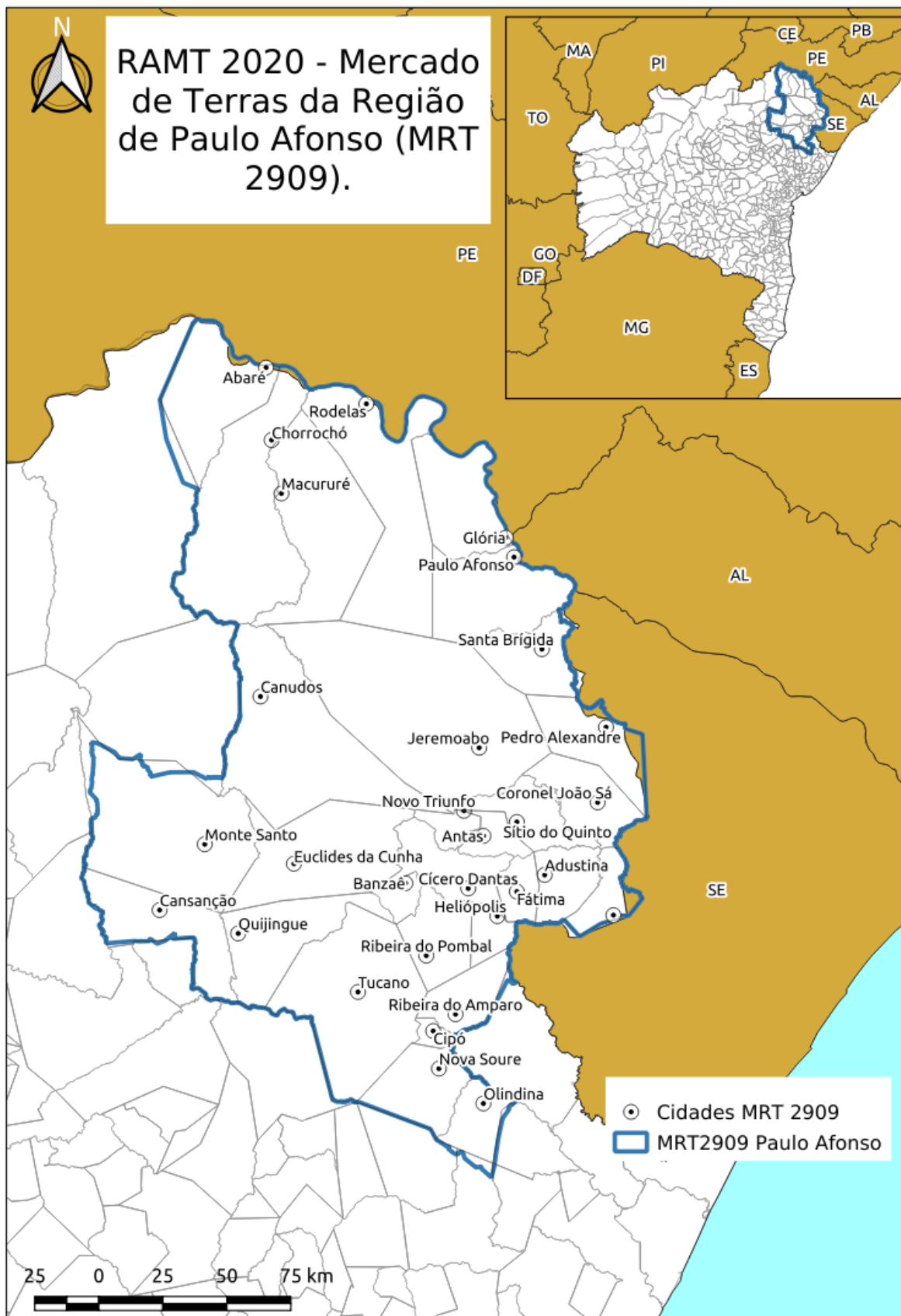
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

**MRT 2909 - PAULO AFONSO**

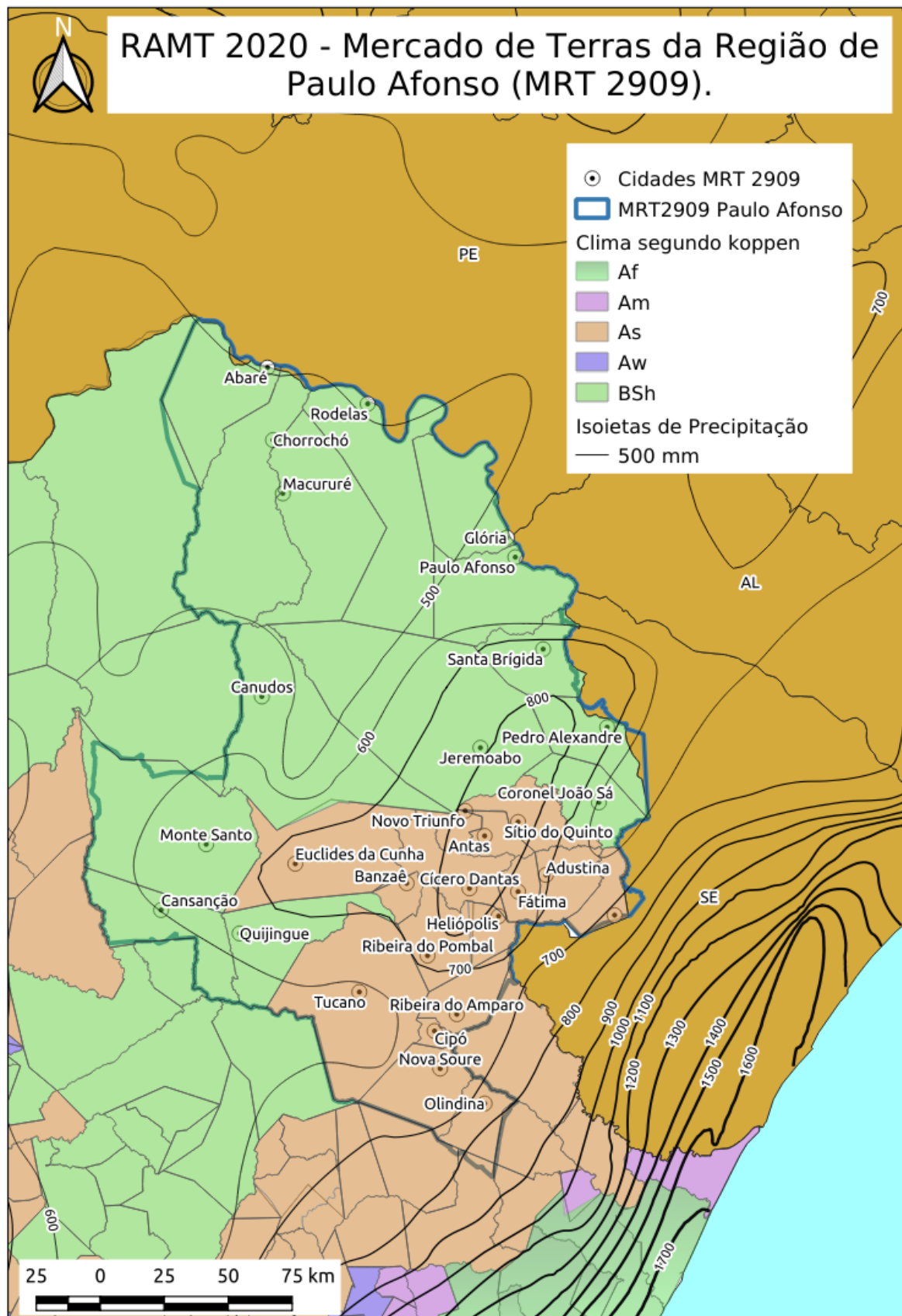
**ABRANGÊNCIA**



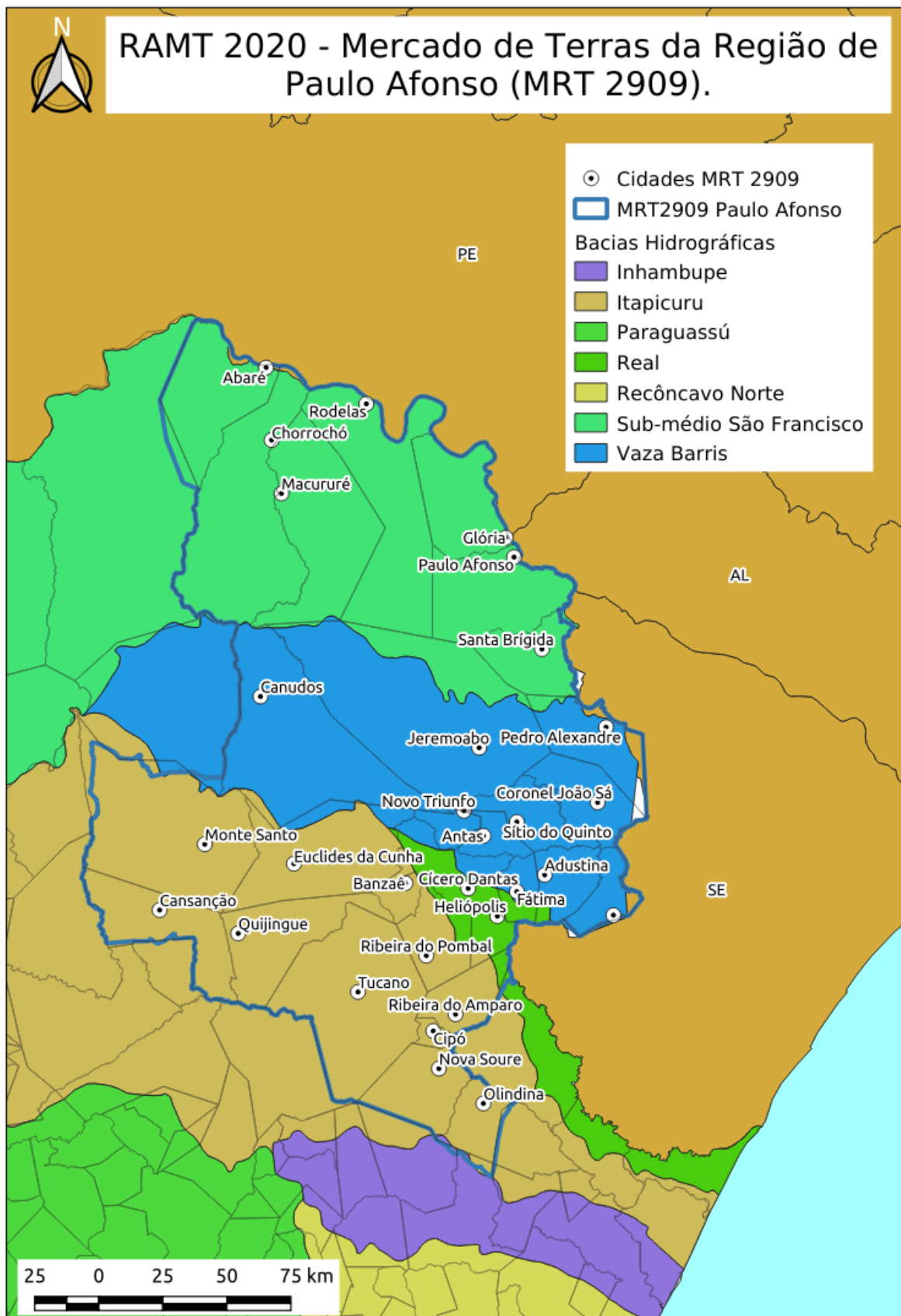


#### INFRA-ESTRUTURA

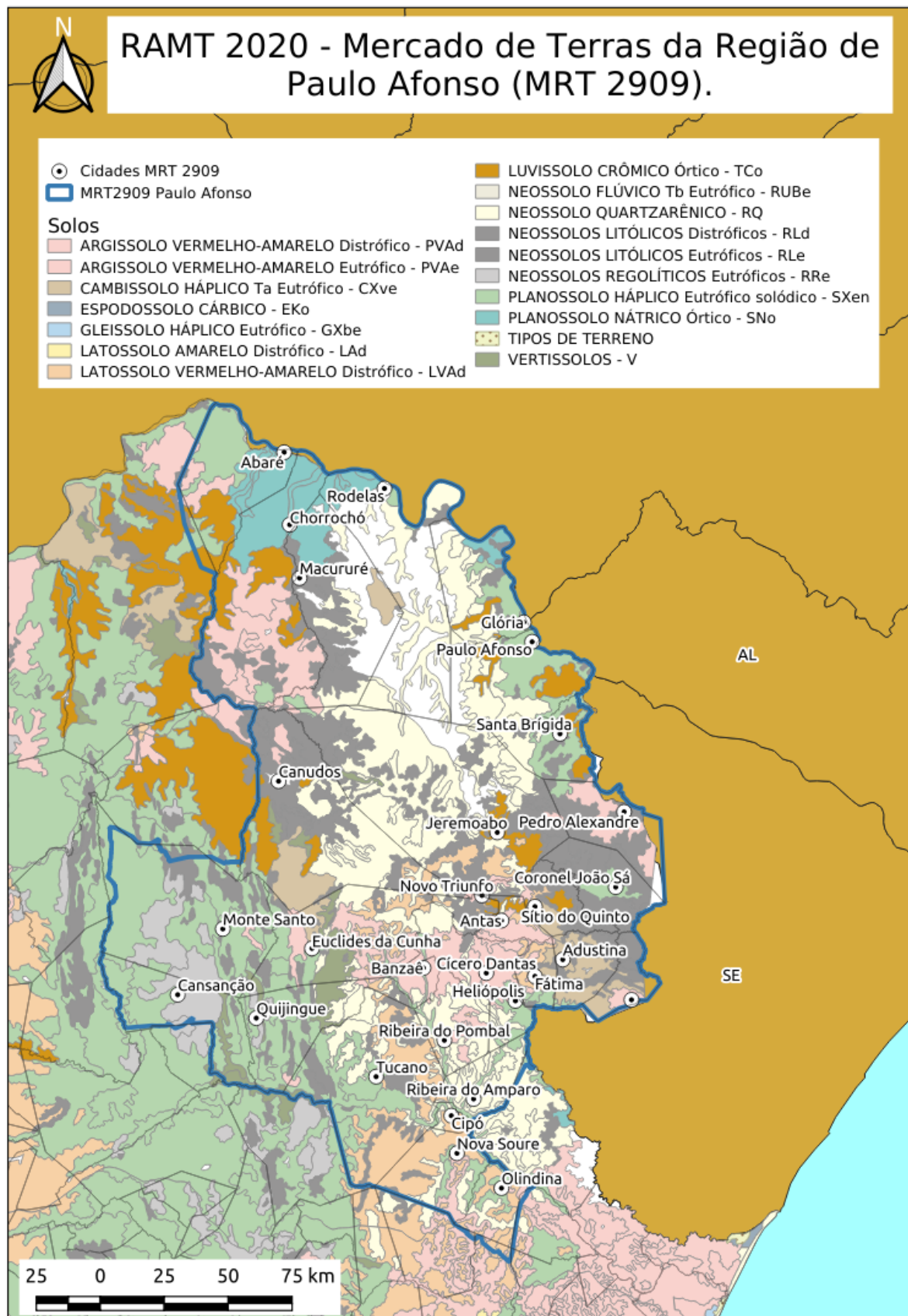




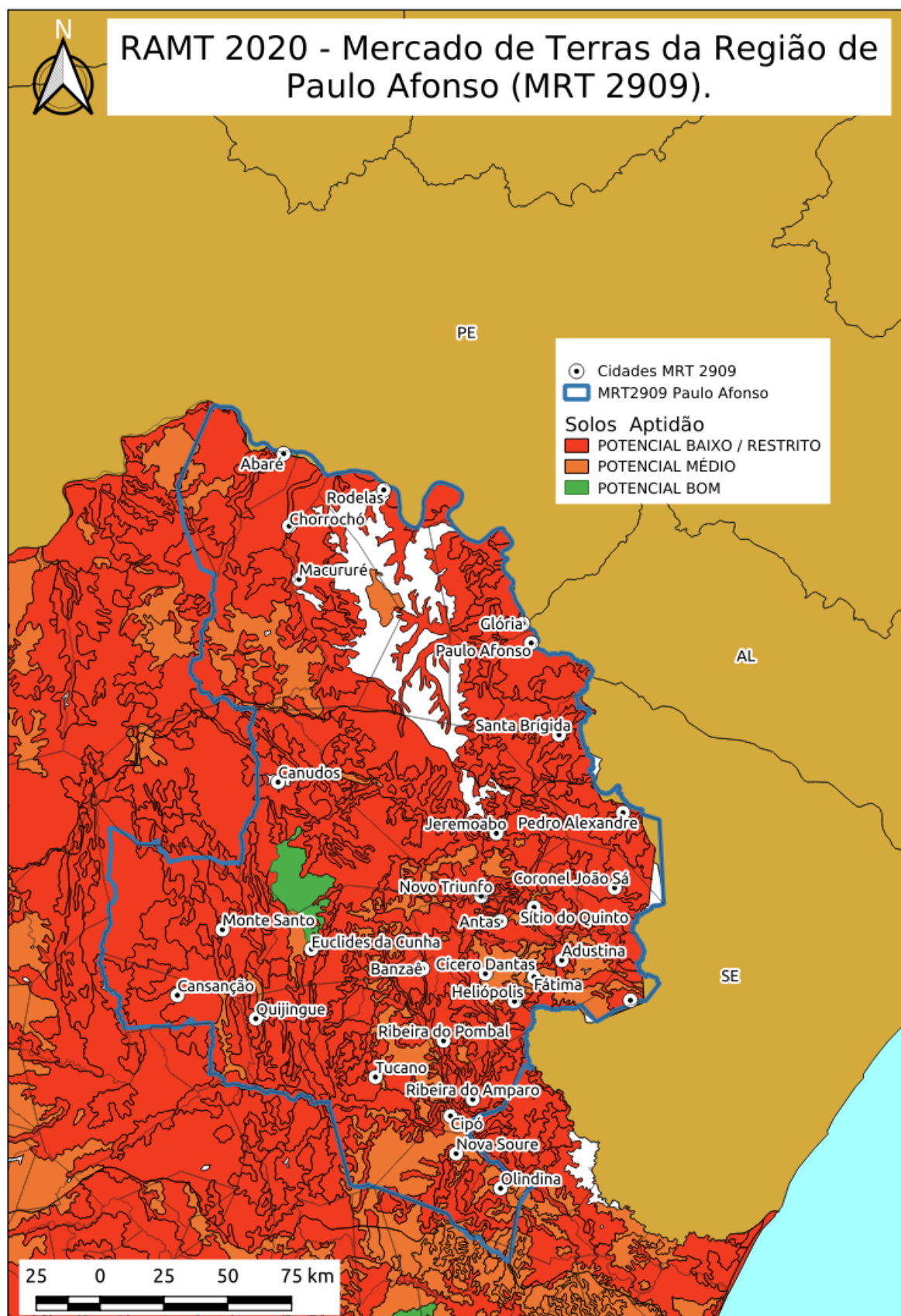
#### BACIAS HIDROGRÁFICAS

**SOLOS****Classes de Solos**

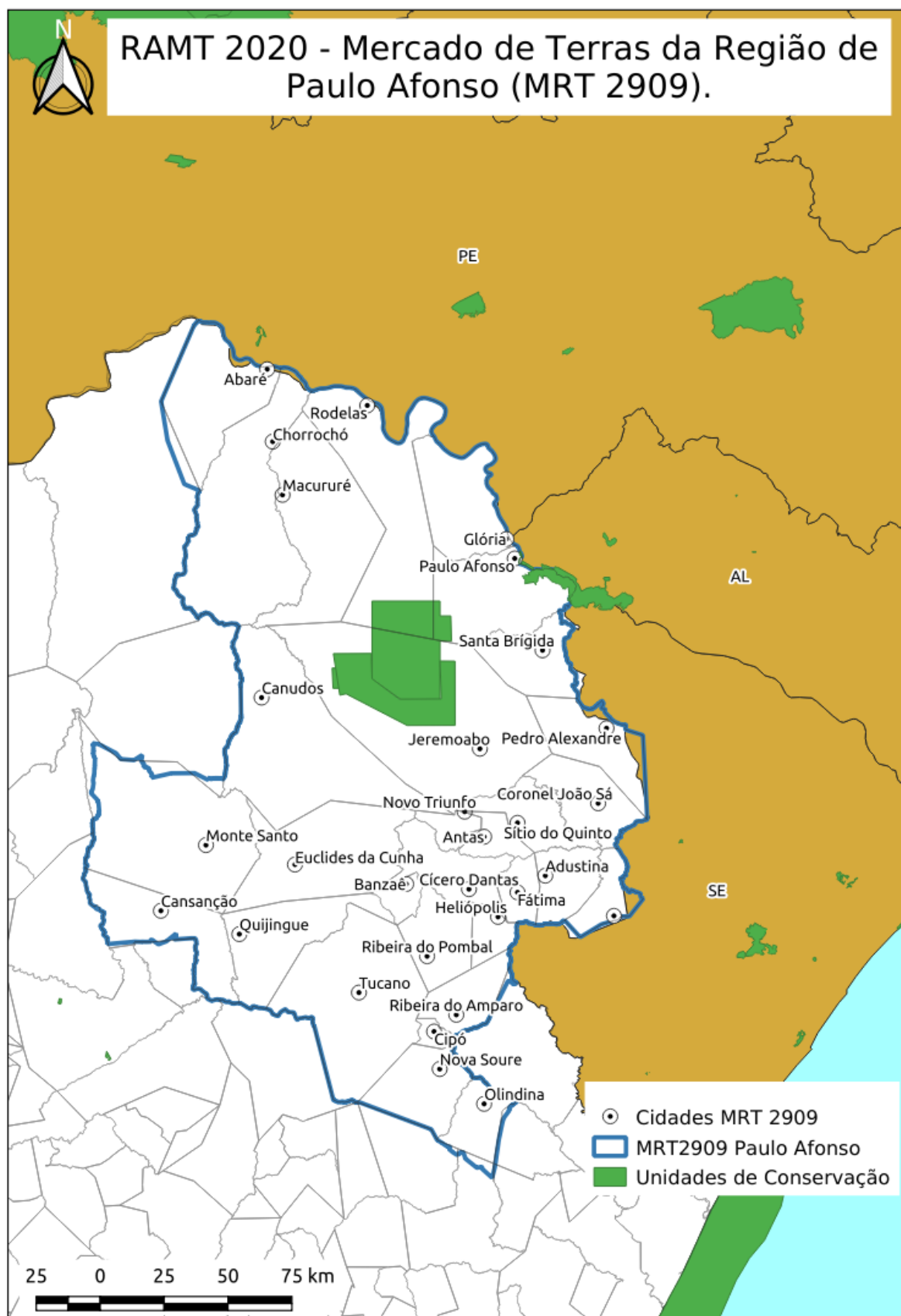




#### Aptidão dos Solos

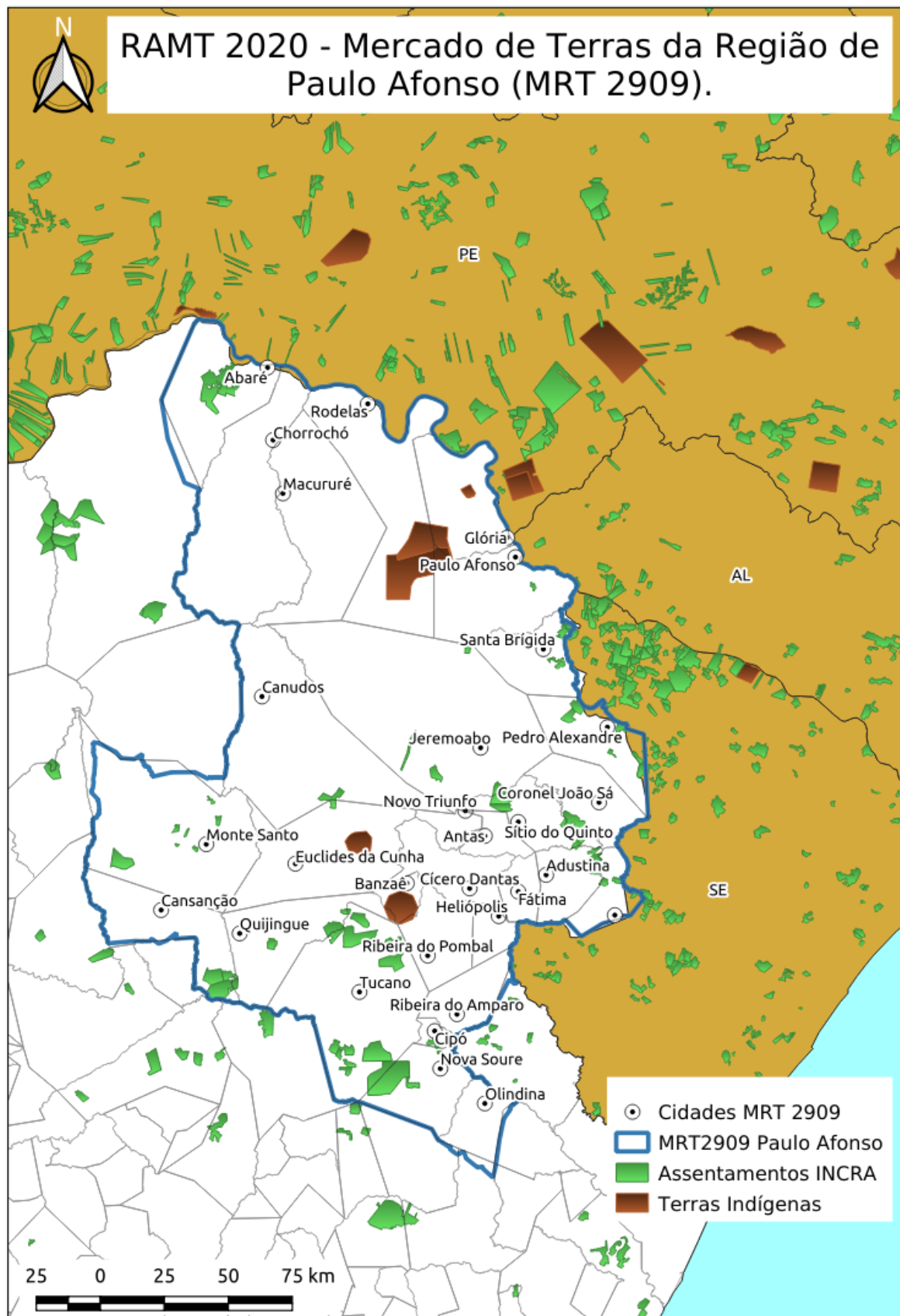


#### ÁREAS PROTEGIDAS



#### ÁREAS ESPECIAIS





## ANÁLISE

Foram coletados 57 dados de mercado, em virtude da disponibilidade de tempo foram visitados apenas quatro imóveis. Após a reunião dos dados de mercado verificou-se que 29 imóveis tinham exploração **Pecuária**, 14 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 Agrícola** puderam ser diferenciados no segundo nível categórico em dois níveis a saber: **Terra Agrícola**



**Temporária Irrigada e Terra Agrícola Temporária de Sequeiro.** Os Imóveis da tipologia Pecuária não apresentaram diferenciação no segundo nível aparecendo na PPR como **Pecuária com pastagem plantada abaixo de 1UA/ha/ano** apenas para melhor caracterizar o nível de exploração que é predominante dentro da região pesquisada.

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.

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-Campo de arbítrio: Utilizar como Limite inferior o 1º Quartil e como Limite Superior o 3º Quartil em 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 na Figura 9 na qual é possível observar a PPR atualizada da região com os parâmetros calculados para as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

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\$ 4.013,25 para o VTI/ha e R\$2.608,30 para o VTN/ha.

Quando partimos para a análise das tipologias é possível verificar a diferenciação nos preços. No primeiro nível categórico os menores valores por unidade de área ficaram para a **Tipologia Terra de Exploração Mista** que ficou com média de **R\$2.721,95** para o VTI/ha e **R\$1.718,96** para o VTN/ha. Em seguida vieram os preços da **Terra para Pecuária** que ficou com média de **R\$3.646,68** para o VTI/ha e **R\$2.505,96** para o VTN/ha. Os maiores valores foram observados para a tipologia **Terra Agrícola** que ficou com média de **R\$9.416,23** para o VTI/ha e **R\$8.980,23** para o VTN/ha. Esta diferenciação faz sentido devido ao maior rendimento que a exploração agrícola proporciona, principalmente se pensarmos que as áreas agrícolas nesta região são exploradas com culturas como o milho de sequeiro na região de Fátima, Adustina e Paripiranga, ou então o melão irrigado na região de Ribeira do Amparo. Percebe-se através dos valores mostrados que as áreas de Exploração mista possuem preços mais semelhantes às áreas de pecuária que com as áreas de agricultura, uma possível explicação para este fato seja por conta de que tais áreas apresentem a maior parte de sua área ocupada com pastagens e apenas uma pequena área explorada com agricultura; caso este fato seja percebido em vários mercados isto poderá ser um indicativo que a tipologia exploração mista possa ser fundida com a de terra para pecuária.

Quando analisamos o segundo nível categórico, no qual apenas a Tipologia Terra Agrícola teve diferenciação, foi possível perceber que os maiores valores foram observados para a tipologia a **Terra Agrícola Temporária de Sequeiro** a qual ficou com média de **R\$11.038,73** para o VTI/ha e **R\$9.362,18** para o VTN/ha, em seguida veio a **Terra Agrícola Temporária Irrigada** que ficou com média de **R\$8.402,17** para o VTI/ha e **R\$8.767,73** para o VTN/ha, praticamente sem diferenciação entre o VTN e VTI, neste caso, a explicação para esta inconsistência se deve ao fato que alguns dados de mercado foram enquadrados nesta tipologia devido à intenção do comprador em estabelecer tal sistema produtivo nos imóveis entretanto tratava-se de imóveis nos quais ainda não havia a prática da agricultura irrigada estabelecida.

Com relação ao fato da Terra de Sequeiro possuir valor maior que a Terra Irrigada, tal fato se explica devido a maioria dos imóveis pesquisados na Tipologia **Terra Agrícola Temporária de Sequeiro** estão localizados em regiões onde existe um diferencial de pluviosidade que possibilita a prática da agricultura em áreas maiores sem problemas de frustração de safras como por exemplo a região de Fátima, Adustina e Paripiranga com a cultura do milho; enquanto que as áreas de Terra Agrícola Temporária Irrigada estão mais dispersas dentro da região analisada podendo ser praticada às margens de um Rio ou num local onde exista água subterrânea em boa vazão e em função disso apresenta maior variabilidade de preços, entretanto, neste caso, a área a ser explorada com a cultura irrigada tende a ser menor.

O coeficiente de variação ficou elevado na maioria dos níveis categóricos, variando entre 90 e 55% para o VTI, e entre 107 e 52% para o VTN, os menores coeficientes de variação foram observados para a Tipologia **Terra Agrícola Temporária de Sequeiro** o que reforça a ideia de que os imóveis enquadrados nesta tipologia são mais uniformes por estarem localizados numa região de características intrínsecas (clima e solo) bem como de sistema produtivo mais homogêneas; a expectativa é que ocorra a elevação do coeficiente de variação dentro das regiões devido à mudança que houve em relação às regiões de pesquisa no estado da Bahia pois com a mudança, ao invés de 28 regiões tivemos apenas 10 entretanto o tamanho e consequentemente a variabilidade dentro das regiões inevitavelmente tende a aumentar.

Foi calculado o fator oferta como proposto por Lima (2005 pag. 95) para a referida região. 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=5606,18/7314,93=0,76 indicando que existe uma redução de 24% do valor das ofertas em relação a quando os negócios são concretizados. 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. Tal resultado sugere cautela aos avaliadores que atuarem nesta região no momento de utilizar o referido fator.

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 imóveis 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.

## PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS

PPR/SR-05/BA/ 5 de Mar de 2020

MRT: 2909

Abrangência:

Olindina, Nova Soure, Cipó, Ribeira do Amparo, Tucano, Heliópolis, Quijique, Ribeira do Pombal, Cansanção, Banaã, Fátima, Paripiranga, Adustina, Cícero Dantas, Antas, Novo Triunfo, Euclides da Cunha, Sítio do Quinto, Coronel João Sá, Monte Santo, Pedro Alexandre, Canudos, Jeremoabo, Santa Brígida, Paulo Afonso, Glória, Macururé, Rodelas, Chorrochó, Abare

Estatísticas do VTI/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
<b>1º Nível Categórico</b>											
PECUÁRIA	29	1	28	250,00	9.917,11	3.646,68	2.727,24	1.322,31	82,40	1.322,31	5.877,51
TERRA AGRÍCOLA	14	1	13	1.800,00	19.834,30	9.416,23	7.260,73	---	75,32	2.434,78	16.528,93
EXPLORAÇÃO MISTA	13	1	12	227,27	5.950,41	2.721,95	1.606,72	4.958,68	81,34	949,25	4.969,01
<b>2º Nível Categórico</b>											
PECUÁRIA COM PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	29	1	28	250,00	9.917,11	3.646,68	2.727,24	1.322,31	82,40	1.322,31	5.877,51
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	9	1	8	1.800,00	18.502,53	8.402,17	4.060,37	---	93,41	2.062,50	16.942,15
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA SEQUEIRO	5	0	5	4.958,68	19.831,30	11.038,73	8.264,27	---	55,66	7.260,73	14.875,65
<b>3º Nível Categórico</b>											

MRT: 2909

Abrangência:

Olindina, Nova Soure, Cipó, Ribeira do Amparo, Tucano, Heliópolis, Quijique, Ribeira do Pombal, Cansanção, Banaã, Fátima, Paripiranga, Adustina, Cícero Dantas, Antas, Novo Triunfo, Euclides da Cunha, Sítio do Quinto, Coronel João Sá, Monte Santo, Pedro Alexandre, Canudos, Jeremoabo, Santa Brígida, Paulo Afonso, Glória, Macururé, Rodelas, Chorrochó, Abare

Estatísticas do VTN/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
<b>1º Nível Categórico</b>											
PECUÁRIA	29	1	28	237,50	8.043,87	2.505,96	1.691,74	4.987,96	81,49	921,55	3.837,99
TERRA AGRÍCOLA	14	0	14	1.600,00	28.335,30	8.980,03	6.908,97	---	87,78	2.495,04	14.596,02
EXPLORAÇÃO MISTA	13	1	12	215,91	3.500,00	1.718,96	1.392,60	---	73,45	706,90	3.049,59
<b>2º Nível Categórico</b>											
PECUÁRIA COM PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	29	1	28	237,50	8.043,87	2.505,96	1.691,74	4.987,96	81,49	921,55	3.837,99
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	9	0	9	1.600,00	28.335,30	8.767,73	3.980,17	---	107,44	1.805,56	15.727,15
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA SEQUEIRO	5	0	5	4.710,74	17.079,54	9.362,18	7.107,27	---	52,52	6.710,67	11.202,65
<b>3º Nível Categórico</b>											

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 na metodologia do RAMT.

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



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:18, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 10:22, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:03, 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 **Marcone Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:11, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:56, 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 **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:55, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:09, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:55, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:45, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:49, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:48, 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.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446569** e o código CRC **88FB543F**.

## INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

## RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS - RAMT

## MRT 2910 - FEIRA DE SANTANA

## ABRANGÊNCIA

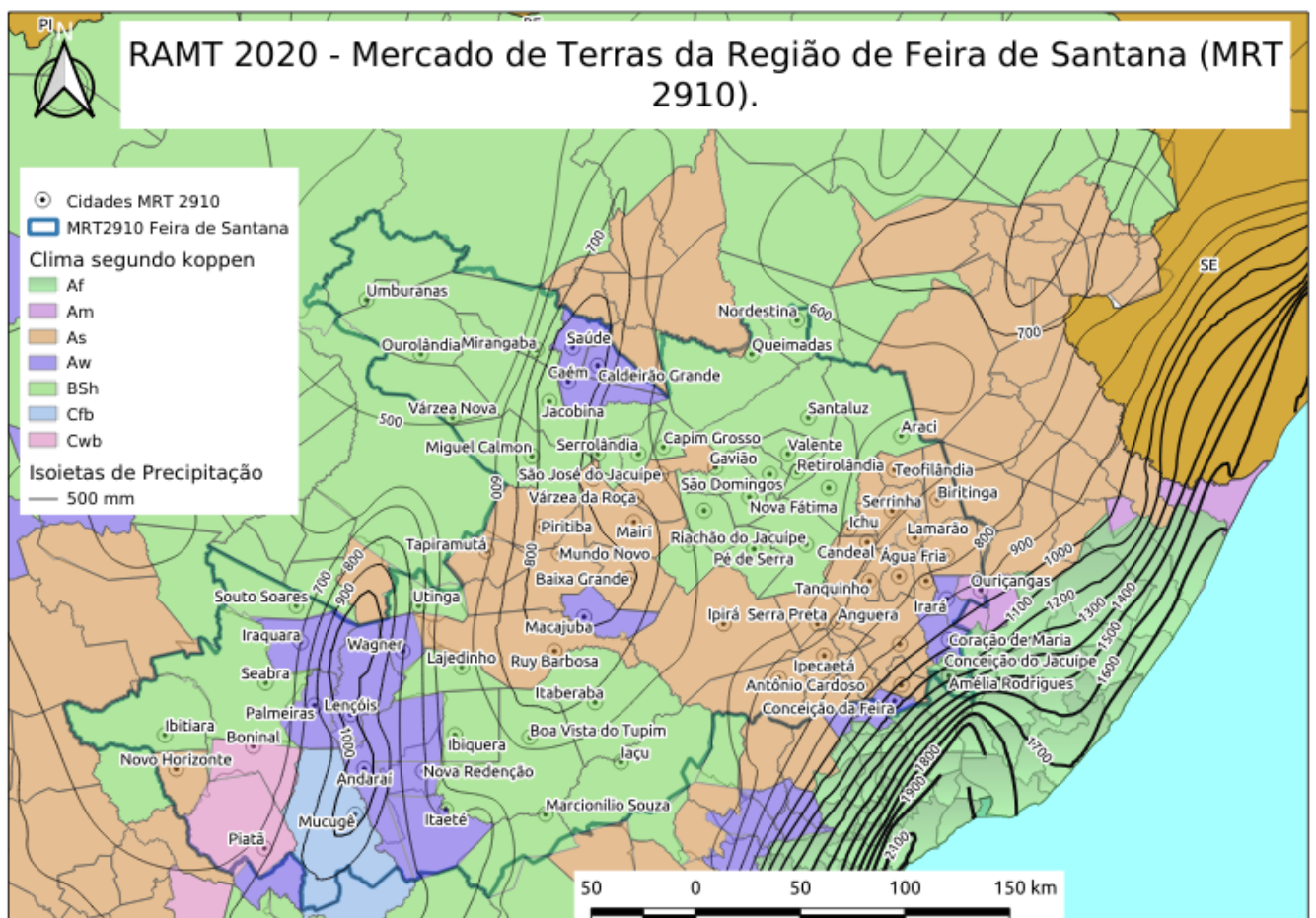


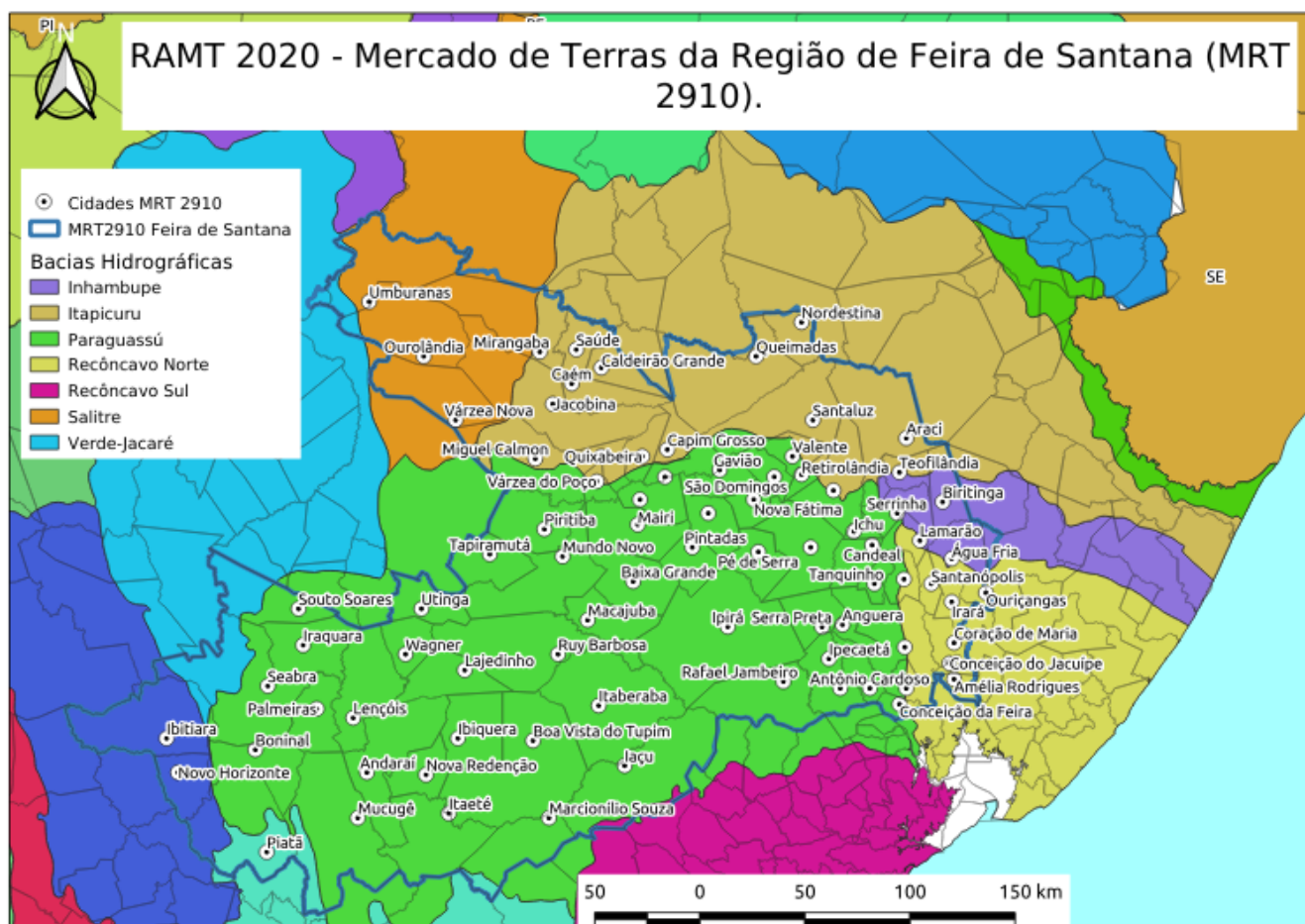
## INFRA-ESTRUTURA



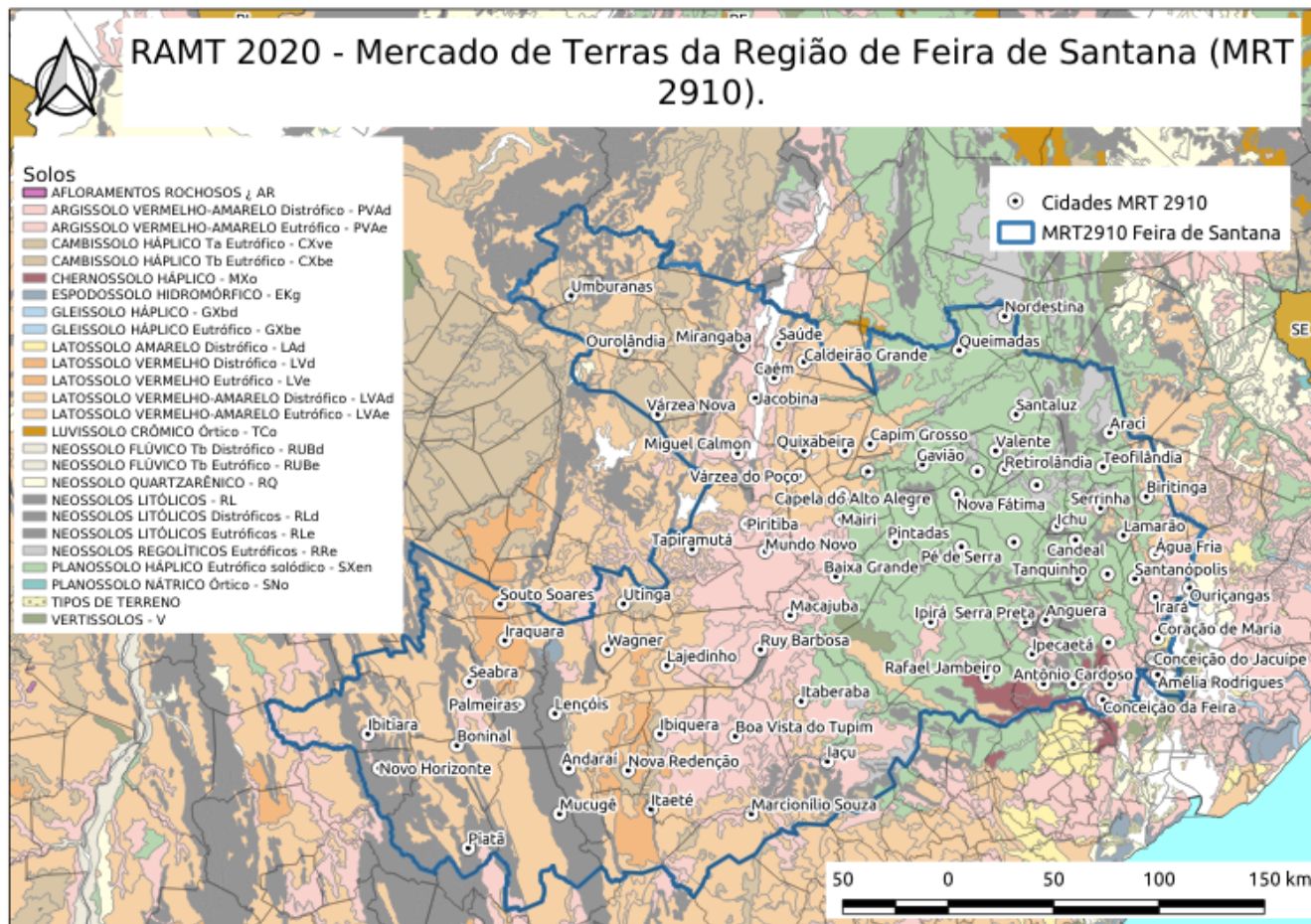


## CLIMA

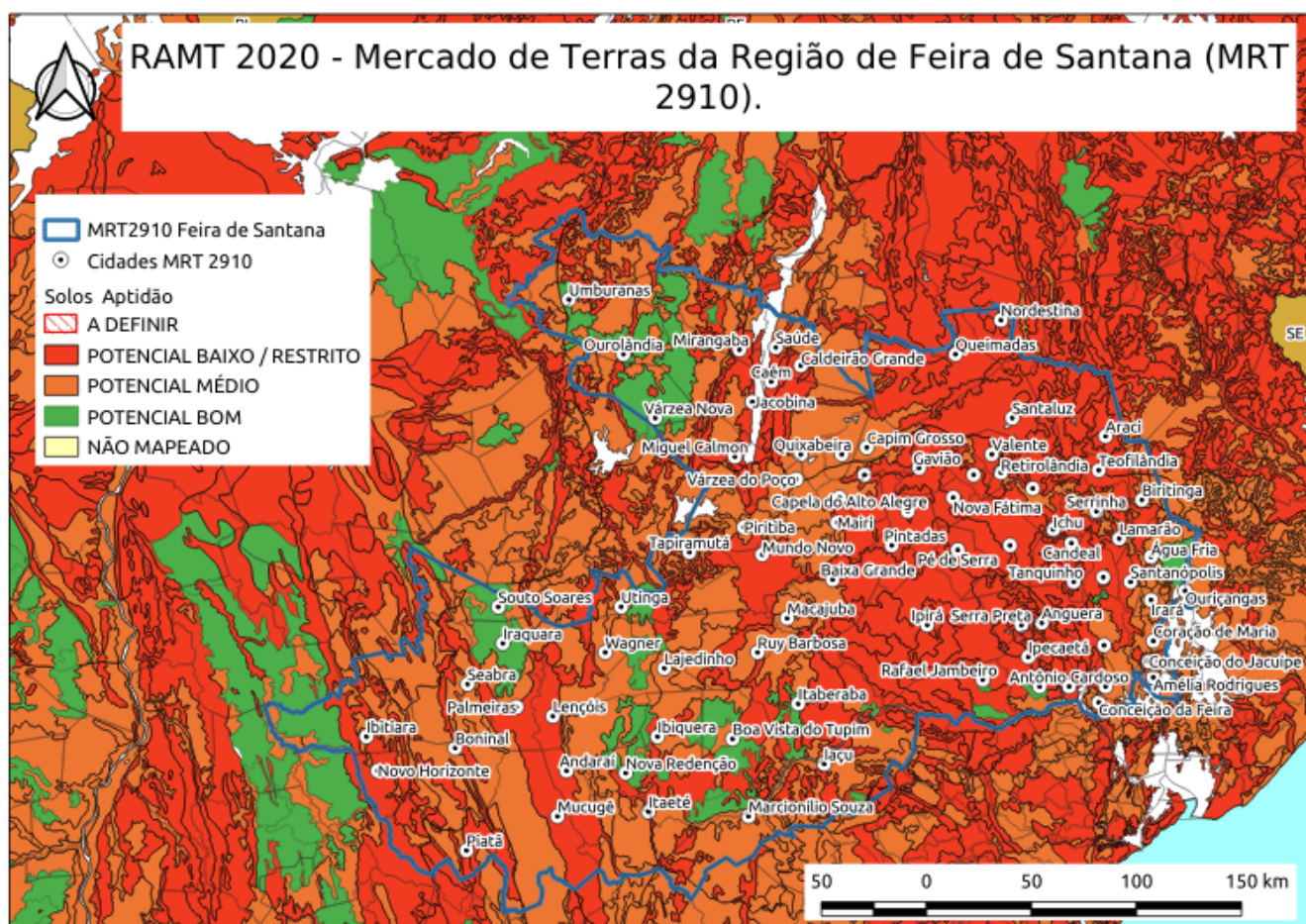


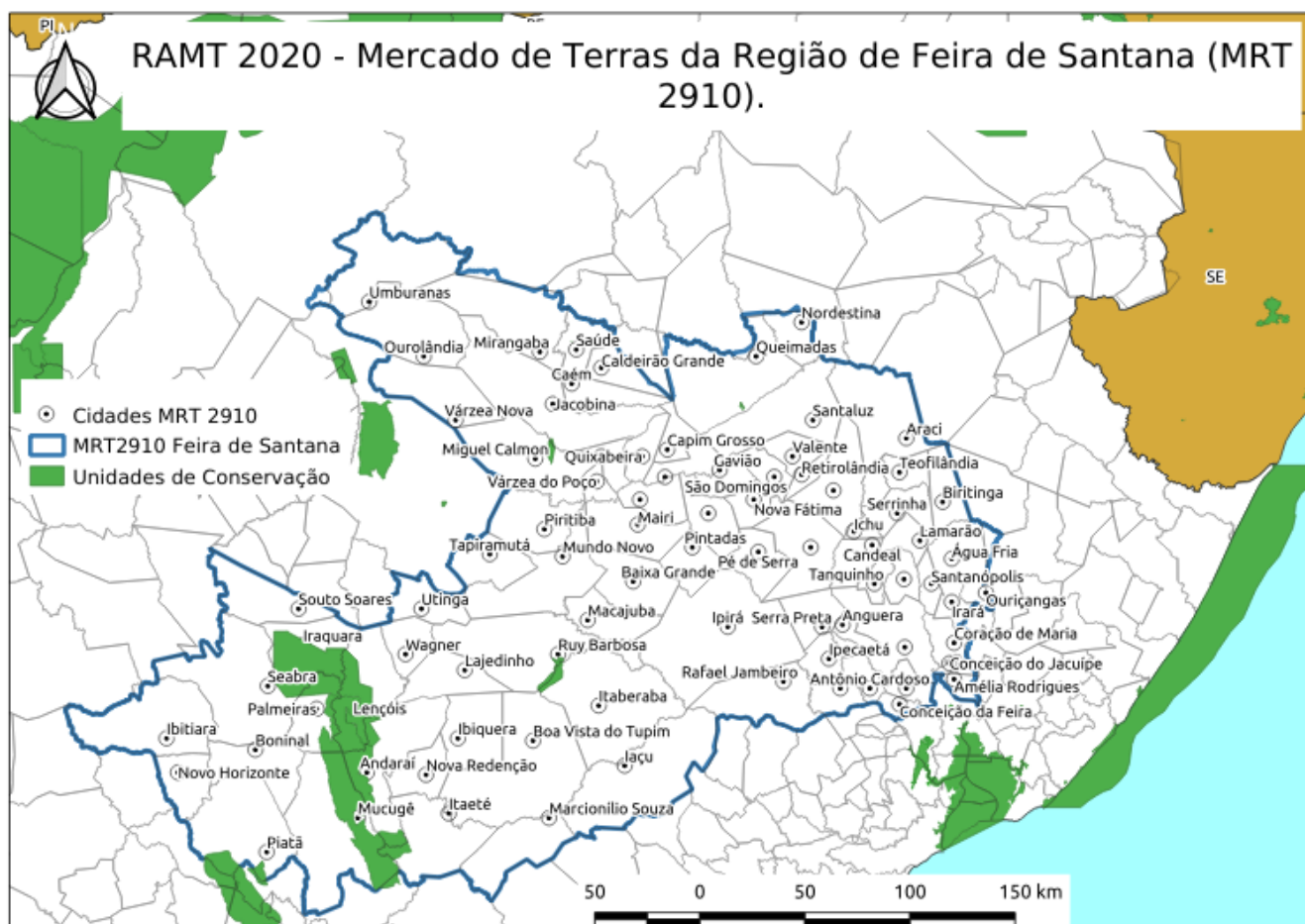
**BACIAS HIDROGRÁFICAS****SOLOS****Classes de Solos**





### Aptidão dos Solos



**ÁREAS PROTEGIDAS****ÁREAS ESPECIAIS**





## PLANILHA REFERENCIAL DE PREÇOS

MRT 29010

PPR/SR-05/BA/ 24 de jun de 2020

MRT: 2910

Abrangência:

Marcionilio Souza, Itaeté, Serra Preta, Feira de Santana, Macajuba, Igará, Ouricangas, Utinga, Ipirá, Piauí, Novo Horizonte, Mucugê, Boninal, Nova Redenção, Itaçu, Andaraí, Conceição da Feira, Ibiquera, Boa Vista do Tupim, Ibitiara, Santo Estevão, Amélia Rodrigues, Palmeiras, Rafael Jambeiro, São Gonçalo dos Campos, Conceição do Jacuípe, Antônio Cardoso, Lajedinho, Itaberaba, Ipecaetê, Leãois, Wagner, Iraquara, Coração de Maria, Seabra, Ruy Barbosa, Anguera, Tanquinho, Souto Soares, Santa nópolis, Santa Bárbara, Baixa Grande, Candeal, Tapira mutá, Pintadas, Pé de Serra, Água Fria, Lamarão, Ichu, Mundo Novo, Maíri, Riachão do Jacuípe, Piritiba, Serriinha, Nova Fátima, Várzea da Roça, Capela do Alto Alegre, Várzea do Poço, Barrocas, Gavião, Teofilândia, Retrolândia, São Domingos, Biritinga, Serrolândia, São José do Jacuípe, Valente, Quixabeira, Miguel Calmon, Conceição do Coité, Capim Grosso, Caém, Araci, Santaluz, Várzea Nova, Caldeirão Grande, Jacobina, Queimadas, Nordestina, Saúde, Ourorândia, Mirangaba, Umburanas

Estatísticas do VTI/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha)	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha)
Geral	112	11	101	150,26	8.815,43	2.594,15	0,00	0,00	62,93	1.378,82	3.450,00
<b>1º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA	9	2	7	4.373,28	6.209,15	4.947,26	0,00	0,00	14,35	4.446,88	5.243,99
NÃO AGRÍCOLA	5	1	4	18.365,47	110.192,84	45.913,68	0,00	0,00	95,22	18.365,47	55.096,42
PECUÁRIA	93	7	86	150,26	5.500,00	2.315,42	0,00	0,00	56,26	1.231,52	3.217,39
<b>2º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	9	2	7	4.373,28	6.209,15	4.947,26	0,00	0,00	14,35	4.446,88	5.243,99
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1AU POR HA ANO	8	1	7	716,65	1.564,01	1.207,38	0,00	0,00	26,83	1.027,45	1.466,61
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ACIMA DE 1UA POR HA ANO	4	0	4	2.298,85	2.884,62	2.493,19	0,00	0,00	11,06	2.299,79	2.588,03
VEGETAÇÃO NATIVA MATA ATLÂNTICA	4	0	4	1.000,00	2.290,24	1.538,15	0,00	0,00	35,61	1.244,54	1.724,80
<b>3º Nível Categórico</b>											

MRT: 2910

Abrangência:

Marcionilio Souza, Itaeté, Serra Preta, Feira de Santana, Macajuba, Igará, Ouricangas, Utinga, Ipirá, Piauí, Novo Horizonte, Mucugê, Boninal, Nova Redenção, Itaçu, Andaraí, Conceição da Feira, Ibiquera, Boa Vista do Tupim, Ibitiara, Santo Estevão, Amélia Rodrigues, Palmeiras, Rafael Jambeiro, São Gonçalo dos Campos, Conceição do Jacuípe, Antônio Cardoso, Lajedinho, Itaberaba, Ipecaetê, Leãois, Wagner, Iraquara, Coração de Maria, Seabra, Ruy Barbosa, Anguera, Tanquinho, Souto Soares, Santa nópolis, Santa Bárbara, Baixa Grande, Candeal, Tapira mutá, Pintadas, Pé de Serra, Água Fria, Lamarão, Ichu, Mundo Novo, Maíri, Riachão do Jacuípe, Piritiba, Serriinha, Nova Fátima, Várzea da Roça, Capela do Alto Alegre, Várzea do Poço, Barrocas, Gavião, Teofilândia, Retrolândia, São Domingos, Biritinga, Serrolândia, São José do Jacuípe, Valente, Quixabeira, Miguel Calmon, Conceição do Coité, Capim Grosso, Caém, Araci, Santaluz, Várzea Nova, Caldeirão Grande, Jacobina, Queimadas, Nordestina, Saúde, Ourorândia, Mirangaba, Umburanas

Estatísticas do VTN/ha											
Tipologias	Número de Observações	Dados discrepantes <sup>2</sup>	Obs. efetivamente utilizadas	Mínimo (R\$/ha)	Máximo (R\$/ha)	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Moda (R\$/ha)	Coefficiente de Variação (%)	Limite Inf. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>	Limite Sup. Campo de Arbitrio (R\$/ha) <sup>1</sup>
Geral	112	13	99	75,13	4.175,51	1.656,66	0,00	0,00	56,34	925,80	2.185,00
<b>1º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA	9	0	9	1.785,60	6.611,11	4.254,61	0,00	0,00	32,55	3.523,18	4.967,32
NÃO AGRÍCOLA	5	1	4	5.509,64	22.038,57	11.937,56	0,00	0,00	59,58	8.264,46	13.774,10
PECUÁRIA	93	5	88	75,13	4.010,85	1.529,79	0,00	0,00	53,23	921,20	1.976,86
<b>2º Nível Categórico</b>											
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	9	0	9	1.785,60	6.611,11	4.254,61	0,00	0,00	32,55	3.523,18	4.967,32
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1AU POR HA ANO	8	1	7	680,82	1.407,61	1.068,15	0,00	0,00	26,88	880,93	1.281,09
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ACIMA DE 1UA POR HA ANO	4	0	4	1.839,08	2.451,92	2.179,09	0,00	0,00	11,66	2.098,59	2.293,17
VEGETAÇÃO NATIVA MATA ATLÂNTICA	4	0	4	900,00	2.267,34	1.477,23	0,00	0,00	38,83	1.209,59	1.638,41
<b>3º Nível Categórico</b>											

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.

Página 1



Documento assinado eletronicamente por **Douglas Coelho Silva Gomes, Chefe de Serviço**, em 03/08/2020, às 16:19, 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 **Israel Ely de Almeida Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 04/08/2020, às 11:14, 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 **Sergio Antonio Barreto, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:03, 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 **Marcos Vilas Boas Leal Botelho, Engenheiro Agrônomo**, em 07/08/2020, às 11:12, 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 Agrônomo**, em 07/08/2020, às 13:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).

[2015.](#)

Documento assinado eletronicamente por **Luciano Louzada de Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:08, 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 **Laudiceio Viana Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 10:54, 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 **Almir Mendes de Carvalho Neto, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 11:48, 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 **Jordalton Silva Oliveira, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 13:10, 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 **Charles Santos de Matos, Engenheiro Agrônomo**, em 10/08/2020, às 15:49, 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 **Antonio Raimundo Alves Pereira, Engenheiro Agrônomo**, em 14/08/2020, às 10:46, 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 **Gabriel Barreto Macedo, Engenheiro Agrônomo**, em 18/08/2020, às 07:48, 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 **Marcelo Alexandre Silva, Engenheiro Agrônomo**, em 20/08/2020, às 09:48, 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.incra.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **6446574** e o código CRC **8A3D6B27**.