

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.

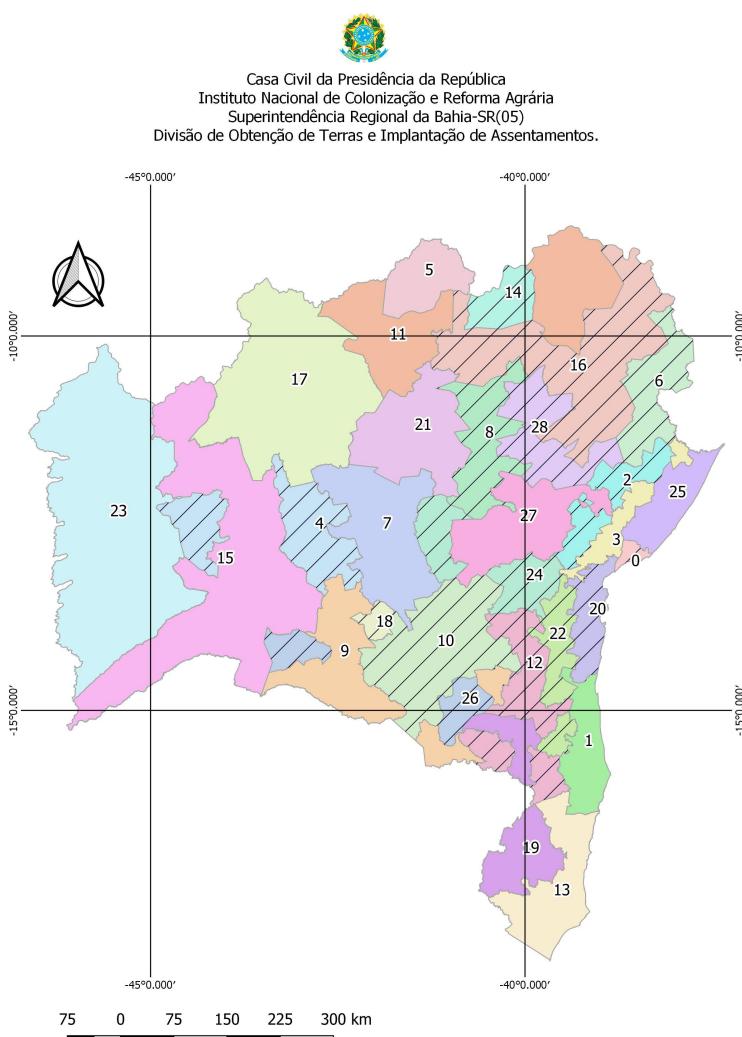
A PPR é um instrumento de diagnóstico, estudo, análise e se configura como uma importante ferramenta para o entendimento do comportamento dos mercados de terras e pode ser utilizada para qualificar e aumentar o caráter técnico na tomada de decisões no processo de obtenção, tanto na gestão, no caso de seu uso como critério de definição de alcadas 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.

Foram instituídas equipes de campo para pesquisa dos dados de mercado por zona homogênea de preços determinadas previamente conforme Mapa de MRT da Bahia. Atualmente o estado encontra-se subdividido em 29 Mercados Regionais de Terras conforme agrupamentos pela análise de *cluster*. Sendo que para este relatório apenas os Mercados Regionais de Terras MRT-01, MRT-06, MRT-08, MRT-13, MRT-19, MRT-20, MRT-22, MRT-23, MRT-24, MRT-25, MRT-26, MRT-27 e MRT-28 foram atualizados.

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

Figura 01 - Mercados Regionais de Terras na Bahia - Zoneamento.



Denominação	Abrangência
MRT – 00	Salvador, Vera Cruz, Madre de Deus e Itaparica.
MRT – 01	Belmonte, Buerarema, Canavieiras, Ilhéus, Itabuna, Mascote, Santa Cruz Cabrália, Santa Luzia, São José da Vitória e Una.
MRT – 02	Água Fria, Anguera, Antônio Cardoso, Aporá, Cabaceiras do Paraguaçu, Castro Alves, Conceição da Feira, Conceição do Almeida, Coração de Maria, Crisópolis, Cruz das Almas, Elísio Medrado, Governador Mangabeira, Inhambupe, Ipecaetá, Irará, Lamarão, Muritiba, Ouricangas, Santa Bárbara, Santanópolis, Santo Estevão, São Gonçalo dos Campos, São Miguel das Matas, Sapeáu, Tanquinho, Varzedo.
MRT – 03	Acajutiba, Alagoinhas, Amélia Rodrigues, Aramari, Cachoeira, Conceição do Jacuípe, Dom Mamedo Costa, Laje, Maragogipe, Muniz Ferreira, Nazaré, Pedrão, Rio Real, Salinas da Margarida, Santo Amaro, Santo Antônio de Jesus, São Felipe, São Félix, Saubara, Teodoro Sampaio, Terra Nova.
MRT – 04	Baianópolis, Boquira, Canápolis, Catolândia, Caturama, Cristópolis, Ibibitanga, Ibotirama, Macaúbas, Oliveira dos Brejinhos, Paratinga e Tabocas do Brejo Velho.
MRT – 05	Casa Nova.
MRT – 06	Adustina, Antas, Banzaê, Cícero Dantas, Cipó, Coronel João Sá, Fátima, Heliópolis, Itapicuru, Nova Soure, Novo Triunfo, Olindina, Paripiranga, Pedro Alexandre, Ribeira do Amparo, Ribeira do Pombal, Santa Brígida, Sátiro Dias e Sítio do Quinto.
MRT – 07	Abaíra, Barra do Mendes, Boninal, Bonito, Brotas de Macaúbas, Érico Cardoso, Ibitiara, Ipupiara, Iraquara, Jussiape, Mucugê, Mulungu do Morro, Novo Horizonte, Palmeiras, Piatã, Rio de Contas, Rio do Pires, Seabra e Souto Soares.
MRT – 08	Antônio Gonçalves, Caém, Jacobina, Mairi, Miguel Calmon, Mirangaba, Mundo Novo, Pindobaçu, Piritiba, Ruy Barbosa, Saúde, Senhor do Bonfim e Tapiramutá.
MRT – 09	Botuporã, Caculé, Caetité, Candiba, Cândido Sales, Condeúba, Cordeiros, Encruzilhada, Ibiassucê, Igaporã, Jacaraci, Lagoa Real, Licínio de Almeida, Mortugaba, Paramirim, Pindai, Piripá, Planalto, Poções, Sebastião, Laranjeiras, Tanque Novo e Urandi.
MRT – 10	Anagé, Aracatu, Barra da Estiva, Belo Campo, Boa Nova, Bom Jesus da Serra, Brumado, Caetanos, Caraíbas, Contendas do Sincorá, Dom Basílio, Guajeru, Iramaia, Ituaçu, Maetinga, Malhada de Pedras, Manoel Vitorino, Maracás, Mirante, Presidente Jânio Quadros, Rio do Antônio, Tanhaçu e Tremedal.
MRT – 11	Abaré, Chorochó, Curaçá, Macururé, Remanso, Sento Sé e Uauá.
MRT – 12	Aiquara, Caatiba, Dário Meira, Firmino Alves, Ibicuí, Iguai, Itagi, Itagibá, Itagimirim, Itaju do Colônia, Itapé, Itapebi, Itororó, Jequié, Macarani, Maiquinique, Nova Canaã, Potiraguá, Ribeirão do Largo e Santa Cruz da Vitória.
MRT – 13	Alcobaça, Caravelas, Eunápolis, Ibirapoá, Itabela, Lajedão, Mucuri, Nova Viçosa, Porto Seguro, Prado e Teixeira de Freitas.
MRT – 14	Juazeiro.
MRT – 15	Angical, Bom Jesus da Lapa, Brejolândia, Carinhanha, Cocos, Coribe, Cotelipe, Feira da Mata, Iuiu, Malhada, Matina, Muquém do São Francisco, Riacho de Santana, Santa Maria da Vitória, Santa Rita de Cássia, Santana, São Félix do Coribe, Serra do Ramalho, Serra Dourada, Sítio do Mato e Wanderley.
MRT – 16	Andorinha, Araci, Campo Formoso, Cansanção, Canudos, Conceição do Coité, Euclides da Cunha, Glória, Jaguarari, Jeremoabo, Monte Santo, Paulo Afonso, Quijingue, Rodelas, Santaluz, Sobradinho, Tucano e Valente.
MRT – 17	Barra, Buritirama, Campo Alegre de Lourdes, Gentio do Ouro, Itaguaçu da Bahia, Mansidão, Morpará, Pilão Arcado e Xique-Xique.
MRT – 18	Livramento de Nossa Senhora
MRT – 19	Guaratinga, Itamaraju, Itambé, Itanhém, Itapetinga, Itarantim, Jucuruçu, Medeiros Neto e Vereda.
MRT – 20	Aratuípe, Cairu, Camamu, Igrapiúna, Itacaré, Ituberá, Jaguaripe, Maraú, Nilo Peçanha, Taperoá, Uruçuca e Valença.
MRT – 21	América Dourada, Barro Alto, Cafarnaum, Canarana, Central, Ibipeba, Ibititá, Irecê, João Dourado, Jussara, Lapão, Morro do Chapéu, Ourolândia, Presidente Dutra, São Gabriel, Uibaí, Umburanas, Utinga e Várzea Nova.
MRT – 22	Almadina, Apuarema, Arataca, Aurelino Leal, Barra do Rocha, Barro Preto/Lomanto Junior, Camacan, Coaraci, Floresta Azul, Gandu, Gongogi, Ibicarai, Ibirapitanga, Ibirataia, Ipiáu, Itajuipe, Itamari, Itapitanga, Jitaúna, Jussari, Mutuípe, Nova Ibiá, Pau Brasil, Piraí do Norte, Presidente Tancredo Neves, Teolândia, Ubaitaba, Ubaté e Wenceslau Guimarães.
MRT – 23	Barreiras, Correntina, Formosa do Rio Preto, Jaborandi, Luís Eduardo Magalhães, Riachão das Neves e São Desidério.
MRT – 24	Amargosa, Andaraí, Brejões, Cravolândia, Irajuba, Itaeté, Itaquara, Itiruçu, Jaguacuara, Jiquiriçá, Lafayette Coutinho, Lagedo do Tabocal, Lajedinho, Lençóis, Nova Itarana, Nova Redenção, Planaltino, Santa Inês, Ubaira e Wagner.
MRT – 25	Araçás, Camaçari, Candeias, Cardeal da Silva, Catu, Conde, Dias D'Ávila, Entre Rios, Esplanada, Itanagra, Jandaíra, Lauro de Freitas, Mata de São João, Pojuca, São Francisco do Conde, São Sebastião do Passe e Simões Filho.
MRT – 26	Barra do Choça, Guanambi, Palmas de Monte Alto e Vitória da Conquista.
MRT – 27	Baixa Grande, Boa Vista do Tupim, Feira de Santana, Iaçu, Ibiquerá, Ipirá, Itaberaba, Itatim, Macajuba, Marçônio Souza, Milagres, Rafael Jambeiro, Santa Terezinha e Serra Preta.
MRT – 28	Barrocas, Biritinga, Caldeirão Grande, Candeal, Capela do Alto Alegre, Capim Grosso, Filadélfia, Gavião, Ichu, Itiúba, Nordestina, Nova Fátima, Pé de Serra, Pintadas, Ponto Novo, Queimadas, Quixabeira, Retirolândia, Riachão do Jacuípe, São Domingos, São José do Jacuípe, Serrinha, Serrolândia, Teofilândia, Várzea da Roça e Várzea do Poço.

3. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

TIPOLOGIAS BÁSICAS DIVIDIDAS EM PRIMEIRO E SEGUNDO NÍVEL DETERMINADAS PELA CÂMARA TÉCNICA.

- PECUÁRIA – áreas potencialmente utilizadas para criação de animais:
 - ACIMA DE 01 UNIDADE ANIMAL POR HECTARE ANO (UA/HA.ANO) – áreas que conseguem suportar mais de 1 UA/ha.ano.
 - ABAIXO DE 01 UNIDADE ANIMAL POR HECTARE ANO (UA/HA.ANO) – áreas que conseguem suportar menos de 1 UA/ha.ano.
 - 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;
- TERRA AGRÍCOLA – áreas potencialmente utilizadas para agricultura com cultivo de temporárias e perenes:
 - TERRA AGRÍCOLA CACAU EM CABRUCA – áreas em regiões de produção de cacau em sistema tradicional de cabruca;
 - TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO – áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas anuais;
 - TERRA AGRÍCOLA PERENE IRRIGADA - áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas perenes irrigadas;
 - TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO - áreas de agricultura potencialmente utilizadas com culturas perenes;
 - 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-Forestais;
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. MADEIRA OU CELULOSE – áreas potencialmente utilizadas para silvicultura;
6. 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 coltadas para produção de energia, tais como eólica, solar, etc...
 3. NÃO AGRÍCOLA URBANA – áreas que são destinadas a projetos imobiliários;

1. Apresentação dos Relatórios de Análise Mercados de Terras - RAMT.

1.1. MRT-01

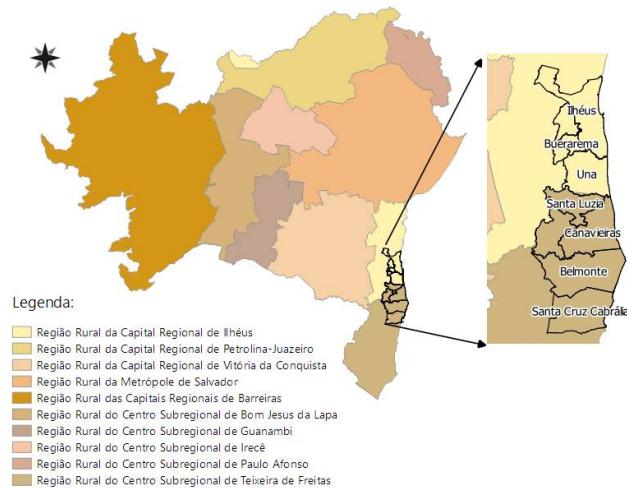
NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea a saber **Região 01**: Itabuna, Ilhéus, Buerarema, São José da Vitoria, Una, Canavieiras, Santa Luzia, Belmonte, Mascote e Santa Cruz de Cabrália.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do **Projeto Regiões Rurais**, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

De acordo com a referida delimitação a Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa ficaram situados nas Regiões Rurais da Regional de Ilhéus, tais informações podem ser visualizadas na figura abaixo:



Recursos Naturais

Figura 02. Bacias Hidrográficas

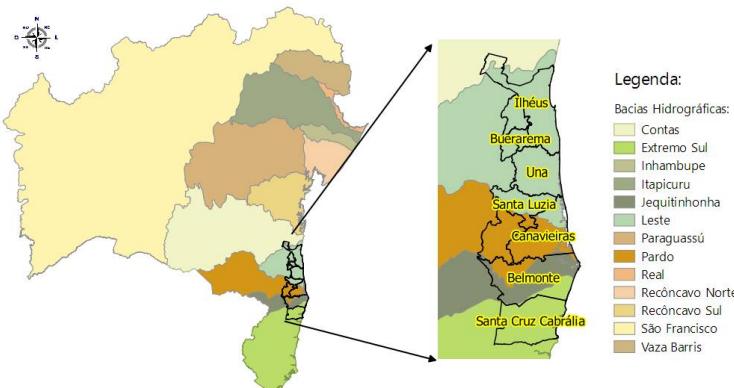
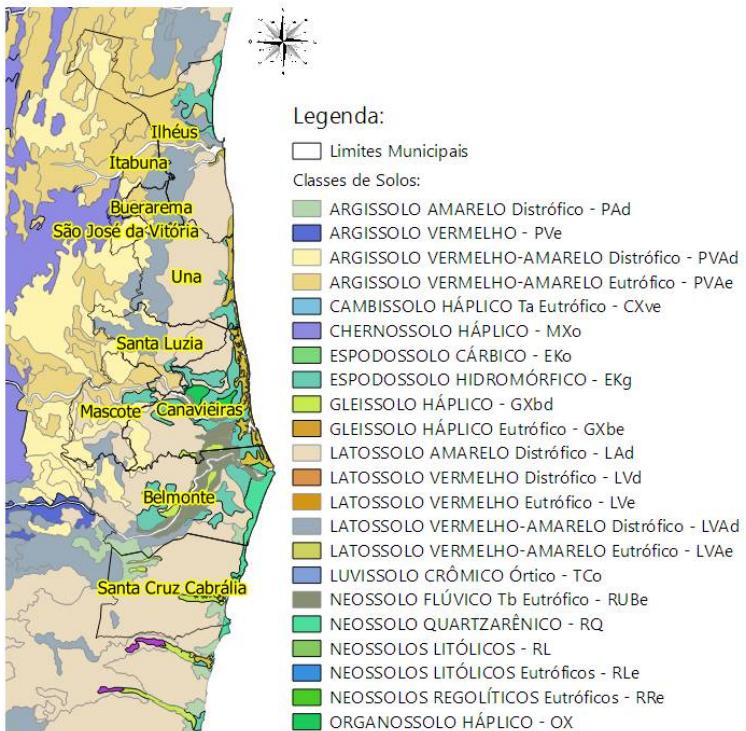
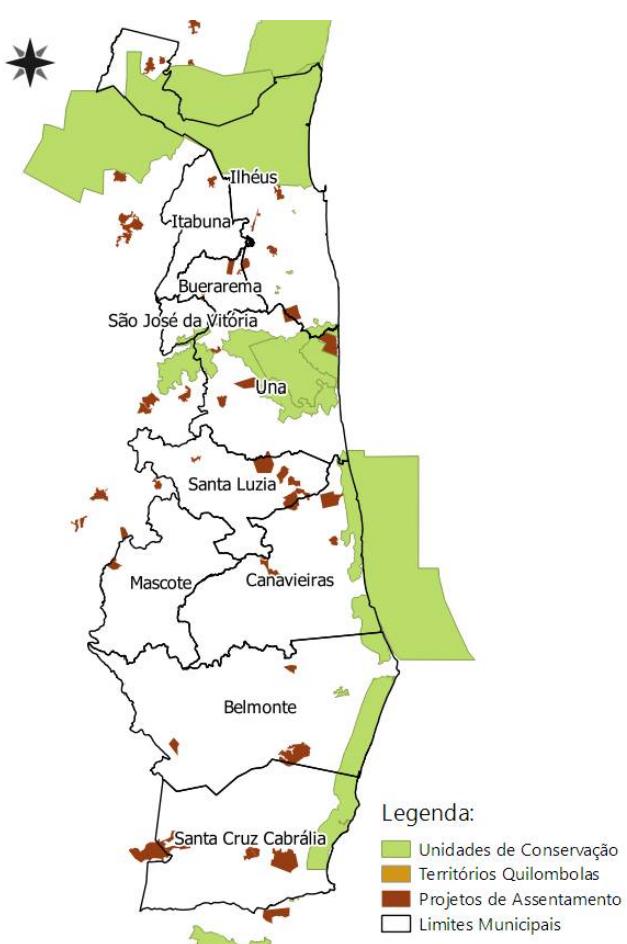


Figura 03. Solos



Classe de Solos predominantes: Argissolo Vermelho Amarelo Eutrófico; Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico; Latossolo Amarelo Distrófico;. Grande presença de Neossolo (Fluvico e Quartzarenico) no município de Belmonte e Canavieiras. O clima tropical, úmido e subúmido, predomina nessa região: precipitação anual maior que 1300mm.

Áreas Legalmente Protegidas



Una: Reserva Biológica de Una; Refúgio da Vida Silvestre de Una; **Una e São José da Vitória:** Parque Nacional Serra das Lontras. **Canavieiras:** Reserva Extrativista de Canavieiras; **Ilhéus**, corredor ecológico da Lagoa Encantada / Serra do Conduru; **Belmonte e Santa Cruz Cabralia**, RPPN Reserva Maria Vicentina e APA

Santo Antonio. Obs: Nos municípios de **Ilhéus, Una e Buerarema**, conforme estudo antropológico da Funai, existe o Território Indígena Tupinambá; a referida área ainda não foi homologada; não sendo apresentada nesse mapa.

INFRAESTRUTURAS

As principais via de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado, tanto para a chegada de insumos quanto para o escoamento dos produtos produzidos são: BR101, BR415, BA001, BA270, BA275, BA367, BA678, BA683, BA685 e BA367. Os imóveis localizados às margens ou nas proximidades destas rodovias apresentam maior valorização em relação aos localizados nas proximidades de outras vias.

A BR415, liga Ilhéus a Itabuna, desta a região sudeste, Vitória da Conquista, onde passa a BR116, que a liga região sudeste do país, Minas, ...; BR101, liga Itabuna, Buerarema, São José da Vitória, ao extremo sul da Bahia, Espírito Santo.... na direção contrária liga a Gandu....Feira de Santana, Salvador.....; BA001, liga Ilhéus a Una e desta a Canavieiras; BA270 liga, Canavieiras a Santa Luzia e desta a BR101; BA678, liga Mascote a BR101 e a Canavieiras; BA275, liga Belmonte a BR101; BA367, liga Belmonte a Santa Cruz Cabrália, desta a Porto Seguro até Eunápolis, na BR101; BA685, liga Santa Cruz Cabrália a BA683 e desta a BR101.

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Tabela 6616 Números de pés colhidos e quantidade produzida das lavouras permanentes				
IBGE - Ano = 2017				
Município	Variável	Produto das lavouras permanentes		
		Borracha (látex coagulado)	Cacau (em amêndoas)	Café canephora
Belmonte	Números de pés colhidos (mil unidades)	-	9.225	250
	Quantidade produzida (Toneladas)	-	1.809	247
Buerarema	Números de pés colhidos (mil unidades)	246	3.230	6
	Quantidade produzida (Toneladas)	66	878	0
Canavieiras	Números de pés colhidos (mil unidades)	10	2469	676
	Quantidade produzida (Toneladas)	11	909	663
Ilhéus	Números de pés colhidos (mil unidades)	47	21.604	399
	Quantidade produzida (Toneladas)	24.063	7.287	576
Itabuna	Números de pés colhidos (mil unidades)	5	3.037	x
	Quantidade produzida (Toneladas)	5	829	x
Mascote	Números de pés colhidos (mil unidades)	0	3.334	305
	Quantidade produzida (Toneladas)	1	561	130
Santa Cruz Cabrália	Números de pés colhidos (mil unidades)	61	207	3.128
	Quantidade produzida (Toneladas)	115	194	3.020
Santa Luzia	Números de pés colhidos (mil unidades)	44	5.450	1.069
	Quantidade produzida (Toneladas)	79	775	946
São José da Vitória	Números de pés colhidos (mil unidades)	53	1.901	x
	Quantidade produzida (Toneladas)	119	447	x
Una	Números de pés colhidos (mil unidades)	431	7.932	672
	Quantidade produzida (Toneladas)	4.020	2.479	1.004
				4.072

Tabela 6615 - Área colhida e quantidade produzida das lavouras temporárias					
Município	Variável	Produto das lavouras temporárias			
		Abacaxi (Mil Frutos)	Cana-de-açúcar	Feijão de Cor em grão	Mandioca
Belmonte	Área colhida (Hectares)	35	51	15	266
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	90	170	1	179
Buerarema	Área colhida (Hectares)	26	1	-	39
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	256	3	-	291
Canavieiras	Área colhida (Hectares)	20	3	-	247
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	131	16	-	1.524
Ilhéus	Área colhida (Hectares)	70	53	8	842
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	131	5947	2	3.375
Itabuna	Área colhida (Hectares)	1	29	-	68
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	2	183	-	143
Mascote	Área colhida (Hectares)	-	-	3	33
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	-	-	5	183
Santa Cruz Cabralia	Área colhida (Hectares)	67	4875	11	501
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	190	241228	8	4.017
Santa Luzia	Área colhida (Hectares)	12	-	-	77
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	300	-	-	127
São José da Vitoria	Área colhida (Hectares)	1	-	2	13
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	3	-	0	33
Una	Área colhida (Hectares)	80	9	1	407
	Quantidade produzida (Toneladas)Exceto p Abacaxi.	281	269	0	832

TABELA IBGE 6782/ 6720/ 6622/6635 – Número de cabeças de bovinos e produção de leite; números de ovinos; produção de mel e nº de estabelecimentos agropecuários					
MUNICÍPIOS	Bovinos (Cabeças)	Ovinos (cabeças)	Produção de leite. (Mil litros)	Produção de mel. (Toneladas)	Nº de estabelecimentos agropecuários. (Unidade)
ITABUNA	18.736	324	3.885	Não consta.	923
ILHÉUS	14.911	436	1.606	3	3559
BUERAREMA	3.382	245	435	-	571
SÃO JOSÉ DA VITÓRIA	2.037	x	77	Não consta.	249
UNA	5.190	x	158	2	1.870
CANAVIEIRAS	41.387	215	4.081	x	1.560
MASCOTE	25.561	311	2.312	Não consta.	569
SANTA LUZIA	9.454	213	624	x	1.176
BELMONTE	34.213	1.897	7.867	1	1.397
SANTA CRUZ CABRALIA	17.839	166	2.422	1	883

OBSERVAÇOES:

*** SEGUNDO O IBGE : CENSO AGROPECUÁRIO 2017 – RESULTADOS PRELIMINARES.

*** Não consta : não aparece o nome do município na pesquisa.

*** x : número de amostra inferior a 3.

*** - : É assim que aparece na tabela do IBGE.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a intenção de dar eficiência ao trabalho de campo, foi elaborado e encaminhado Ofício ao Setor de Tributos de alguns municípios da Zona 001, onde foram solicitadas informações sobre os imóveis negociados no período de um ano antes até os dias atuais. Em geral eles fornecem cópia do ITBI ou uma lista com dados coletados do ITBI. Em Buerarema, o setor de tributos afirmou não ter essas informações e nos encaminhou ao Cartório de Registro de Imóveis, este, atendeu à solicitação.

Nas informações obtidas através do ITBI, não consta o acesso, o uso, as benfeitorias não reprodutivas, etc. Buscamos essas informações através de

terceiros, tais como: Ceplac, (órgão de extensão) Secretaria de Agricultura, produtores rurais, instituições financeiras, comerciantes de lojas agropecuárias locais e corretores, inclusive, discutimos com esses "agentes", informantes, sobre o real valor da negociação.

No caso específico, tivemos dificuldade em receber as informações em alguns municípios. Por exemplo, em Canavieiras depois de muita insistência nos forneceram uma relação, onde constava apenas quem comprou quem vendeu e o valor, não constavam: o nome do imóvel nem a área. Itens solicitados no Ofício.

Apenas no município de Buerarema, utilizamos informações oriundas do cartório de registro de imóveis e buscamos o complemento (acesso, uso, valor, etc) no escritório local da CEPLAC. (Instituição oficial de extensão e pesquisa). As demais amostras foram obtidas com o uso de corretores, estes, forneceram informações de acesso, nome, uso, (características gerais) e preço ofertado. Em alguns casos fomos próximos ou a porteira do imóvel. Algumas amostras de ofertas da pesquisa de 2016, foram utilizadas, com valores atualizados; algumas tiveram seus preços elevados, outros mantidos, outros reduzidos; algumas ofertas viraram negócio realizado.

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 4 elementos.

ENQUADRAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS.

Após a reunião dos dados de mercado verificou-se que os imóveis pesquisados apresentavam uso (exploração) aptidão para pecuária, para terra agrícola e exploração mista, sendo essas as tipologias no 1º nível categórico.

Em seguida, buscou-se a classificação do 2º nível categórico, o qual busca enquadrar os imóveis em função das características do sistema produtivo; assim classificados: cacau /cabruca; perene sequeiro; pastagem plantada < 1 UA/HA ano e agropecuária.

Com relação ao 3º nível categórico não identificamos elementos que o justificassem.

Em Una, Canavieiras e Santa Luzia, foi observado o crescimento de áreas com café irrigado; embora não tenhamos encontrado ofertas ou negócios realizados o suficiente que justificassem uma classificação no 3º nível.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - PPR

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

- 1) Identificação de valores discrepantes com auxílio do BoxPlot.
- 2) Retirada dos valores discrepantes identificados;
- 3) Cálculo da média e do Coeficiente de Variação;
- 4) Campo de arbitrio com amplitude de 30% em torno da média;

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

O resultado do trabalho – PPR - é apresentado em anexo. Pode-se observar a PPR atualizada da região onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

Observa-se que para o VTI, a tipologia Geral e Terra para Agricultura, apresentaram cada, um valor discrepante; para o VTN as tipologias Terra para Pecuária e Terra para Pecuária I, (3º nível), apresentaram cada, um valor discrepante.

O VTI médio das terras para o nível Geral é de R\$5.470,38 (R\$5.642,); mínimo R\$ 2.244,90 (R\$2.500,00); máximo R\$10.000,00 (R\$10.000,00); coeficiente de variação de 37,63 % (32,41%). O VTN médio para o nível Geral é de 2.584,21 (R\$2.706,97); mínimo R\$1.122,45 (R\$1.650,00); máximo R\$4.923,08 (R\$4.500,00); coeficiente de variação de 35,02% (25,49%).

O coeficiente de variação para VTI ficou em torno de 38% com exceção de Exploração Mista (1º nível), Cacau/cabruca e perene sequeiro (2º nível) respectivamente, 46,47%, 54,08% e 31,55. Para o VTN o coeficiente ficou entre 21,90% (mínimo) e 44,22% (máximo).

Para o nível Geral, VTI, o campo de arbitrio apresenta Limite Inferior – R\$3.869,57 (R\$4.500,00) e Limite Superior – R\$7.200,00 (R\$7.000,00).

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 os imóveis são transacionados.

OBS: nesse tópico os elementos entre parênteses representam os valores da PPR 2016.

IMPRESSÃO SOBRE O MERCADO PESQUISADO.

O mercado de terras nos municípios pesquisados - Itabuna, Ilhéus, Una, Santa Luzia Buerarema, Mascote e Canavieiras, encontra-se estável. Vejamos: Faz. São Pedro, Faz. Franconia e Faz. Piedade, dentre outras, são ofertadas hoje pelo mesmo preço de 2016; Faz. Tiririca, ofertada em 2016 por R\$6.000,00 e vendida em 2017 por R\$3.000,00. A Faz Paula, A Faz. Bacurau e outras, ofertadas em 2016 por R\$7.500 não foram negociadas; sendo ofertadas hoje por R\$9.000,00; acreditamos ser mera especulação pois esses imóveis ficam próximos a Faz. Tiririca que foi negociado em 2017 por 50% do valor da "pedida". Alguns imóveis são mais valorizados em função da área explorada, localização, acesso e dimensão, para citar alguns itens.

Os efeitos da seca no período 2015/2016, ainda perduram. Apesar do ótimo índice pluviométrico de 2017 e parte de 2018, a produtividade dos cacaueiros ficaram abaixo do esperado, assim como os preços da arroba de cacau, que chegaram a R\$180,00/ @ (ARROBA - 15kg) em 2017; este ano baixou para R\$115,00/ @; estando na primeira semana de setembro de 2018, estabilizado em R\$145,00/@, devido a alta do dólar; a arroba de boi está estável desde 2016, chegando a cair alguns meses e em seguida se estabilizar; esses fatores associados a falta de crédito rural (há mais de vinte anos que não se fala em crédito para lavoura cacauera através das instituições financeiras públicas ou privadas) e a conjuntura político econômica do país influenciam o mercado de terras. Todos esses fatores resultam na estabilidade do mercado de terras, proporcionando a diminuição do VTI médio das terras (nível Geral) de R\$5.642,32 da PPR de 2016 para R\$5.470,38 da PPR de 2018.

Apenas em Una, mantém-se a procura de áreas com disponibilidade de água (próximo ao rio), para implantação de café irrigado, por produtores, vindos do Espírito Santo. Uma demanda pontual, que destoa da realidade do mercado de terras da região.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 01

Abrangência:

Belmonte, Buerarema, Canavieiras, Ilhéus, Itabuna, Mascote, Santa Cruz Cabrália, Santa Luzia, São José da Vitória e Una.

Tipologia	Num. Dados	Expurgo	Válidos	Amostra			Preços Calculados			
				Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.	
Geral	42	4	38	R\$ 2.244,90	R\$ 10.000,00	37,63	R\$ 3.869,57	R\$ 5.470,38	R\$ 7.200,00	
1º Nível Categórico										
TERRA AGRÍCOLA	19	3	16	R\$ 2.500,00	R\$ 10.000,00	38,15	R\$ 3.900,00	R\$ 5.421,23	R\$ 6.800,00	
PECUÁRIA	8	0	8	R\$ 3.000,00	R\$ 9.000,00	38,83	R\$ 4.188,88	R\$ 5.891,99	R\$ 7.650,00	
EXPLORAÇÃO MISTA	15	0	15	R\$ 2.244,90	R\$ 12.307,69	46,47	R\$ 3.785,71	R\$ 5.753,76	R\$ 7.212,50	
VTI/ha	2º Nível Categórico									
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	8	0	8	R\$ 2.500,00	R\$ 6.666,67	31,55	R\$ 3.232,01	R\$ 4.422,00	R\$ 5.100,00	
TERRA AGRÍCOLA CACAU EM CABRUCA	9	0	9	R\$ 3.600,00	R\$ 16.000,00	54,08	R\$ 5.000,00	R\$ 8.318,84	R\$ 10.000,00	
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA										
POR HA ANO	8	0	8	R\$ 3.000,00	R\$ 9.000,00	38,83	R\$ 4.188,88	R\$ 5.891,99	R\$ 7.650,00	
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	15	0	15	R\$ 2.244,90	R\$ 12.307,69	46,47	R\$ 3.785,71	R\$ 5.753,76	R\$ 7.212,50	
MRT01	1º Nível Categórico									
TERRA AGRÍCOLA	19	3	16	R\$ 1.620,00	R\$ 4.095,00	28,55	R\$ 1.996,40	R\$ 2.585,86	R\$ 3.037,50	
PECUÁRIA	8	0	8	R\$ 1.350,00	R\$ 3.150,00	24,64	R\$ 2.088,68	R\$ 2.338,06	R\$ 2.742,39	
EXPLORAÇÃO MISTA	15	1	14	R\$ 1.122,45	R\$ 4.923,08	42,99	R\$ 1.826,79	R\$ 2.499,65	R\$ 3.138,75	
2º Nível Categórico										
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	8	1	7	R\$ 1.750,00	R\$ 3.150,00	21,90	R\$ 1.892,81	R\$ 2.181,28	R\$ 2.291,67	
TERRA AGRÍCOLA CACAU EM CABRUCA	9	2	7	R\$ 1.620,00	R\$ 4.095,00	29,33	R\$ 2.440,00	R\$ 2.867,83	R\$ 3.250,00	
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA										
POR HA ANO	8	0	8	R\$ 1.350,00	R\$ 3.150,00	24,64	R\$ 2.088,68	R\$ 2.338,06	R\$ 2.742,39	
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	15	1	14	R\$ 1.122,45	R\$ 4.923,08	42,99	R\$ 1.826,79	R\$ 2.499,65	R\$ 3.138,75	

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.2. MRT-06

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS-MRT

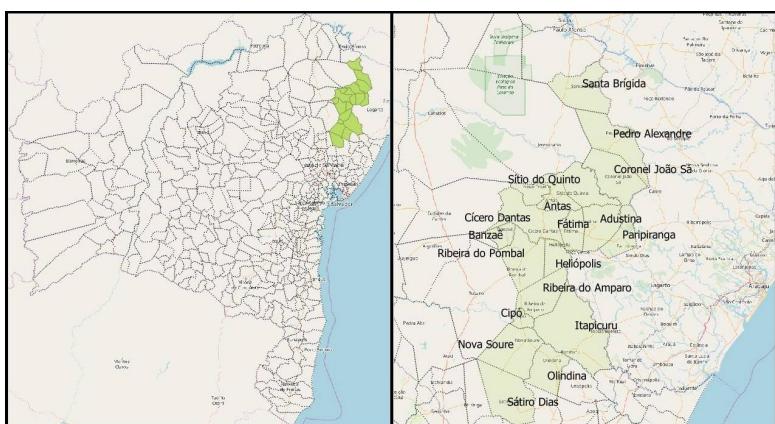
NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

Nessa superintendência, em vez de nomes, foram definidos números para os MRT.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

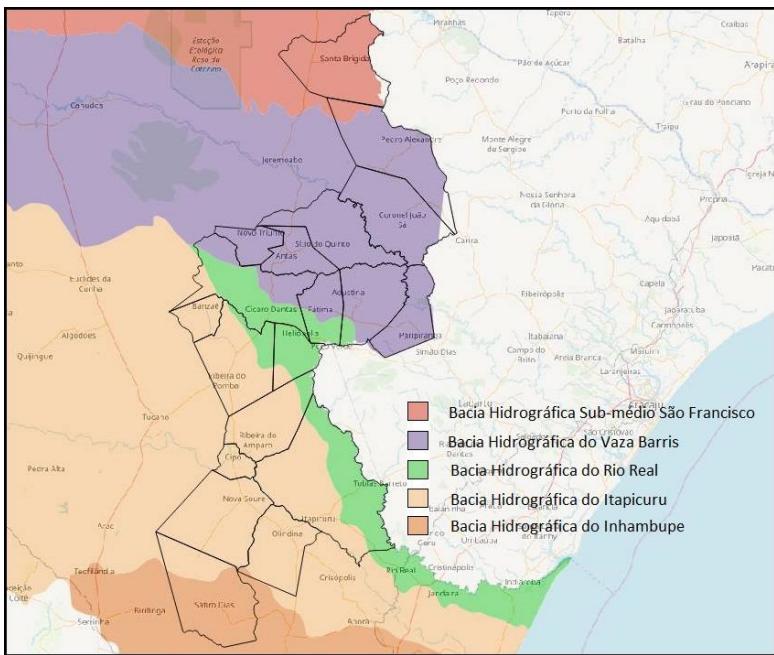
O MRT-06 (Nordeste Baiano) abrange os municípios de Itapicuru, Olindina, Sátiro Dias, Nova Soure, Cipó, Ribeira do Amparo, Ribeira do Pombal, Banzaê, Cícero Dantas, Heliópolis, Fátima, Antas, Novo Triunfo, Sítio do Quinto, Adustina, Paripiranga, Coronel João Sá, Pedro Alexandre e Santa Brígida (Figura 1). Pela classificação de Território de Identidade 15 são do Semiárido Nordeste II e 3 são do Litoral Norte e Agreste Baiano.

Figura 1. MRT06: localização no Estado, e municípios de abrangência.



A área do MRT está distribuída por 5 Bacias Hidrográficas (Figura 2). As principais, por alcançar maior área e estar no maior número de municípios são dos rios Itapicuru, Rio Real e Vaza Barris. As outras duas ocupam área significativa dos municípios onde estão, ao sul do MRT, em Sátiro Dias a bacia do Rio Inhambupe, e ao norte, em Santa Brígida a Bacia do Rio Tatá.

Figura 2. Bacias Hidrográficas no MRT 06.



Dos 19 municípios, 15 possuem módulo fiscal de 30 ha, nos outros 4, Santa Brígida, Pedro Alexandre, Coronel João Sá e Sítio do Quinto, o módulo fiscal possui 70 ha. Segundo o censo 2006, o MRT possui 59.690 estabelecimentos agropecuários que somam 889.499 hectares. As pequenas propriedades (até 4 módulos fiscais) são 98% dos estabelecimentos e ocupam 63% da área. Ao analisar os estabelecimentos pequenos e médios, elas somam 760.843 hectares, que representa 86% da área total.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MRT

No início do século XVII a região era terra de índio e mocambos. Aos poucos, com a distribuição de posse aos sesmeiros e a continuação dos trabalhos de catequese dos jesuítas, o interior foi aos poucos sendo colonizado. Quando não haviam estradas, os rios da região foram o guia, um excelente caminho de penetração no interior. Depois estradas foram abertas cortando a Bahia fornecendo levas de animais para Salvador. Nas estradas, em cada localidade era erguido uma choupana com um curral, e a partir daí iniciava o povoamento por tropeiros, fazendeiros, nativos e catequizadores.

A colonização foi intensificada a partir de XVIII com a proibição da criação de gado nas áreas de agricultura de cana no litoral, a pecuária deslocou-se para o interior do Nordeste, atingindo o Sertão e o vale do Rio São Francisco. Plantações estendia-se pelas grandes áreas de brejo e em solos férteis, propício para agricultura, que exploravam as culturas de milho, feijão e mandioca.

No século XIX a região foi marcada pelo latifúndio nas mãos de homens poderosos, chamados coronéis.

RECURSOS NATURAIS

O recurso água é muito valorizado no MRT pois o clima da região é o semiárido, com pluviosidade variando entre 400 a 800 mm por ano. O balanço hídrico é deficitário na maior parte do ano, com chuvas incertas, de maior concentração no inverno. Logo, tem influência sobre o valor das terras características que torna a água disponível por mais tempo para plantas ou animais e permita seu melhor aproveitamento. Entre essas características estão a presença de açudes, lagoas, barreiros, rios, riachos e nascentes mesmo que temporários, baixadas e solos bem estruturados e bons teores de argila.

No levantamento da Embrapa, pela classificação do Sistema Brasileiro de Classificação de Solos, encontra-se na região Argissolo Vermelho Amarelo, Cambissolo Háplico, Latossolo Amarelo, Luvissolo Crômico, Neossolos Quartzarênicos, Neossolos Litólico, Planossolos Hapllico e Planossolos Nítrico. No entanto, determinar a influência das classes sobre os preços é uma análise difícil, tanto, pela dificuldade em classificar os elementos da amostra, quanto pelo fato de não ser um costume do mercado.

A vegetação encontrada na região é Caatinga Arbórea Aberta, Caatinga Arbórea Densa, Contato Cerrado-Caatinga e Contato Caatinga-Floresta Estacional. Ela não possui influência no preço mas é um indicativo de fertilidade da terra e ou pluviometria.

O MRT está localizado sobre a bacia Sedimentar de Tucano, uma das maiores reservas de água subterrânea de boa qualidade do Estado. Apesar do grande potencial subterrâneo maior parte das terras são consideradas não irrigáveis (ARAÚJO FILHO, 2008). O uso da irrigação vem crescendo aos poucos nos últimos anos, principalmente em Ribeira do Amparo e Sátiro Dias, porém, não representa parcela significativa das propriedades, e ainda não se fala na região uma valorização geral dos preços da terra devido a esse potencial subterrâneo. A pouca procura por terras com esse objetivo, que gera essa não influencia nos preços, pode estar ligada a fatores culturais e de custo, como a falta de costume de trabalhar com plantios irrigados, a falta de conhecimento das técnicas e de profissionais técnicos, a dificuldade em perfuração de poço, rede elétrica e instalação e operação do sistema.

Também não foram observados relatos de potencial, muito menos influência no valor de terras, devido a recursos não renováveis como petróleo, ouro, ferro, rochas, entre outros minérios ou recursos renováveis para geração de energia como eólico, solar e hidráulico.

ÁREA LEGALMENTE PROTEGIDAS

As Terras do povo indígena brasileiro Kiriris medem cerca de 12 mil hectares, e possui forte influencia em Banzaê pois quase que 90% desta área está no município, o que representa cerca de 45% de suas. O território abrange também os limites do municípios de Ribeira do Pombal e Quijingue (esse ultimo não faz parte do MRT).

Não foram localizada outras áreas legalmente protegida no MRT. Apesar de está próximo ao Raso da Catarina não foi observado influencia ou pressão sobre os preço de terras.

INFRAESTRUTURA

As principais vias de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado, tanto para a chegada de insumos quanto para o escoamento dos produtos produzidos são as estradas federais BR110, BR410 que estão ligadas a BR116 e BR101, e as estaduais BA084, BA220, BA233 e BA349. Os imóveis localizados às margens ou nas proximidades destas rodovias apresentam maior valorização em relação aos localizados nas proximidades de outras vias.

As terras que possuem energia elétrica são mais valorizadas. O "Luz para Todos" programa do governo federal de ampliação da rede elétrica tem

beneficiados diversos produtores, porém ha muitas queixas devido as ligações serem monofásicas que dificulta ou não permitem ligar motores de trifásicos para bombeamento de água, ração, etc.

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Na agricultura do MRT, a castanha de caju é a única cultura permanente de participação expressiva na produção da cultura no estado. As outras lavouras permanentes presentes na região são banana, coco-da-baía, goiaba, laranja e manga. No que se refere à culturas temporária predomina milho, feijão e mandioca, e outros como melancia e melão.

Na pecuária, tem-se a bovinocultura de corte e leite, caprinos, ovinos, suínos e galináceos.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

a) Listagem e descrição das tipologias de uso observadas

Em reunião da Camará Técnica definiu-se para a Bahia as tipologias no 1º nível categórico de acordo com o uso e aptidão das terras e no 2º nível categórico de acordo com as características do sistema produtivo.

No MRT-06 os imóveis analisados se destinam à pecuária, terras agrícolas e exploração mista e assim foram agrupados no 1º nível.

No 2º nível categórico houve subdivisão nas terras agrícolas, foram observados propriedades voltadas para culturas temporárias de sequeiro, com milho pra grão e em alguns casos feijão e mandioca, e culturas temporárias irrigadas, principalmente com melão e melancia. Na pecuária, analisando o sistema produtivo dos dados encontradas, pode-se afirmar que desenvolve-se pastagem plantada < 1 UA/HA ano. Já na exploração mista desenvolve-se a agropecuária, principalmente voltada à bovinocultura em conjunto com o cultivo de milho para grão e ou silagem.

Com relação ao terceiro nível categórico, nesse levantamento, foi possível observar na pecuária dois grupos ligados a localização no MRT, foram a região de Raso, em parte do município de Cicero Dantas, e a região de Tabuleiro/Cerrado, em parte dos municípios de Nova Soure e Sátiro Dias.

b) Dados da pesquisa

Foram coletados 48 dados de mercado, sendo 18 negócios realizados e 30 ofertas.

A amostra refletiu bem a característica da região. A atividade predominante foi a pecuária, presente em 27 dados (56,3% do MRT). Terras agrícolas foram 12 (25% do MRT) e de exploração mista 9 (18,7% do MRT).

c) Valor médio e campo de arbitrio geral e por tipologia

O VTI médio (Valor Total do Imóvel) geral do MRT foi de R\$ 5.494,68/hectare, e os limites inferior e superior do campo de arbitrio foram de 2.292,83 e 7.732,35 reais por hectare. E de VTN (Valor de Terra Nua) foram R\$ 3.356,70/hectare de média, e 1.659,33 e 4.128,62 reais por hectare os limites do campo de arbitrio. Valores esses definidos após tratamento estatístico para identificação de valores extremos pelo critério do Boxplot, onde houve a eliminação de um dado discrepante, sendo efetivamente utilizada para o geral 47 dados para o VTI, e para o VTN houve o expurgo de 4 dados.

Na Pecuária, houve a eliminação de 2 dados discrepantes sendo efetivamente utilizada 25 elementos da amostra. O VTI médio foi de R\$ 3.349,35/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 1.652,89 e 4.591,37 reais por hectare. De VTN a média foi de R\$ 2.047,23/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 939,27 a 2.799,59 reais a hectare.

Para Exploração mista houve a eliminação de apenas 1 dado discrepante sendo efetivamente utilizada 8 dados. O VTI médio foi de R\$ 4.647,71/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 3.886,94 a 5.322,62 R\$/ha. De VTN a média foi de 3.498,59 R\$/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 3.124,29 a 3.960,10 R\$/ha.

Nas Terras Agrícola também houve a eliminação de 1 dado discrepante sendo efetivamente utilizada 7 elementos da amostra. O VTI médio foi de R\$ 9.750,09/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 7.557,88 a 11.570,25 reais por hectare. De VTN a média foi de R\$ 7.816,07/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 4.625,92 a 10.243,31 reais por hectare.

No 2º nível categórico, nas propriedades de culturas Temporárias de Sequeiro o valor médio de VTI foi de R\$ 10.899,36/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 9.582,15 e 13.223,14 reais por hectare. De VTN a média foi de R\$ 10.077,39 /ha, e os limites do campo de arbitrio foram 3.124,29 a 12.231,40 reais por hectare. Já nas culturas Temporárias Irrigada o valor médio de VTI foi de R\$ 7.738,86/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 6.822,52 e 8.474,23 reais por hectare. De VTN a média foi de R\$ 3.858,76/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 3.263,36 e 4.601,10 reais por hectare.

No 3º nível categórico, na Região de Raso o valor médio de VTI foi de R\$ 2.156,88/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 1.928,37 e 2.408,87 reais por hectare. De VTN a média foi de R\$ 665,43/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 606,06 a 722,66 reais por hectare. E na Região de Tabuleiro/Cerrado o valor médio de VTI foi de R\$ 1.990,77/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 1.901,74 e 2.122,08 reais por hectare. De VTN a média foi de R\$ 1.340,24/ha, e os limites do campo de arbitrio foram 1.176,46 e 1.658,42 reais por hectare.

d) Comportamento do mercado

Não foi possível uma análise quanta a liquidez no MRT. Pois se não obteve informações quanto a velocidade da venda nem a média de meses para realização da venda.

Esse foi o primeiro levantamento desse MRT, logo não houve comparação preços de anos anteriores.

Os compradores e vendedores são da região ou de locais próximos como Paulo Afonso, Feria de Santana, Salvador e de municípios do estado de Sergipe, que faz divisa com o MRT. No geral, são pessoa física, principalmente com interesse na pecuária. Na região de terras agrícolas de sequeiro, dos municípios de Paripiranga, Fátima e Adustina, região de terras muito valorizadas, além do interesse de produção própria, percebe-se a procura por compra de terras com objetivo para o negócio de arrendamento.

Pessoas jurídica é verificado com presença forte no município de Ribeira do Amparo com a produção de fruticultura irrigada, e no município de Sátiro Dias percebe-se um inicio de movimento semelhante.

PPR/SR-05/8A/2018

MRT: 6

Abrangência: Adustina, Antas, Banzaê, Cícero Dantas, Cipó, Coronel João Sá, Fátima, Heliópolis, Itapicuru, Nova Soure, Novo Triunfo, Olindina, Paripiranga, Pedro Alexandre, Ribeira do Amparo, Ribeira do Pombal, Santa Brígida, Sátiro Dias e Sítio do Quinto.

Tipologia	Num. Dados	Expurgo	Amostra			Preços Calculados		
			Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média
Geral	48	1	47	R\$ 1.078,97	R\$ 14.156,02	64,30	R\$ 2.292,83	R\$ 5.494,68
1º Nível Categórico								
TERRA AGRÍCOLA	12	1	11	R\$ 6.611,57	R\$ 14.156,02	27,91	R\$ 7.557,88	R\$ 9.750,09
PECUÁRIA	27	2	25	R\$ 1.078,97	R\$ 8.264,46	61,23	R\$ 1.652,89	R\$ 3.349,35
EXPLORAÇÃO MISTA	9	1	8	R\$ 2.295,68	R\$ 7.219,17	34,07	R\$ 3.886,94	R\$ 4.647,71
2º Nível Categórico								
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO	8	1	7	R\$ 6.611,57	R\$ 14.156,02	24,97	R\$ 9.582,15	R\$ 10.899,36
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA	27	2	25	R\$ 1.078,97	R\$ 8.264,46	61,23	R\$ 1.652,89	R\$ 3.349,35
POR HA ANO	27	2	25	R\$ 1.078,97	R\$ 8.264,46	61,23	R\$ 1.652,89	R\$ 3.349,35
EXPLORAÇÃO MISTA AGRPECUÁRIA	9	1	8	R\$ 2.295,68	R\$ 7.219,17	34,07	R\$ 3.886,94	R\$ 4.647,71
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	4	0	4	R\$ 6.679,39	R\$ 9.160,31	15,21	R\$ 6.822,52	R\$ 7.738,86
3º Nível Categórico								
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA	27	2	25	R\$ 1.078,97	R\$ 8.264,46	61,23	R\$ 1.652,89	R\$ 3.349,35
POR HA ANO REGIÃO DE RASO	3	0	3	R\$ 1.652,89	R\$ 2.613,88	22,36	R\$ 1.928,37	R\$ 2.156,88
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA	4	0	4	R\$ 1.606,98	R\$ 2.289,98	14,28	R\$ 1.901,74	R\$ 1.990,77
POR HA ANO REGIÃO DE TABULEIRO OU CERRADO	4	0	4	R\$ 1.606,98	R\$ 2.289,98	14,28	R\$ 1.901,74	R\$ 1.990,77
MRT06	Geral	48	4	44	R\$ 550,96	R\$ 9.246,95	67,70	R\$ 1.659,33
	1º Nível Categórico							
TERRA AGRÍCOLA	12	1	11	R\$ 2.748,09	R\$ 13.306,66	48,68	R\$ 4.625,92	R\$ 7.816,07
PECUÁRIA	27	2	25	R\$ 550,96	R\$ 5.297,31	59,30	R\$ 939,27	R\$ 2.047,23
EXPLORAÇÃO MISTA	9	1	8	R\$ 2.295,68	R\$ 4.462,81	20,49	R\$ 3.124,29	R\$ 3.498,59
2º Nível Categórico								
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO	8	1	7	R\$ 5.785,12	R\$ 13.306,66	26,78	R\$ 8.870,08	R\$ 10.077,39
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA	27	2	25	R\$ 550,96	R\$ 5.297,31	59,30	R\$ 939,27	R\$ 2.047,23
POR HA ANO	27	2	25	R\$ 550,96	R\$ 5.297,31	59,30	R\$ 939,27	R\$ 2.047,23
EXPLORAÇÃO MISTA AGRPECUÁRIA	9	1	8	R\$ 2.295,68	R\$ 4.462,81	20,49	R\$ 3.124,29	R\$ 3.498,59
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	4	0	4	R\$ 2.748,09	R\$ 4.675,57	24,10	R\$ 3.263,36	R\$ 3.858,76
3º Nível Categórico								
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA	27	2	25	R\$ 550,96	R\$ 784,16	17,53	R\$ 606,06	R\$ 665,43
POR HA ANO REGIÃO DE TABULEIRO OU CERRADO	3	0	3	R\$ 550,96	R\$ 784,16	17,53	R\$ 606,06	R\$ 665,43
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA	4	0	4	R\$ 650,00	R\$ 1.721,69	36,31	R\$ 1.176,46	R\$ 1.340,24
POR HA ANO REGIÃO DE TABULEIRO OU CERRADO	4	0	4	R\$ 650,00	R\$ 1.721,69	36,31	R\$ 1.176,46	R\$ 1.340,24

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.3. MRT-08

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS-MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea a saber **Região 08**: Antônio Gonçalves, Caém, Jacobina, Mairi, Miguel Calmon, Mirangaba, Mundo Novo, Pindobaçu, Piritiba, Ruy Barbosa, Saúde, Senhor do Bonfim, Tapiramutá.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Na Figura 1 pode-se visualizar os 13 municípios que compõem a referida região.



Figura 1 - Região de pesquisa de preços (em verde) utilizada neste trabalho.

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do **Projeto Regiões Rurais**, o objetivo deste trabalho foi realizar uma

regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

De acordo com a referida delimitação a Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa ficaram situados nas Regiões Rurais da Metrópole Salvador, tais informações podem ser visualizadas na Figura 2.

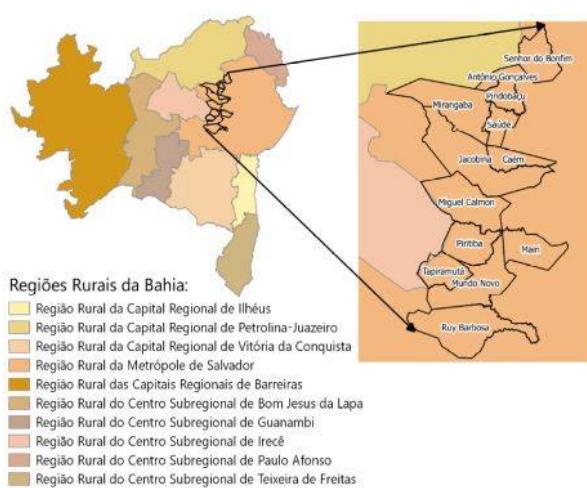


Figura 2: Regiões Rurais da Bahia e região de abrangência da pesquisa.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRA-MRT

RECURSOS NATURAIS

A região analisada possui três tipologias climáticas bem características. A seguir são apresentadas as características médias do ano de 2013 de três municípios enquadrados em cada um destes tipos climáticos de acordo com os dados obtidos no trabalho de Álvares et al. (2013).

Jacobina, BSh: *Clima Semi-árido quente* com temperatura média anual de 23,11°C; período chuvoso que vai de novembro a abril e pluviosidade anual em torno de 684mm;

Mundo Novo, As: *Clima tropical (chuvas no inverno)* com temperatura média anual de 23,32°C; período chuvoso que vai de novembro a abril e pluviosidade anual em torno de 815mm;

Caém, Aw: *Clima tropical (chuvas no verão)* com temperatura média anual de 23,90°C; período chuvoso que vai de maio a julho e pluviosidade anual em torno de 779mm;

Na Figura 3 é representada a distribuição dos climas entre os municípios da região; na Figura 4 é representada a distribuição pluviométrica ao longo do ano para o município de Jacobina.

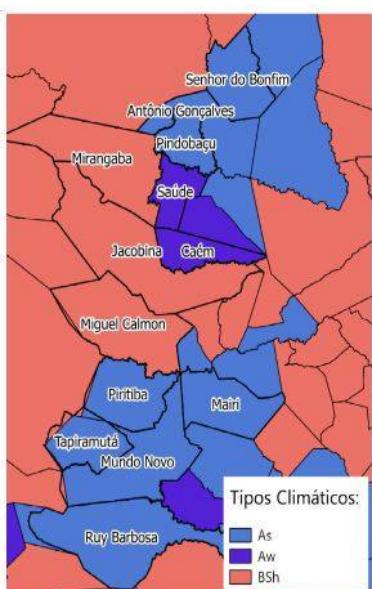


Figura 3 - Tipos climáticos segundo classificação de Koppen com base no trabalho de Álvares et al. (2013).

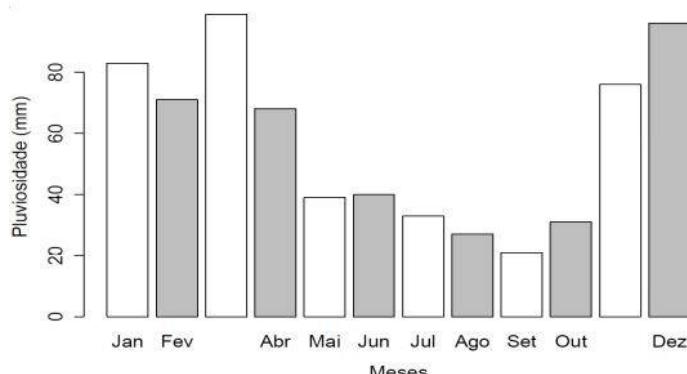


Figura 4 - Pluviometria do município de Jacobina no ano de 2013, (Alvares et al, 2013).

A influência do clima neste mercado se reflete principalmente por meio da Pluviometria. Os municípios localizados no tipo climático “As” se diferenciam em relação aos demais pelo fato de que são beneficiados tanto pelas chuvas no período do inverno a qual possibilita o desenvolvimento de agricultura quanto por chuvas no verão a qual assegura um bom desenvolvimento da pecuária principalmente pelo fato de que aumentam a reserva hídrica dos reservatórios.

Na região de clima BSh, as pastagens que possuem resistência a períodos de estiagem e conseguem ter um melhor desenvolvimento são as de capim Buffel e Urucloa. Nos municípios de clima As e Aw é possível ter pastagens do gênero Brachiária com bom desenvolvimento.

Em função das características apresentadas os municípios de clima As e Aw apresentam uma menor vulnerabilidade a estiagens e por isso possuem uma maior valorização de suas terras quando comparados com os de clima BSh.

Nos últimos anos uma severa estiagem atingiu a região o que provocou a degradação e morte das pastagens e como consequência muitos produtores precisaram se desfazer dos rebanhos o que trouxe impacto para a economia de toda a região.

Os municípios pesquisados encontram-se totalmente inseridos em três bacias hidrográficas a saber: Bacia do São Francisco, Bacia do Itapicuru e Bacia do Paraguassú. Na região analisada existem nascentes que dão origem a importantes rios do estado como o Rio Itapicuru. Nesta região a área que está sujeita às condições mais desfavoráveis é a região da Bacia do São Francisco pois possui a menor pluviometria e os solos mais fracos sob o ponto de vista da fertilidade. A condição topográfica proporcionou a construção de reservatórios como a Barragem do França (Piritiba) Barragem de Pedras Altas (divisa Pindobaçu e Antônio Gonçalves) e a Barragem de Pindobaçu (divisa entre Pindobaçu e Jacobina). Além disso, as Barragens de São José do Jacuípe e a Barragem de Ponto Novo são realizadas em rios que nascem nesta região.

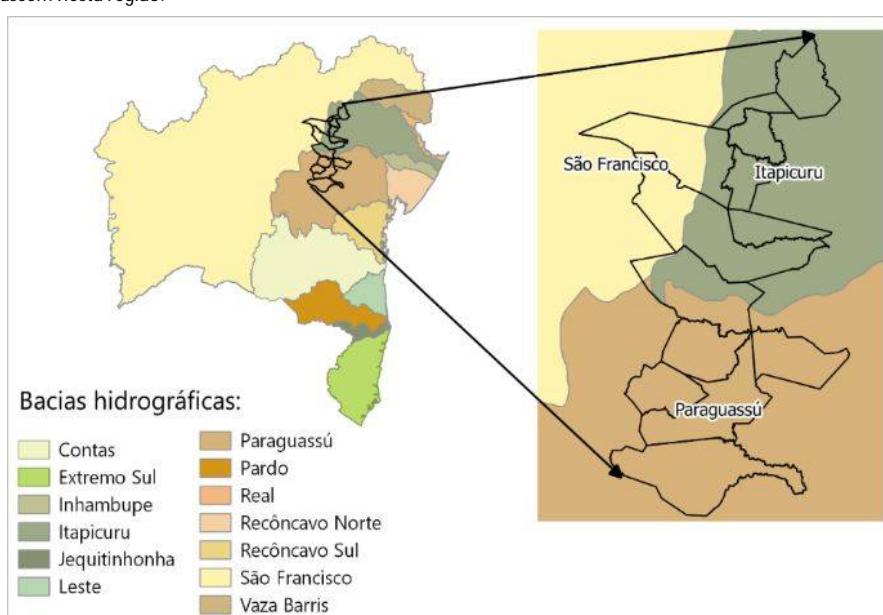


Figura 5- Localização da região de abrangência da pesquisa em relação às bacias hidrográficas do estado da Bahia.

Com relação aos solos trata-se de uma região com razoável diversidade de solos, sendo os mais representativos são Luvissolos e Latossolos

Com relação ao Luvissolo, trata-se de um solo raso a pouco profundo típico do ambiente semiárido, rico em bases e com argila de atividade alta.

Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, caracterizado pelo horizonte Bt. Solo rico em nutrientes (Ca, Mg, K), com reação variando de moderadamente ácida a neutra.

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

Podem ser utilizados para agricultura de sequeiro, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

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

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

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

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

As regiões que combinam solos de boa fertilidade (como o Luvissolo) com um regime pluviométrico diferenciado como o que acontece com Mundo Novo tendem a ter uma maior valorização dos preços de suas terras devido ao maior potencial de atividades a serem desempenhadas e à menor suscetibilidade à estiagens.

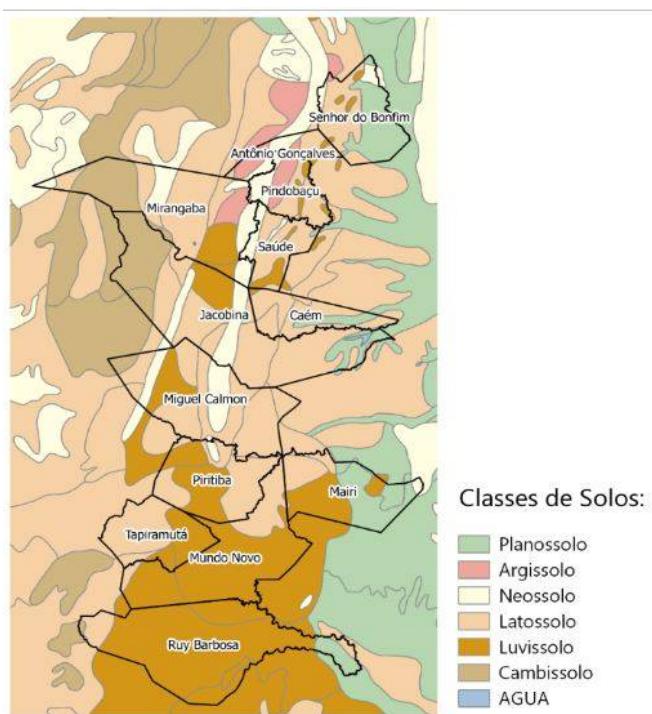


Figura 6- Classes de solos mais frequentes na região de abrangência da pesquisa de mercado.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A região de abrangência da pesquisa conta com duas áreas legalmente protegidas. A primeira fica localizada no município de Ruy Barbosa e chama-se “Área de Relevante Interesse Econômico (ARIE) da Serra do Orobó” a segunda fica localizada no município de Miguel Calmon e chama-se “Parque Estadual das Sete Passagens (PESP)”.

No entorno da ARIE da Serra do Orobó por se tratar de uma região rica em disponibilidade hídrica e além disso, ser ocupada por pequenas e médias propriedades trata-se de uma região que possui uma maior valorização de suas terras em relação às demais regiões do município, entretanto sua extensão geográfica não é representativa do município como um todo; algo semelhante também ocorre com o PESP em Miguel Calmon.

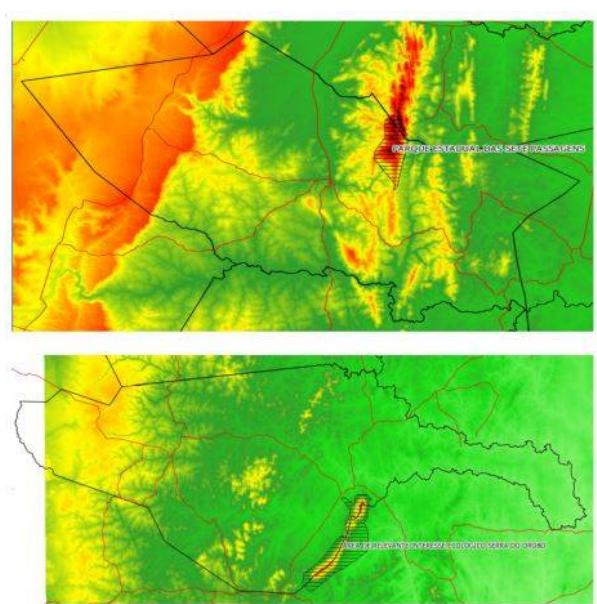


Figura 7 - Unidades de conservação localizadas na região de abrangência da pesquisa de mercado.

Não há registro da existência de reservas indígenas na região.

INFRAESTRUTURAS

A principal via de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado, tanto para a chegada de insumos quanto para o escoamento dos produtos produzidos são: BR324, BR407, BR242, BA131, BA052. Os imóveis localizados às margens nas proximidades a estas rodovias apresentam maior valorização em relação aos localizados nas proximidades de outras vias.



Figura 9 - Principais rodovias e ferrovias na área de pesquisa.

ÁREAS ESPECIAIS

Projetos de assentamento de reforma agrária

Os municípios da região analisada possuem poucos projetos de assentamento.

Município	Nome dos Projetos
Jacobina	Alagoinha; Pau de Colher; Várzea do Curral
Piritiba	Sertão Bonito
Caém	Engano
Ruy Barbosa	Poço Longe
Tapiramatá	Santa Cruz; Nascença e Conquista

Projetos cédula da terra

Município	Nome dos Projetos
Jacobina	-
Piritiba	Associação de Desenvolvimento Comunitário do Assentamento da Fazenda Panorama/Fazenda Panorama
Caém	-
Ruy Barbosa	-
Tapiramutá	Associação Comunitária Nova Esperança/Fazenda Nova Olinda

Projetos de Crédito Fundiário

Município	Nome dos Projetos
Jacobina	Associação Comunitária das Famílias Sem Terra do Município de Quixabeira/Fazenda Poços e Formigueiro; Associação das Famílias de Olhos D'Água Caatinga do Moura/Fazenda Varzinha
Piritiba	Associação Nova Esperança/Fazenda Beira Rio
Caém	-
Ruy Barbosa	-
Tapiramutá	-

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Na Tabela 1 está listada a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras permanentes produzidos nos municípios pesquisados. Os principais produtos pesquisados pelo IBGE são Banana e o Sisal. Os municípios mais beneficiados com a cultura da banana são Tapiramutá e Mundo Novo, já para a cultura do Sisal o maior produtor é Jacobina seguido por Miguel Calmon.

Tabela 1. Informações dos principais produtos das lavouras permanentes da região de abrangência da pesquisa em 2014.

Município	Variável	Banana (cacho)	Sisal ou agave (fibra)
	Área colhida (ha)	180	10.000
Jacobina	Quantidade produzida (Toneladas)	1.800	6.000
	Valor da produção (Mil Reais)	1.098	11.220
	Área colhida (ha)	0	0
Mairi	Quantidade produzida (Toneladas)	0	0
	Valor da produção (Mil Reais)	0	0
	Área colhida (ha)	250	180
Miguel Calmon	Quantidade produzida (Toneladas)	2.000	144
	Valor da produção (Mil Reais)	900	137
	Área colhida (ha)	600	0
Mundo Novo	Quantidade produzida (Toneladas)	7.200	0
	Valor da produção (Mil Reais)	5.472	0
	Área colhida (ha)	80	0
Piritiba	Quantidade produzida (Toneladas)	960	0
	Valor da produção (Mil Reais)	720	0
	Área colhida (ha)	10	0
Ruy Barbosa	Quantidade produzida (Toneladas)	98	0
	Valor da produção (Mil Reais)	83	0
	Área colhida (ha)	29	0
Senhor do Bonfim	Quantidade produzida (Toneladas)	464	0
	Valor da produção (Mil Reais)	550	0
	Área colhida (ha)	1.300	0
Tapiramutá	Quantidade produzida (Toneladas)	15.600	0
	Valor da produção (Mil Reais)	11.076	0

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal

Na Tabela 2 está listada a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras temporárias produzidos nos municípios pesquisados. As maiores áreas colhidas foram ocupadas com as culturas do Feijão (1.400ha) e Milho (1.303ha) com predomínio nos municípios de Jacobina e Tapiramutá respectivamente. Os maiores valores da produção foram alcançados com a cultura da mandioca nos municípios de Jacobina (R\$2.698.000,00) e Senhor do Bonfim (R\$2.300.000,00).

Dentre os municípios analisados Ruy Barbosa destaca-se com a cultura do Abacaxi; Jacobina com as culturas da Cana-de-açúcar, mandioca e milho; Tapiramutá com a cultura do Feijão; Senhor do Bonfim com as culturas da Mamona e Mandioca; Mundo Novo com Feijão e Miguel Calmon com a Mandioca.

Tabela 2. Informações dos principais produtos das lavouras temporárias da região de abrangência da pesquisa em 2014.

Município	Variável	Abacaxi (Mil frutos)	Cana-de-açúcar (Toneladas)	Feijão (em grão) (Toneladas)	Mamona (baga) (Toneladas)	Mandioca (Toneladas)	Milho (em grão) (Toneladas)
	Área colhida (ha)	0	40	2.175	170	755	2.520
Jacobina	Quantidade produzida	0	880	769	122	7.494	1.303
	Valor da produção (Mil Reais)	0	105	784	85	2.698	720
	Área colhida (ha)	0	0	970	20	150	950
Mairi	Quantidade produzida	0	0	148	6	450	171
	Valor da produção (Mil Reais)	0	0	308	1	135	86
	Área colhida (ha)	7	0	1.090	300	450	1.500
Miguel Calmon	Quantidade produzida	112	0	494	90	5.400	1.273
	Valor da produção (Mil Reais)	67	0	593	63	1.890	726
	Área colhida (ha)	0	0	2.500	0	150	500
Mundo Novo	Quantidade produzida	0	0	1.050	0	2.100	150
	Valor da produção (Mil Reais)	0	0	1.155	0	630	60
	Área colhida (ha)	0	0	700	0	100	50
Piritiba	Quantidade produzida	0	0	210	0	1.200	15
	Valor da produção (Mil Reais)	0	0	252	0	360	7
	Área colhida (ha)	20	0	200	25	30	200
Ruy Barbosa	Quantidade produzida	520	0	120	11	270	405
	Valor da produção (Mil Reais)	468	0	348	4	122	203
	Área colhida (ha)	8	8	1.159	300	350	1.178
Senhor do Bonfim	Quantidade produzida	140	360	421	270	4.200	571
	Valor da produção (Mil Reais)	140	266	1.020	324	2.310	509

Tapiramatá	Área colhida (ha)	0	0	2.500	0	150	400
	Quantidade produzida	0	0	1.400	0	1.800	168
	Valor da produção (Mil Reais)	0	0	1.680	0	540	76

Nota: As culturas de abacaxi e mandioca são consideradas culturas temporárias de longa duração. Elas costumam ter ciclo vegetativo que ultrapassa 12 meses e, por isso, as informações são computadas nas colheitas realizadas dentro de cada ano civil (12 meses).

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal.

No que se refere aos rebanhos, a Tabela 3 lista os quantitativos dos principais rebanhos bovino, caprino e ovino. O município de Jacobina é destaque com o maior rebanho bovino e o segundo maior caprino e ovino. Mundo Novo é o segundo maior rebanho bovino. Senhor do Bonfim é o maior rebanho Caprino e Ovino da região.

Tabela 3. Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2014.

Município	Bovino	Caprino	Ovino
Jacobina	42.943	4.759	5.833
Mairi	28.755	262	1.775
Miguel Calmon	26.850	1.638	3.632
Mundo Novo	38.798	1.074	1.098
Piritiba	22.719	600	1.500
Ruy Barbosa	32.472	1.211	3.158
Senhor do Bonfim	19.115	6.715	14.360
Tapiramatá	21.854	527	1.200

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A atualização do mercado em questão utilizou-se de dados de ofertas de imóveis disponíveis em sites de vendas especializados em imóveis rurais com a seleção dos que possuíam informações completas sobre a fazenda como descrição das benfeitorias e aptidão principal do imóvel.

Conforme o item **4.5-Pesquisa de mercado nos Mercados Regionais de Terras, do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais:**

“Importante atentar que fica a cargo da equipe técnica responsável pelo RAMT avaliar e definir a contemporaneidade dos elementos que compõem a amostra, até o limite de três anos, levando em consideração: a disponibilidade de elementos amostrais e a dinâmica do MRT”.

Os elementos coletados na rede de computadores foram mesclados com os já coletados para o estudo anterior e estão dentro do prazo estabelecido conforme citação acima.

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

Após a reunião dos dados de mercado verificou-se que todos os imóveis pesquisados apresentavam aptidão para pecuária (52 dados). Devido a isso resolveu-se agrupar os imóveis na tipologia **Pecuária**.

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 não foram identificadas grandes diferenças no sistema produtivo que justificassem uma subdivisão neste nível categórico com isso foi criada a tipologia “**Pecuária Acima de 01 Unidade Animal por Hectare Ano (Ua/Ha.An)**” na qual todos os imóveis também estavam agrupados.

Com relação ao terceiro nível categórico percebeu-se durante os trabalhos que nesta região existem três municípios que são referência para os demais: Senhor do Bonfim ao norte, Jacobina no centro e Mundo Novo ao sul da região. Em função disso, os municípios foram divididos em três grupos a saber:

Região 01: Senhor do Bonfim, Antônio Gonçalves e Pindobaçu;

Região 02: Mirangaba, Saúde, Caém, Jacobina e Miguel Calmon;

Região 03: Piritiba, Tapiramatá, Mairi, Mundo Novo e Ruy Barbosa.

Na região, embora não tenham sido obtidos dados de mercado, foi observado que no primeiro nível categórico existe a Tipologia de imóveis para Agricultura onde poderão ser agrupadas as áreas destinadas ao cultivo do feijão em Tapiramatá e Piritiba e à cultura do Sisal na região de Jacobina.

Além disso, poderia ser utilizada a Tipologias de exploração mista para enquadrar os imóveis onde existe a exploração de agricultura e pecuária, principalmente de lavouras temporárias na região.

É necessário dar continuidade à coleta de dados de mercado na região de modo que sejam obtidos dados de mercado suficientes para representar estas tipologias.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS.

Pode-se observar a PPR atualizada da região onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos. O preço Médio das terras para pecuária na região é de R\$2.452,19/ha para o VTI/ha e de R\$1.618,17/ha para o VTN/ha.

Quando analisamos o Terceiro nível categórico é possível perceber as diferenças entre as regiões com relação ao VTI/ha pois a região 02 apresenta o maior valor R\$3.176,94/ha seguido pela região 01 com R\$2.624,95/ha e pela região 03 com R\$1.838,89/ha.

Quando é analisado o VTN/ha as diferenças entre as regiões se tornam menores sendo que a região 02 é mais valorizada com R\$1.788,18/ha seguida pela região 01 que apresentou média de R\$1.767,86/ha e finalmente a região 03 que apresentou R\$1.517,96/ha.

O coeficiente de variação ficou elevado na maioria dos níveis categóricos, variando entre 34,66 a 58,45%, sendo que a região 03 apresentou a maior homogeneidade dos elementos com valores de 34,66 a 38,87%, para VTI/ha e VTN/ha respectivamente.

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 $FO=1-(2.354,45/3.581,60)=0,343$ indicando que existe uma redução de 34,30% 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.

Foi calculado de acordo com o proposto em Lima, (2005 pag. 95) o Fator Elasticidade de Oferta:

Fator Oferta = Média NR/Média OF

Fator Oferta = $2.354,45/3.415,89=0,657$

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 os imóveis são transacionados.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 08

Abrangência: Antônio Gonçalves, Caém, Jacobina, Mairi, Miguel Calmon, Mirangaba, Mundo Novo, Pindobaçu, Piritiba, Ruy Barbosa, Saúde, Senhor do Bonfim e Tapiramutá.

Tipologia	Num. Dados	Expurgado	Amostra			Preços Calculados		
			Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média
Geral	52	2	50	R\$ 690,01	R\$ 5.500,00	50,63	R\$ 1.495,00	R\$ 2.542,19
1º Nível Categórico								R\$ 3.100,00
PECUARIA	52	2	50	R\$ 690,01	R\$ 5.500,00	50,63	R\$ 1.495,00	R\$ 2.542,19
2º Nível Categórico								R\$ 3.100,00
VII/ha								
3º Nível Categórico								
PECUARIA REGIAO 02	13	0	13	R\$ 1.150,00	R\$ 5.500,00	37,81	R\$ 2.792,86	R\$ 3.176,94
PECUARIA REGIAO 01	17	1	16	R\$ 690,01	R\$ 5.750,00	58,45	R\$ 1.725,18	R\$ 2.624,95
PECUARIA REGIAO 03	22	3	19	R\$ 803,50	R\$ 2.990,00	34,66	R\$ 1.445,81	R\$ 1.838,89
MRT08								
Geral	52	4	48	R\$ 460,00	R\$ 3.300,00	41,70	R\$ 1.166,71	R\$ 1.618,17
1º Nível Categórico								R\$ 2.098,75
PECUARIA	52	4	48	R\$ 460,00	R\$ 3.300,00	41,70	R\$ 1.166,71	R\$ 1.618,17
2º Nível Categórico								R\$ 2.098,75
VTN/ha								
3º Nível Categórico								
PECUARIA REGIAO 02	13	0	13	R\$ 460,00	R\$ 3.719,01	56,47	R\$ 931,50	R\$ 1.788,18
PECUARIA REGIAO 01	17	3	14	R\$ 655,51	R\$ 3.105,83	36,30	R\$ 1.328,73	R\$ 1.767,86
PECUARIA REGIAO 03	22	0	22	R\$ 644,00	R\$ 2.990,29	38,87	R\$ 1.154,13	R\$ 1.517,96

* VII/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.4. MRT-13

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

O trabalho de delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 13**: Porto Seguro, Eunápolis, Itabela, Teixeira de Freitas, Alcobaça, Caravelas, Lajedão, Ibirapuã, Prado e Mucuri.

Abrangência geográfica

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do Projeto Regiões Rurais, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

A Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa encontram-se situados na Região Rural do Centro Sub-regional de Teixeira de Freitas.

Nome do Mercado Regional de Terras - O trabalho de delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 13**: Porto Seguro, Eunápolis, Itabela, Teixeira de Freitas, Alcobaça, Caravelas, Lajedão, Ibirapuã, Prado e Mucuri.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

A vocação regional para a produção de madeira, que, segundo Casarotto Filho e Pires (2001), é condição para o desenvolvimento do aglomerado ou cluster, remonta à época do descobrimento. Koopmans (2005) salienta que, logo após o descobrimento, travaram-se relações comerciais entre colonizadores e indígenas, através do escambo, com os primeiros trocando mercadorias de pouco valor pela derrubada das árvores de pau-brasil pelos segundos. (Sant'anna 2009) Segundo Sant'anna (2007), é a partir da década de 1950 que, impulsionado principalmente pelos incentivos do recém-criado Banco do Nordeste, começo um processo de desmatamento sistemático na região para a criação de gado e lavoura. Porém, é no início dos anos 1970, com a inauguração, em 22 de abril de 1973, do trecho que liga Vitória no Espírito Santo a Salvador na Bahia, da rodovia BR-101, que a extração de madeira ganha uma escala avassaladora. A abundância de madeiras consideradas nobres, aliada aos incentivos fiscais, atraiu para a região grandes madeireiros do norte de Minas Gerais e, principalmente, do Espírito Santo. A região foi devastada. Na década de 1980, no lugar da floresta nativa de mata atlântica, a paisagem é de grandes pastagens e de lavoura, destacando-se a produção de mamão e de curcubitáceas (melancia, melão e abóbora). Para Silva e Mendonça (2005), a abertura da BR-101 dá início à grande devastação ocorrida na mata atlântica do extremo sul da Bahia. Inúmeros polos madeireiros são instalados em vários municípios às margens dessa rodovia. Itabela recebe mais de 50 indústrias de madeira e serrarias. A prática destrutiva do desmatamento predatório seguido da queimada torna-se rotineira. Junto ao empobrecimento genético, representado pelo desaparecimento de centenas de espécies nativas da região, e à degradação do solo, instala-se a pecuária extensiva e com ela a falta de cuidado com as pastagens. É esse ambiente de predomínio de pastagens degradadas que irá receber o eucalipto. (Sant'anna 2009) O Extremo Sul é a segunda região de maior atração de investimentos da Bahia e nela está concentrada a produção de celulose do Estado. Beneficiando-se da montagem de nova infra-estrutura para viabilizar a produção de celulose e o desenvolvimento do turismo, conta com investimentos de implantação de derivados da fruticultura (concentrados, néctares e geléias), vinculados ao setor mineral (mármore e granitos em Teixeira de Freitas) e ao segmento metal-mecânico (refinaria e manutenção de máquinas em Mucuri) e papel e celulose em Eunápolis. Entre os investimentos de ampliação, encontram-se projetos de grande porte alocados ao segmento madeireiro. No setor agropecuário, o Extremo-Sul possui aptidões diversas. Tem na pecuária bovina a utilização dominante, seguida do cultivo do mamão, cacau, café, coco-da-baía, abacaxi, melancia, mandioca e eucalipto. A silvicultura desempenha importante papel econômico na Região. Várias empresas atuam nesse segmento, orientadas para a produção de celulose e carvão de uso siderúrgico. Excluindo a produção de papel e celulose, essa região apresenta um baixo nível de industrialização. A fragilidade estrutural do sistema industrial é evidente, com uma concentração no segmento madeireiro (40,3% em 1992). São gêneros industriais emergentes os de alimentação, vestuário, calçados e artefatos de tecidos. Uma alternativa de agro industrialização que vem sendo apontada para os tabuleiros costeiros do Extremo-Sul da Bahia é a da implantação de empreendimentos de grande, médio e pequeno portes voltados à produção de óleo de dendê. Considerado como fator relevante para a diversificação e fortalecimento da economia regional, o

turismo apresenta grande perspectiva de expansão, principalmente nos municípios situados ao longo do litoral. No Extremo Sul, localiza-se o segundo mais importante polo turístico do Estado da Bahia, a Costa do Descobrimento, dotada de infraestrutura hoteleira e de aeroporto, envolvendo além de Porto Seguro, Arraial d'Ajuda, Trancoso, Caraíva e os municípios de Santa Cruz de Cabrália e Belmonte. (Wikipedia, 2012).

http://pt.wikipedia.org/wiki/Economia_da_Bahia#Regi%C3%A3o_Extremo_Sul

Iniciada a partir da finalização da construção do ramal de acesso (hoje BR-367), da cidade de Porto Seguro à picada de locação da BA-2, depois BR-5 e atual BR-101, quando os garimpeiros, como eram chamados os profissionais que construíam estradas usando pás picaretas e galinhotas, construíram choupanas para abrigarem-se, esperando pela chegada das empreiteiras que iriam dar continuidade à construção da estrada principal, naquele momento interrompida. Conhecido inicialmente como Km 64, que era a distância de Porto Seguro ao encontroamento da futura BA-2, foi também chamado de Nova Floresta e Ibiapina. O vilarejo cresceu bastante, chegando a ser conhecido, já com o topônimo de **Eunápolis**, como o maior povoado do mundo. O nome da cidade é uma homenagem ao engenheiro Eunápolio Peltier de Queiroz, secretário estadual de Viação e Obras públicas da época (1954), responsável pela aquisição de 100 hectares de terras compradas ao Sr. Ivan de Almeida Moura, doando-as para a formação do povoado, cujo perímetro situava-se sobre os municípios de Porto Seguro (20%) e Santa Cruz Cabrália (80%), tendo sido seu território criado nas mesmas proporções quando da sua emancipação, por força da Lei Estadual de 12 de maio de 1988. A sede ganhou status de cidade, através da lei que criou o município.

Maior Povoado do Mundo

A criatividade de sua gente e a vontade de ver sua terra crescer transformaram a frase num slogan que todos passaram a pronunciar com orgulho. O povoado era notícia em revistas, jornais e TVs do estado e até do país, como o povoado que mais crescia, bem como por sua violência e as invasões de terra. Tudo era grande, inclusive a estimativa da população que alguns calculavam entre 150 e 200 mil, mas que na verdade não passava de 50 a 60 mil habitantes. Mesmo assim, era maior que a soma da população dos dois municípios aos quais pertencia. Sua importância econômica era tão grande na micro-região, que alguns prefeitos das cidades circunvizinhas moravam em Eunápolis, onde havia uma 2ª prefeitura, a de Santa Cruz Cabrália, além da de Porto Seguro.

Emancipação

Havia nesse tempo conflitos políticos/administrativos, criando rivalidades entre a população, que se aproveitava para sonegar impostos. A divisão e a rivalidade atrapalharam bastante o processo de emancipação, pois Eunápolis era governado por dois administradores, um de Porto Seguro e outro de Santa Cruz Cabrália. Já em 1962, Moisés Reis, através de um projeto apresentado a Câmara Municipal de Porto Seguro, onde era vereador, sugeriu a emancipação do povoado.

Em 1985 a população consultada através de um plebiscito sobre a emancipação, votou contra, pois não concordava com os limites sugeridos em um projeto apresentado na Assembléia Legislativa, impedindo a sua realização. Só em 7 de fevereiro de 1988 um outro plebiscito deu a legitimidade proposta pela comissão de emancipação e pelo então deputado estadual José Ramos Neto.

O projeto de lei que propôs e garantiu a emancipação foi o de nº 5284/81, de autoria do deputado Carlos Araújo.

O plebiscito se tornou uma grande festa cívica, mobilizando todo o povoado, que ficou dividido. Alguns achavam que Eunápolis pararia de crescer e outros achavam que iria crescer mais rapidamente. Neste embate ficaram faltando votos para confirmar a emancipação, foi quando muitos eleitores favoráveis ao SIM, passaram a votar várias vezes, garantindo assim a aprovação da emancipação. Em 12 de maio de 1988, o então governador do estado, Valdir Pires, assinou o decreto nº 4770 que emancipou oficialmente o povoado, confirmando a vitória da emancipação no plebiscito. Eunápolis passou então a ser uma cidade independente.

Porto Seguro

A colonização da região de Porto Seguro - região onde viviam os índios Tupiniquim - confunde-se com a própria história do Brasil. O Monte Pascoal foi o primeiro ponto da costa brasileira avistado e o local de desembarque dos portugueses, em 1500. A catequese dos índios e a efetiva ocupação da área começaram logo depois, em torno de 1503, quando dois franciscanos iniciaram a construção da primeira igreja do Brasil, no Outeiro da Glória, possibilitando o aparecimento da primitiva Aldeia de Santa Cruz.

A esquadra de Pedro Álvares Cabral aportou no sul da Bahia, em 1500, e tomou posse da terra encontrada em nome de Portugal. A partir de então, foram enviadas algumas expedições exploradoras para combater a presença de piratas de outras nações europeias em busca de pau-brasil. Duas expedições são muito importantes para a história: em 1502, a expedição exploradora de Gonçalo Coelho estabeleceu o marco inicial da cidade de Caravelas; e, em 1526, Cristóvão Jacques comandou a esquadra guarda-costas que fundou uma feitoria onde se situa, atualmente, o município.

Anos depois, em 1532, Martim Afonso de Souza percorreu parte da costa e do sertão da região e, por meio de seu irmão Pero Lopes de Souza, enviou a Portugal o resultado de suas observações que contribuiram para implantação do Sistema de Capitanias Hereditárias. No mesmo local, onde Cristóvão Jacques estabeleceu a feitoria, foi criada a Vila de Porto Seguro, na foz do rio Buranhém.

Em 1534, o primeiro donatário da capitania, Pero de Campos Tourinho, mandou fundar a Vila de Nossa Senhora da Pena (atual Porto Seguro) e a Aldeia de Santo Amaro (próxima ao Arraial da Ajuda), e transferiu a primitiva Aldeia de Santa Cruz, para sua localização atual. Dentro da velha tradição luso-portuguesa de cidade de dois andares, Porto Seguro ocupa - com Olinda e Recife - uma posição especial com dois núcleos razoavelmente afastados, desempenhando funções complementares.

A economia de Porto Seguro fundamentava-se, sobretudo, na extração de pau-brasil e, partir de 1535, cerca de 600 colonos e alguns padres jesuítas que chegaram com Campos Tourinho começaram a se instalar na região. A capitania que dependia, até então, da extração e comércio do pau-brasil, começou a diversificar sua economia com a organização das entradas e bandeiras em busca de pedras preciosas e instalação de engenhos de açúcar.

Tourinho foi preso e destituído da donataria, em 1546, sob acusação de heresia contra a Igreja Católica. Somente em 1549, Fernão de Campos Tourinho, seu filho, tomou posse da capitania. Nesse mesmo ano, os jesuítas fundaram residências como a de Salvador e a de São Mateus, ambas em Porto Seguro. Seguiu-se um período marcado por desordem entre os colonos e ataques dos índios Aimoré. Em 1553, os Aimoré incendiaram a Vila de Nossa Senhora da Pena, queimando quase tudo. Após a morte de Tourinho, Leonor de Campos Tourinho (sua irmã) vendeu a capitania a D. João de Lencastro, primeiro Duque de Aveiro e, com a morte do duque, em 1571, seu filho D. Pedro Dinis assumiu a capitania.

Fernão Cardim, que passou por Porto Seguro em 1583, descreveu aquela vila como pequena e pobre. Em 1602, estava praticamente despovoada e os moradores apelavam ao governo português pelo retorno definitivo dos jesuítas e restabelecimento da antiga residência, que foi reaberta pelos padres Mateus de Aguiar e Gabriel de Miranda, em 1622. Do início do século XVII a meados do XVIII, a vida econômica e social da Capitania de Porto Seguro esteve em crise, passou de herdeiro a herdeiro sem, praticamente, nenhum desenvolvimento.

Tamanho fracasso foi atribuído ao Sistema de Capitanias Hereditárias e, para reverter a situação, criou-se um sistema de Governo Geral, com sede na Bahia. Com essa política inaugurada pelo futuro Marquês de Pombal, em Portugal, foram tomadas as seguintes providências: a expulsão dos jesuítas, em 1760; em 1761, a capitania foi incorporada à Coroa Portuguesa; e, em 1763, ocorreu a criação de novas vilas, a abertura de estradas e a reconstrução de edifícios públicos e religiosos. Em 20 de outubro de 1795, foi criado o distrito de Porto Seguro.

Após a incorporação da Capitania à Coroa Portuguesa, foram realizadas muitas obras na Cidade Alta, o que reforçou seu prestígio, como a construção da Casa de Câmara e Cadeia, da Igreja Matriz, e a restauração da Igreja da Misericórdia. Os dois núcleos de Porto Seguro surgiram praticamente ao mesmo tempo, mas a parte alta - sede do poder político e ocupada pelas camadas sociais mais altas - manteve sua hegemonia até meados do século XIX, quando a situação se inverteu.

Em 1802, o inglês Thomas Lindley foi preso por tentar contrabandear pau-brasil, ouro e diamantes e, em suas memórias, relatou a situação de pobreza da cidade: existiam 500 barcos cobertos que pescavam garoupas em Abrolhos (ilha no litoral do atual município de Caravelas), salgando-as e enviando-as para Salvador.

Em 1891, a vila foi elevada à categoria de cidade. No século XX, com a conclusão da rodovia BR-101 em 1972, Porto Seguro converteu-se em um importante centro turístico.

Marco do Descobrimento

Situado em uma praça na Cidade Alta, voltado para o mar, é constituído por um meio fio de pedra, retangular e mede, aproximadamente, 1,50 m de altura. Esculpidas em faces opostas estão as Armas de Portugal e a Cruz de Cristo, símbolo da Ordem de mesmo nome. Atualmente, o Marco do Descobrimento encontra-se sobre uma plataforma (ligeiramente elevada para que seja possível distingui-lo no horizonte), envolvido por uma rede de vidro e com quatro rampas de acesso, cujo desenho se refere à Cruz de Malta (símbolo da coragem e das virtudes cristãs). Era costume português - no período das descobertas marítimas - que os navegadores levassem, em seus navios, os marcos também conhecidos como "padrões", para demarcarem a posse dos novos territórios conquistados. Não há registro de que Pedro Álvares Cabral o tenha feito, sendo a implantação do marco de posse atribuída à expedição de Duarte Coelho, em 1503, que reconheceu portos e rios onde implantou vários marcos.

(FONTE: IPHAN/Arquivo Noronha Santos, *Inventário Nacional de Bens Imóveis/Sítios Urbanos Tombados - Manual de Preenchimento – Volume 82*(IPHAN/Edições do Senado Federal), *Sítios Históricos e Conjuntos Urbanos de Monumentos Nacionais - Volume I: Norte, Nordeste e Centro-Oeste*(IPHAN/Programa Monumenta) e IBGE).

Áreas Legalmente Protegidas - Apesar de se tratar de uma região que era ocupada originalmente pela Mata Atlântica hoje restam poucos remanescentes preservados apenas nas reservas legais dos imóveis e nas unidades de conservação existentes na região. Alguns remanescentes de populações indígenas ainda reivindicam territórios o que faz com que a região seja palco de disputas principalmente nos municípios de Prado, Porto Seguro e, Santa Cruz de Cabrália. Verifica-se em campo uma alta pressão de utilização sobre os recursos naturais, principalmente em imóveis de produção pecuária onde verifica-se a inexistência de áreas de preservação ao redor de córregos e aguadas. As Unidades de Conservação e Parques Indígenas fazem com que municípios como Prado tenha sua área disponível para atividades agropecuárias sensivelmente diminuída o que acaba por tornar as poucas áreas que estão fora de uma dessas possibilidades serem mais valorizadas.

RECURSOS NATURAIS

ÁREAS ESPECIAIS

Projetos de assentamento de reforma agrária

Município	Nome dos Projetos
Eunápolis	PA Maravilha, PA Santa Maria
Porto Seguro	Chico Mendes II, Imbirussú de Dentro, Terra Nova
Teixeira de Freitas	
Prado	PA. Cumuruxatiba, Guaira, Nossa Senhora do Rosário, Reunidas Corumbau, Riacho das Ostras e Santa Luzia/Três Irmãos
Mucuri	PA. Esperança, Jequitibé, Lagoa Bonita e Paulo Freire
Itabela	PA. Virote
Caravelas	
Alcobaça	PA. 4045
Lajedão	-
Ibirapuá	-

INFRAESTRUTURAS

O mapa rodoviário da região em estudo tem a BR-101 como a principal estrada. A rodovia corta a região Extremo Sul verticalmente e serve como via de acesso aos ramais rodoviários que interligam os municípios, cruzando também as sedes de Eunápolis e Teixeira de Freitas. Além desta, a região ainda conta com a BR-489 (para Prado) e a BR-367 (para Porto Seguro).

Principais atividades agropecuárias no MRT

As principais atividades agropecuárias estão listadas nas tabelas a seguir. Pode-se observar a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras temporárias e permanentes produzidos nos municípios pesquisados. Também ocorre na região Extremo Sul a exploração da silvicultura, em especial com a cultura do eucalipto.

Tabela 1. Informações dos principais produtos das lavouras temporárias da região de abrangência da pesquisa em 2016.

Município	Variável	Lavoura temporária				
		Abacaxi (Mil frutos)	Milho (t)	Cana-de-açúcar (t)	Feijão (em grão) (t)	Mandioca (t)
Eunápolis	Área colhida (ha)	-	102	3277	13	2255
	Quantidade produzida	-	82	161350	20	27060
	Rendimento Médio (Kg/ha)	-	804	50000	769	12000
Porto Seguro	Área colhida (Hectares)	60	-	213	--	985
	Quantidade produzida	1320	--	8520	--	11820
	Rendimento Médio (Kg/ha)	22000	-	40000	--	12000
Teixeira de Freitas	Área colhida (Hectares)	30	45	362	130	690
	Quantidade produzida	510	36	20996	105	8970
	Rendimento Médio (Kg/ha)	17000	800	58000	880	13000
Prado	Área colhida (Hectares)	80	-	100	90	1650
	Quantidade produzida	1800	-	4000	70	21450
	Rendimento Médio (Kg/ha)	22500	-	40000	778	13000
Mucuri	Área colhida (Hectares)	-	-	6563	126	324
	Quantidade produzida	-	-	38054	100	4212
	Rendimento Médio (Kg/ha)	-	-	58000	794	13000
Itabela	Área colhida (Hectares)	290	230	390	250	260
	Quantidade produzida	4814	230	21840	160	3739
	Rendimento Médio (Kg/ha)	16600	1000	56000	640	14381

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal – Sidra

Tabela 2. Informações dos principais produtos das lavouras permanentes da região de abrangência da pesquisa em 2016

Município	Variável	Lavoura Permanente

		Banana (cacho) (t)	Borracha (látex coagulado) (t)	Cacau (em amêndoas) (t)	Café (em grão) Canephora (t)	Coco-da-baía (Mil frutos)
Eunápolis	Área colhida (Hectares)	233	98	909	1120	1744
	Quantidade produzida	1631	59	281	672	6976
	Rendimento Médio (Kg/ha)	7000	602	309	600	4000
Porto Seguro	Área colhida (Hectares)	48	1950	-	536	1995
	Quantidade produzida	336	1180	-	322	7980
	Rendimento Médio (Kg/ha)	7000	605	-	601	4000
Teixeira de Freitas	Área colhida (Hectares)	130	-	157	920	28
	Quantidade produzida	1560	-	955	736	106
	Rendimento Médio (Kg/ha)	12000	-	279	800	3786
Prado	Área colhida (Hectares)	650	100	2196	5500	2250
	Quantidade produzida	6500	120	976	10560	13500
	Rendimento Médio (Kg/ha)	10000	1200	444	1920	6000
Mucuri	Área colhida (Hectares)	170	-	2948	-	196
	Quantidade produzida	2040	-	442	-	784
	Rendimento Médio (Kg/ha)	12000	-	150	-	400
Itabela	Área colhida (Hectares)	170	90	2948	3310	702
	Quantidade produzida	2040	59	442	5296	8484
	Rendimento Médio (Kg/ha)	12000	656	150	1600	12085
Alcobaça	Rendimento Médio (Kg/ha)	5429	1000	132	1872	6000
Caravelas	Rendimento Médio (Kg/ha)	5294	600	267	679	7000
Ibirapuá	Rendimento Médio (Kg/ha)	12000	-	-	800	5000

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal – Sidra

No que se refere aos rebanhos, a Tabela 3 lista os principais rebanhos existentes na região.

Tabela 3. Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2016.

Município	Bovino	Muares	Equino	Caprino	Ovino
Eunápolis	78587	-	2195	164	602
Porto Seguro	49443	-	1630	225	1515
Teixeira de Freitas	88551	-	2915	171	925
Prado	87928	-	1222	93	481
Mucuri	38766	-	1402	39	598
Itabela	55944	-	1025	368	794
Caravelas	55427	-	1711	61	642
Lajedão	40534	-	1676	36	-
Ibirapuá	49421	-	1778	53	164

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal – SIDRA

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foi elaborado um Ofício (em anexo) onde foram solicitadas tais informações ao Setor de Tributos do município de Eunápolis e Teixeira de Freitas no período situado entre Junho de 2017 e Junho de 2018.

O município de Eunápolis não repassou as informações alegando sigilo fiscal, sendo necessário portanto a busca de informações em outras fontes.

Com as informações dos imóveis negociados e de seus proprietários, buscou-se identificar o endereço e o número de telefone dos mesmos com posterior entrevista aos que foram encontrados. Durante a entrevista buscou-se obter o maior número de informações possíveis a respeito do acesso, benfeitorias e qualidade da terra, não foi possível, devido ao pequeno espaço de tempo oferecido à equipe para realização do trabalho, a visita aos imóveis pesquisados, ficando prejudicado a determinação da nota agronômica por imóvel pesquisado.

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 15 dados de mercado, sendo 03 amostras em Itabela, 03 em Eunápolis, 01 em Porto Seguro, 02 em Teixeira de Freitas, 05 em Prado e 01 em Lajedão.

ENQUADRAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS.

A pesquisa de mercado apontou duas divisões entre os usos dos imóveis da região sendo alguns utilizados exclusivamente para pecuária apresentando relevo suave, solos de fertilidade média e um regime pluviométrico mais irregular ou com chuvas mais concentradas num determinado período e outros com aptidão geral, classificados tanto para pecuária como para agricultura temporária de grãos, principalmente sorgo, milho e mandioca.

Desta forma os imóveis pesquisados foram enquadrados no primeiro nível categórico como sendo de **Terra para pecuária (09 dados)**, e **Exploração Mista (06 dados)** sendo classificado também no **Nível Geral com (15 dados)**.

Em relação ao terceiro nível categórico, os dados obtidos ainda não são suficientes para defini-los. Espera-se que com a continuidade da coleta dos dados de mercado seja possível chegar a este nível.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - PPR

Para elaboração da PPR houve alteração da metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela NE112/2014. Foi observado que tal metodologia ao fixar o limite do coeficiente de variação em 30% obriga ao expurgo de muitos dados de mercado corretos, 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, a proposta foi discutida em Câmara Técnica e aprovada para utilização nos trabalhos a seguinte metodologia:

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

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

O resultado do trabalho é apresentado na PPR atualizada da região trabalhada onde foram determinadas as tipologias de uso no primeiro nível categórico, em Terras para Pecuária, sendo classificado também os valores no nível Geral.

O preço médio das terras na região para o nível **Geral** é de **R\$7.942,57** sendo que o Valor da Terra Nua médio é de **R\$6.451,47**. O coeficiente de variação ficou entre **44,86% (VTI/HA)** a **41,78% (VTN/HA)**, e o limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$4.960,00** a **R\$10.484,91** para o **VTI/HA** e entre **R\$4.100,00** a **R\$8.488,58** para o **VTN/HA**.

Para Terras de Pecuária o preço médio é de **R\$8.552,41** sendo que o Valor da Terra Nua médio é de **R\$6.902,03**. O coeficiente de variação ficou entre **44,53% (VTI/HA)** a **42,07% (VTN/HA)**, e o limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$4.960,00** a **R\$11.562,50** para o **VTI/HA** e entre **R\$4.100,00** a **R\$9.219,83** para o **VTN/HA**.

Dentre os elementos coletados os valores extremos foram de **4.626,72 R\$/ha para o menor valor e 15.000,00 R\$/ha para o maior valor do imóvel**.

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 os imóveis são transacionados.

Observou-se que a grande maioria das áreas foram adquiridas por pessoa física. Os compradores são residentes na região de inserção dos imóveis. Quanto à atividade econômica, observou-se que se trata de empresários e profissionais liberais que têm na atividade agropecuária mais uma alternativa de investimento, além de produtores rurais profissionais.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 13

Abrangência:

Alcobaça, Caravelas, Eunápolis, Ibirapoã, Itabela, Lajedão, Mucuri, Nova Viçosa, Porto Seguro, Prado e Teixeira de Freitas.

	Tipologia	Amostra					Preços Calculados			
		Num. Dados	Expurgo	Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
VTI/ha	Geral	15	0	15	R\$ 4.626,72	R\$ 15.000,00	44,86	R\$ 4.960,00	R\$ 7.942,57	R\$ 10.484,91
	1º Nível Categórico									
	PECUÁRIA	9	0	9	R\$ 4.626,72	R\$ 15.000,00	47,53	R\$ 4.920,00	R\$ 8.642,41	R\$ 12.500,00
	EXPLORAÇÃO MISTA	6	0	6	R\$ 4.675,00	R\$ 10.344,83	36,58	R\$ 5.140,04	R\$ 6.892,80	R\$ 8.865,97
MRT13	2º Nível Categórico									
	Geral	15	0	15	R\$ 3.747,64	R\$ 11.250,00	41,78	R\$ 4.100,00	R\$ 6.451,47	R\$ 8.488,58
	1º Nível Categórico									
	PECUÁRIA	9	0	9	R\$ 3.747,64	R\$ 11.250,00	44,79	R\$ 4.000,00	R\$ 6.928,18	R\$ 9.750,00
VTN/ha	EXPLORAÇÃO MISTA	6	0	6	R\$ 3.927,00	R\$ 8.689,66	34,49	R\$ 4.560,52	R\$ 5.736,40	R\$ 7.048,74
	2º Nível Categórico									

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.5. MRT-19

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 19**: Itamaraju, Guaratinga, Medeiros Neto, Itanhém, Vereda, Jucuruçu.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do Projeto Regiões Rurais, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

A Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa encontram-se situados na Região Rural do Centro Sub-regional de Teixeira de Freitas.

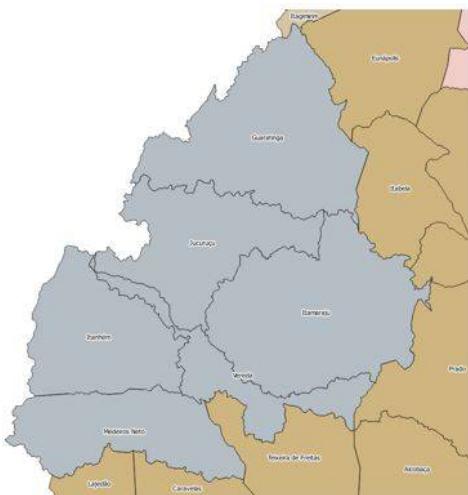


Figura 1 – Região homogênea para pesquisa de preço de terra – Destaque da Região 19: Região de abrangência da pesquisa

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRA-MRT

Em 22 de abril de 1500, a frota portuguesa de Pedro Álvares Cabral avistou o Monte Pascoal, no atual município de Prado. Itamaraju é um pedaço destas terras que no passado pertenceu a Prado, através da Lei Estadual nº. 2.509 de 05 de outubro de 1961 foi obtida a emancipação política passando o município a chamar-se "Itamaraju". A emancipação política administrativa foi idealizada por José Gomes de Almeida e Antônio Fontes Mascarenhas.

Em 1860, a região, habitada pelos índios pataxós, passou a atrair diversos exploradores para a atividade de extração de madeira, facilitada pelo acesso pelo Rio Jucuruçu, naveável por mais de cinquenta quilômetros em linha reta se medidos por terra, paralelamente ao curso do rio, para pequenas embarcações.

Por volta de 1895, a atual cidade de Itamaraju nascia de um povoado denominado Dois Irmãos, em louvor aos Santos Padroeiros Cosme e Damião. Durante a Guerra do Paraguai, ali se esconderam alguns desertores, levando a localidade a receber o topônimo de Escondido.

Embora fizesse parte do município de Prado, existia uma sociedade particular que o administrava e cobrava aforamento aos seus habitantes. Fazia parte dessa sociedade Virgulino Pereira, Cândido Nascimento, José Guilherme da Rosa, Nestor Camão e outros, quase todos falecidos.

A vila de Escondido que se tornaria Itamaraju mais tarde, se impulsionou com a febre do comércio de jacarandá, alto preço do cacau, onde surgiram novas Fazendas, não só de cacau, tendo Arthur Fontes Mascarenhas como o maior incentivador, como também as Fazendas de pecuária e muitos emigrantes, destacando-se a família Barros (Demétrio, Ruy e Alton), Joaquim de Almeida, Augusto Carvalho, Valdomiro Borges, José Guedes, João Fontoura e outros, que muito contribuíram para o desenvolvimento e aspecto urbano da Vila.

O então prefeito José Gomes de Almeida foi a alavancas propulsora desse desenvolvimento, construindo o campo de pouso para pequenos aviões (atual Praça 2 de julho), abertura de estradas para os povoados do Farol (Pirajá), Futuca (Piraji), Arraial do Almeida (São Paulinho), além dos melhoramentos na estrada Guarany-Rio Chay e Prado-Itamaraju, com os desvios das ladeiras da Atividade para o Tururim e do Ribeirão para mais acima, assim como limpeza periódica do Rio Jucuruçu e a construção de um mercado na atual Rua 5 de Outubro. Essa série de progresso, trouxe ainda na administração do prefeito José Almeida a ideia da emancipação do Escondido, surgindo, portanto, o município de Itamaraju.

Pela lei estadual nº 4.847, de 24-02-1989, desmembrava do município de Itamaraju o distrito de Jucururu. Elevado à categoria de município com a denominação de Jucuruçu. (FONTE: <http://www.itamaraju.ba.gov.br/historia>)

No que se refere a Guaratinga, ela é uma cidade que está intimamente ligada aos primórdios do Brasil. A região onde ela se situa pertenceu à Capitania de Porto Seguro, criada pela Carta Régia de 27 de maio de 1534.

A cidade teve origem dentro de uma fazenda de propriedade da Sra. Maria da Conceição que, antes do seu falecimento, deixou em testamento sua fazenda para Nossa Senhora da Conceição, onde deveria, segundo ela, ser fundado um arraial.

Com a morte da Sra. Maria da Conceição o terreno passou a ser ocupado pelos primeiros moradores, que deram início ao cultivo de subsistência de mandioca, milho, feijão e outros cereais.

Esses pioneiros tinham como tradição econômica a criação de gado e a agricultura que praticavam era somente de subsistência. O que era produzido comercialmente era levado para Porto Seguro, há 118 km de distância, e o transporte era feito em tropas, já que não haviam estradas nem veículos que servisse a cidade, exceto em emergências, que eram usados aviões de pequeno porte.

Esse arraial, chamado de Jaquetou, prosperou muito e tornou-se povoado com o nome de Novo Horizonte. Em 1953 foi elevada a categoria de Distrito, subordinada a Porto Seguro, quando então passou a ser denominada como hoje é conhecida: Guaratinga, que na língua Tupy significa Garça Branca. No dia 31 de agosto de 1961, por força da Lei nº 1.466, foi emancipada de Porto Seguro, passando à categoria de município.

A partir, aproximadamente da década de 40, o cacau começou a ser introduzido na sua agricultura, o que viria, já na década de 80, ser a força da sua economia.

Com o aparecimento de pragas na lavoura cacauiera, notadamente a conhecida como "Vassoura de Bruxa" essa cultura teve um declínio acentuado, surgindo a partir de meados da década de 80 o plantio de café e o fortalecimento da criação de gado, ficando, assim, a economia estribada no tripé cacau, gado e café.

Na década de 90 deu-se início à exploração mineral de granito, sendo extraídos granitos de qualidades em potencial encontradas no Brasil.

Além da sede existe o distrito de Buranhém, já próximo à divisa com o Estado de Minas Gerais. Também fazem parte de Guaratinga quatro povoados: São João do Sul, Monte Alegre, Cajuita e Barra Nova. (FONTE: <http://www.guaratinga.ba.gov.br/menu/75499/Historia>)

RECURSOS NATURAIS

Os municípios pesquisados encontram-se inseridos na Bacia do Extremo Sul, estando esta situada entre as coordenadas 16°00' a 18°30' de latitude Sul e 39°00' a 40°40' de longitude Oeste, essa região hidrográfica inclui uma série de pequenas bacias de rios permanentes (Buranhém, Jucuruçu, Mucuri), em sua maioria com nascentes no Estado de Minas Gerais, ocupando, em território baiano, uma área total de 23.750 km², o que equivale a cerca de 4,2% da área do estado.

A região hidrográfica do Extremo Sul apresenta potencialidades hídricas boas na parte mais a montante com vazão específica de 4,14 l/s.km² e excelentes no restante (6,6 l/s.km²). As vazões médias na foz dos rios Buranhém, Jucuruçu e Mucuri são 61,6; 69,3 e 97,4 m³/s, respectivamente, enquanto que as

descargas de base se apresentam elevadas em relação à média (da ordem de 21,6; 27,1 e 43,8 m³/s, respectivamente).

A região das bacias do Extremo Sul apresenta uma graduação climática caracterizada por três faixas, sendo a primeira de clima úmido, seguida de uma faixa de transição que vai de úmido a subúmido e por último um clima sub-úmido a seco. Essa distribuição climática acompanha a pluviometria, que decresce do litoral para o interior.

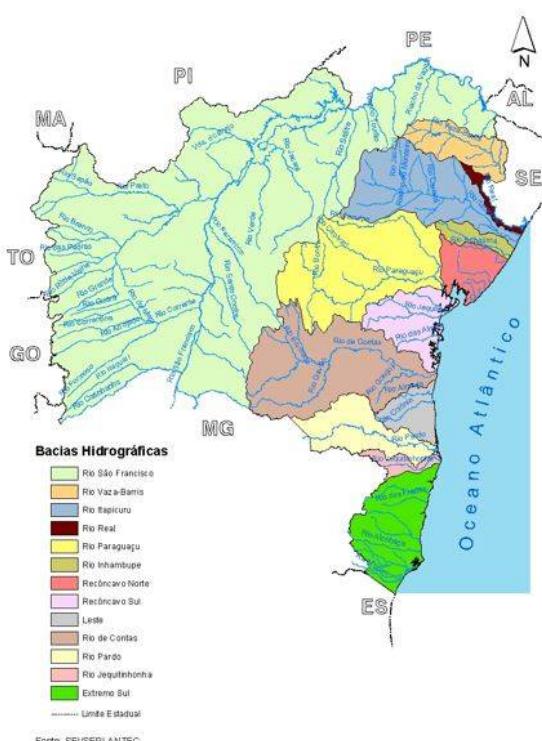


Figura 2- Localização da Bacia do Extremo Sul - região de abrangência da pesquisa – em relação às bacias hidrográficas do estado da Bahia

Na região de abrangência desta pesquisa, com relação ao clima, identificou-se, o clima Úmido a Subúmido, na Faixa Atlântica, com índice pluviométrico entre 1 000 mm a 1 400 mm.

Nesse tipo climático as temperaturas médias oscilam entre 22°C e 24°C e o índice hídrico é sempre positivo. A Faixa Atlântica não apresenta deficiência hídrica e nenhum período seco determinado.

Também encontra-se presente o clima Subúmido a Seco, com índice hídrico entre 0 e -20, apresenta um déficit moderado de água. A precipitação média anual, entre 800 a 1.200 mm, decresce na direção do centro do estado, com o déficit hídrico e a evapotranspiração aumentando no mesmo sentido. As temperaturas médias estão entre 24°C e 25°C.

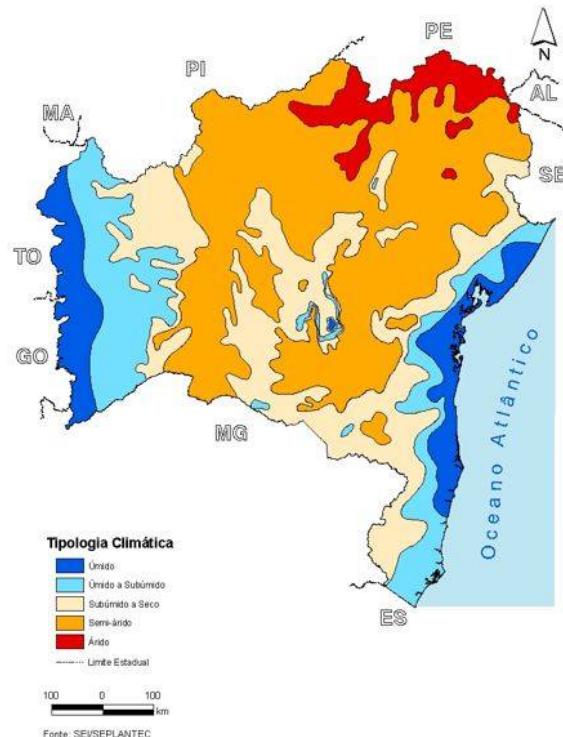


Figura 3 – Tipologia climática. Região de abrangência da pesquisa em relação às tipologias existentes no estado da Bahia

Os solos predominantes na região são os Latossolos e os Argissolos. Também estão presentes afloramentos rochosos, Luvissolos, Alissolos, Neossolos e Plintossolos.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A região de abrangência da pesquisa conta com as seguintes áreas legalmente protegidas:

Unidades de Conservação localizadas na região de abrangência da pesquisa de mercado.

Município	Unidade de Conservação
Guaratinga	RPPN Belas Artes, Parque Nacional Alto do Cariri e APA da Pedra do Oratório

Não há registro da existência de reservas indígenas na região.

INFRAESTRUTURA

O mapa rodoviário da região em estudo tem a BR-101 como a principal estrada. A rodovia corta a região Extremo Sul verticalmente e serve como via de acesso aos ramais rodoviários que interligam os municípios, cruzando também as sedes de Itamaraju e Teixeira de Freitas. Além desta, a região ainda conta com a BR-489 (para Prado) e a BR-418 (para Caravelas), e a BA-290, que dá acesso aos municípios de Alcobaça, Ibirapuã, Itanhém, Medeiros Neto, Lajedão e Vereda.



Figura 4 - Principais rodovias na área de pesquisa.

ÁREAS ESPECIAIS

3.7.1 Projetos de assentamento de reforma agrária

Município	Nome dos Projetos
Guaratinga	Lajedo Bonito e Roseli Nunes
Itamaraju	Bela Vista, Fazenda Nova Deli, Pedra Bonita, Reunidas Pau Brasil e Santa Cruz do Ouro

3.7.2 Projetos cédula da terra

Município	Nome dos Projetos
Guaratinga	Associação dos Pequenos Produtores Rurais Lage Grande/Fazenda Dois Irmãos, Associação Comunitária de Produção Agropecuária de Guaratinga/Fazenda Surpresa e Associação de Produção Agropecuária Novo Horizonte/Fazenda Pouso Alegre
Itamaraju	Associação Vale do Jucuruçu/Fazenda Cachoeira Maria, Associação Comunitária dos Pequenos Produtores Rurais do Córrego da Barriguda/Fazendas Reunidas São João, Associação dos Pequenos Agricultores de São Paulinho/Fazenda São Paulinho, Associação dos Pequenos Agricultores Santo Agostinho/Fazenda Santo Agostinho, Associação dos Pequenos Agricultores da Fazenda Lapinha/Fazenda Lapinha, Associação dos Pequenos Agricultores Renascer/Fazenda Primavera
Itanhém	Associação dos Pequenos Agricultores-Fazenda São Geraldo/Fazenda

3.7.3 Projetos de Crédito Fundiário

Município	Nome dos Projetos
Guaratinga	Associação Comunitária dos Pequenos Produtores do Projeto Osvaldo Alves de Almeida/Fazenda Rochedo Encantado e Surpresa II Associação dos Pequenos Hortifrutigranjeiros do Extremo Sul/Fazenda Jacarandá, Associação Baiana dos Trabalhadores Rurais
Itamaraju	Cristalina/Fazenda Barriga Cheia, Associação dos Pequenos Produtores Rurais Santa Fé/ Fazenda Alto Alegre e Associação Comunitária Bela Vista/Fazenda Senhor do Bomfim

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

As principais atividades agropecuárias estão listadas nas tabelas a seguir. Pode-se observar a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras temporárias e permanentes produzidos nos municípios pesquisados.

Também ocorre na região Extremo Sul a exploração da silvicultura, em especial com a cultura do eucalipto.

Tabela 1. Informações dos principais produtos das lavouras temporárias da região de abrangência da pesquisa em 2014.

Município	Variável	Lavoura temporária					
		Abacaxi (Mil frutos)	Amendoim (em casca) (t)	Cana-de-ácaro (t)	Feijão (em grão) (t)	Mandioca (t)	Milho (em grão) (t)
Guaratinga	Área colhida (ha)	-	-	360	260	640	70
	Quantidade produzida	-	-	15.840	156	8.640	70
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	1.109	379	4.147	34
Itamaraju	Área colhida (Hectares)	18	25	90	80	600	150
	Quantidade produzida	594	25	4.500	60	7.980	210
	Valor da produção (Mil Reais)	444	17	248	180	2.793	88
Itanhém	Área colhida (Hectares)	-	-	460	90	400	60
	Quantidade produzida	-	-	23.000	72	1.920	150
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	1.610	68	538	48
Jucuruçu	Área colhida (Hectares)	5	15	700	100	1.200	55
	Quantidade produzida	150	12	33.600	68	15.960	70
	Valor da produção (Mil Reais)	110	11	1.848	204	5.586	29
Medeiros Neto	Área colhida (Hectares)	-	-	11.365	-	-	-
	Quantidade produzida	-	-	681.900	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	40.914	-	-	-
Vereda	Área colhida (ha)	-	-	145	-	-	-
	Quantidade produzida	-	-	8.410	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	723	-	-	-

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal - Sidra

Tabela 2. Informações dos principais produtos das lavouras permanentes da região de abrangência da pesquisa em 2014.

Município	Variável	Lavoura Permanente					
		Banana (cacho) (t)	Borracha (látex coagulado) (t)	Cacau (em amêndoa) (t)	Café (em grão) Canephora (t)	Coco-dabaia (Mil frutos)	Laranja (t)
Guaratinga	Área colhida (Hectares)	115	100	7.173	930	-	-
	Quantidade produzida	1.610	61	3.084	1.339	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	1.497	128	18.041	5.356	-	-
Itamaraju	Área colhida (Hectares)	1.140	100	14.000	8.500	120	14
	Quantidade produzida	13.410	80	5.600	26.400	780	210
	Valor da produção (Mil Reais)	10.008	213	28.560	104.475	351	105
Itanhém	Área colhida (Hectares)	360	-	650	1.250	130	25
	Quantidade produzida	4.320	-	280	1.000	650	400
	Valor da produção (Mil Reais)	2.506	-	1.403	3.400	280	228
Jucuruçu	Área colhida (Hectares)	40	55	1.900	1.600	20	8
	Quantidade produzida	480	50	779	2.000	100	112
	Valor da produção (Mil Reais)	312	133	4.051	7.650	45	56
Medeiros Neto	Área colhida (Hectares)	18	-	140	90	20	40
	Quantidade produzida	252	-	14	72	80	720
	Valor da produção (Mil Reais)	118	-	48	223	32	425
Vereda	Área colhida (Hectares)	85	-	180	-	37	15
	Quantidade produzida	1.020	-	72	-	148	330
	Valor da produção (Mil Reais)	510	-	238	-	74	215

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal - Sidra

Continuação da Tabela 2.

Município	Variável	Lavoura Permanente					
		Limão (t)	Mamão (t)	Maracujá (t)	Palmito (t)	Pimenta-do-reino (t)	Urucum (semente) (t)
Guaratinga	Área colhida (Hectares)	-	80	-	-	-	-
	Quantidade produzida	-	5.440	-	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	3.155	-	-	-	-
Itamaraju	Área colhida (Hectares)	22	395	32	-	100	115
	Quantidade produzida	330	35.550	704	-	380	90
	Valor da produção (Mil Reais)	231	25.952	880	-	5.938	292
Itanhém	Área colhida (Hectares)	-	-	15	35	25	-
	Quantidade produzida	-	-	315	53	75	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	161	40	225	-
Jucuruçu	Área colhida (Hectares)	4	-	-	3	31	-
	Quantidade produzida	60	-	-	12	84	-
	Valor da produção (Mil Reais)	42	-	-	19	1.313	-
Medeiros Neto	Área colhida (Hectares)	-	260	14	-	-	-
	Quantidade produzida	-	17.420	308	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	16.897	159	-	-	-
Vereda	Área colhida (Hectares)	-	230	12	-	-	-
	Quantidade produzida	-	16.100	240	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	14.812	84	-	-	-

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal - SIDRA

No que se refere aos rebanhos, a Tabela 3 lista os principais existentes na região.

Tabela 3. Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2014.

Município	Bovino	Bubalino	Equino	Caprino	Ovino
Guaratinga	163.047	388	2.389	80	1.687
Itamaraju	186.014	60	3.055	220	825
Itanhém	162.201	722	4.610	289	1.394
Jucuruçu	82.895	261	1.760	143	340
Medeiros Neto	132.394	1.025	520	39	1.376
Vereda	78.474	538	510	78	418

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal – SIDRA

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A atualização do mercado em questão utilizou-se de dados de ofertas de imóveis disponíveis em sites de vendas especializados em imóveis rurais com a seleção dos que possuíam informações completas sobre a fazenda como descrição das benfeitorias e aptidão principal do imóvel.

Conforme o item 4.5-Pesquisa de mercado nos Mercados Regionais de Terras, do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais:

"Importante atentar que fica a cargo da equipe técnica responsável pelo RAMT avaliar e definir a contemporaneidade dos elementos que comporão a amostra, até o limite de três anos, levando em consideração: a disponibilidade de elementos amostrais e a dinâmica do MRT".

Os elementos coletados na rede de computadores foram mesclados com os já coletados para o estudo anterior e estão dentro do prazo estabelecido conforme citação acima.

Foram realizadas entrevistas com as diversas categorias de pessoas ligadas ao mercado de terras, desde órgãos oficiais até empresas particulares, bem como profissionais independentes, a exemplo dos corretores de imóveis, os quais forneceram informação dos imóveis recentemente negociados e aqueles que se encontram em oferta. Buscou-se identificar as principais características destes imóveis, conforme apresentadas nas fichas de coletada de dados.

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 37 dados de mercado.

Enquadramento dos dados de mercado nas tipologias de uso observadas.

Após a compilação dos dados de mercado verificou-se quanto à tipologia, em primeiro nível categórico, que dos 37 dados coletados, 26 imóveis apresentavam aptidão para pecuária e 09 aptidão para Terra Agrícola. Assim, após a compilação destes dados resolveu-se agrupá-los nas tipologias: Terra para Pecuária e Terra Agrícola.

Na região foi observado que no primeiro nível categórico na tipologia de imóveis para agricultura existe um segundo nível que poderia ser identificado como aqueles imóveis com potencial para exploração da cana de açúcar devido à proximidade das usinas de álcool existentes na região.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS.

Para elaboração da Planilha de Preço Referencial foram testadas duas metodologias: aquela proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras do INCRA, aprovada pela NE112/2014 e a metodologia proposta e discutida em Câmara Técnica da SR 05, através do uso do BoxPlot. Também foi adotado neste trabalho,

conforme decisão da Câmara Técnica da SR 05, o cálculo dos valores para Terra Nua dos imóveis.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 19

Abrangência:

Guaratinga, Itamaraju, Itambé, Itanhém, Itapetinga, Itarantim, Jucuruçu, Medeiros Neto e Vereda.

	Tipologia	Amostra						Preços Calculados		
		Num. Dados	Expurgado	Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Superior
	Geral	37	2	35	R\$ 834,79	R\$ 15.000,00	39,38	R\$ 6.522,73	R\$ 8.603,67	R\$ 10.500,00
1º Nível Categórico										
VTI/ha	PECUARIA	26	2	24	R\$ 4.958,68	R\$ 12.900,00	26,22	R\$ 7.026,97	R\$ 8.662,77	R\$ 10.000,00
	TERRA AGRÍCOLA	9	1	8	R\$ 4.000,00	R\$ 19.230,77	52,57	R\$ 5.958,43	R\$ 10.736,61	R\$ 14.779,41
2º Nível Categórico										
3º Nível Categórico										
MRT19										
VTN/ha	Geral	37	1	36	R\$ 584,36	R\$ 13.235,29	44,20	R\$ 4.241,22	R\$ 6.334,21	R\$ 7.912,50
	1º Nível Categórico									
VTN/ha	PECUARIA	26	2	24	R\$ 3.265,31	R\$ 9.288,00	24,28	R\$ 5.621,58	R\$ 6.393,93	R\$ 7.259,82
	TERRA AGRÍCOLA	9	0	9	R\$ 2.916,87	R\$ 16.528,93	61,27	R\$ 3.600,00	R\$ 8.304,79	R\$ 11.538,46
2º Nível Categórico										
3º Nível Categórico										

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

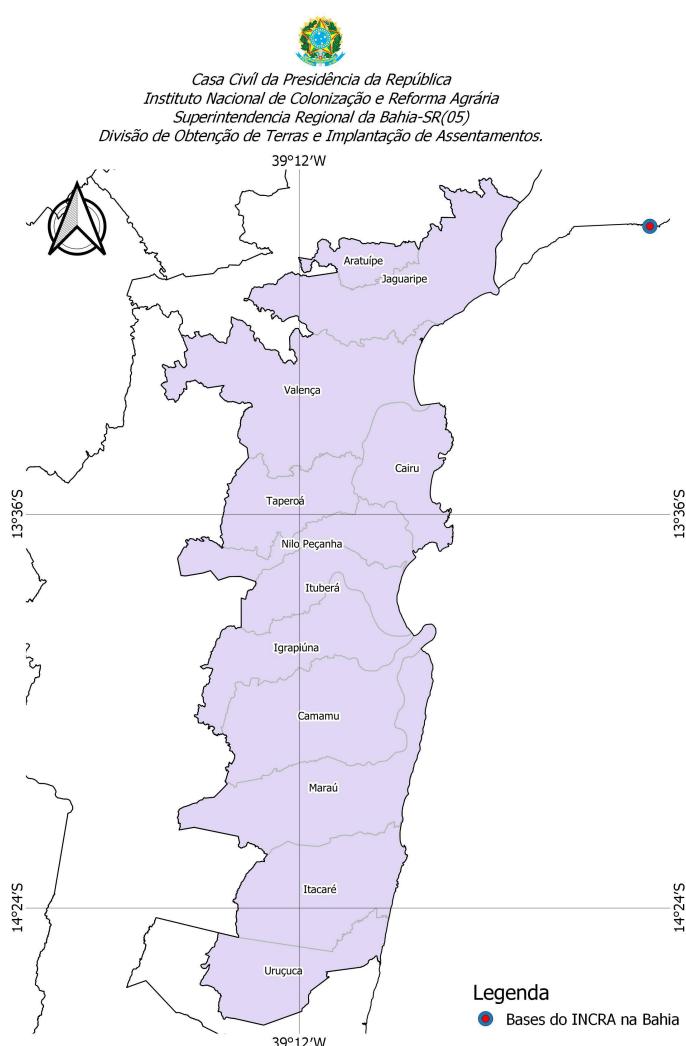
* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.6. MRT-20

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 20**: Uruçuca, Itacaré, Maraú, Camamu, Igrapiúna, Ituberá, Nilo Peçanha, Taperoá, Cairu, Valença, Jaguaripe e Aratuípe.



*Figura 1. Regiões de Preços de Terras, Zona 20.***ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA**

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do **Projeto Regiões Rurais**, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

A Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa ficaram situados na Região Rural da Capital Regional de Ilhéus.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRA-MRT

A região cacaueira teve uma grande importância como geradora de renda e riqueza para a Bahia e para o Brasil, desde quando o cacau foi introduzido na região, em 1783, até meados dos anos 1980. Com o aumento da demanda mundial, fundamentalmente a partir do final do século passado, ampliou-se a sua produção em escala comercial. Segundo Alger e Caldas (1994, p. 108), a partir da década de 1960 o governo brasileiro, ao perceber o potencial de obtenção de divisas, incentivou o plantio de cacau com políticas creditícias subsidiadas, fazendo com que a área safreira chegassem a mais de 400.000 ha em 1980. Nesse período, a produção do sul da Bahia representou o equivalente a 95% das exportações brasileiras e 20% da produção mundial. A queda nos preços do produto em 1992-1993 ocasionou perdas significativas para os produtores, mas manteve a produção e os lucros razoáveis. A produção cacaueira atingiu em 1992 uma área total de 717.242 ha com 30 mil produtores.

A crise do cacau, que já gerava algum desemprego pela queda de preços, acabou por sofrer um golpe mais vigoroso com o aparecimento do fungo vassoura-de-bruxa. Esse fungo, que já havia inviabilizado a produção em escala comercial do cacau na Amazônia, no Suriname e em Trinidad e Tobago, ao danificar os frutos e as plantas de cacau, reduziu drasticamente a produção por pé na região sul da Bahia.

A redução do preço do cacau no mercado internacional, aliada à redução da produtividade em função do avanço da vassoura-de-bruxa, resultou em um impacto sem precedentes na economia regional. A atual crise da economia regional, tem-se revelado de maneira sistêmica, inibindo diversos setores da economia, tais como o comércio e o mercado de imóveis e de terras, gerando desemprego e um forte processo de favelização das cidades como Itabuna e Ilhéus.

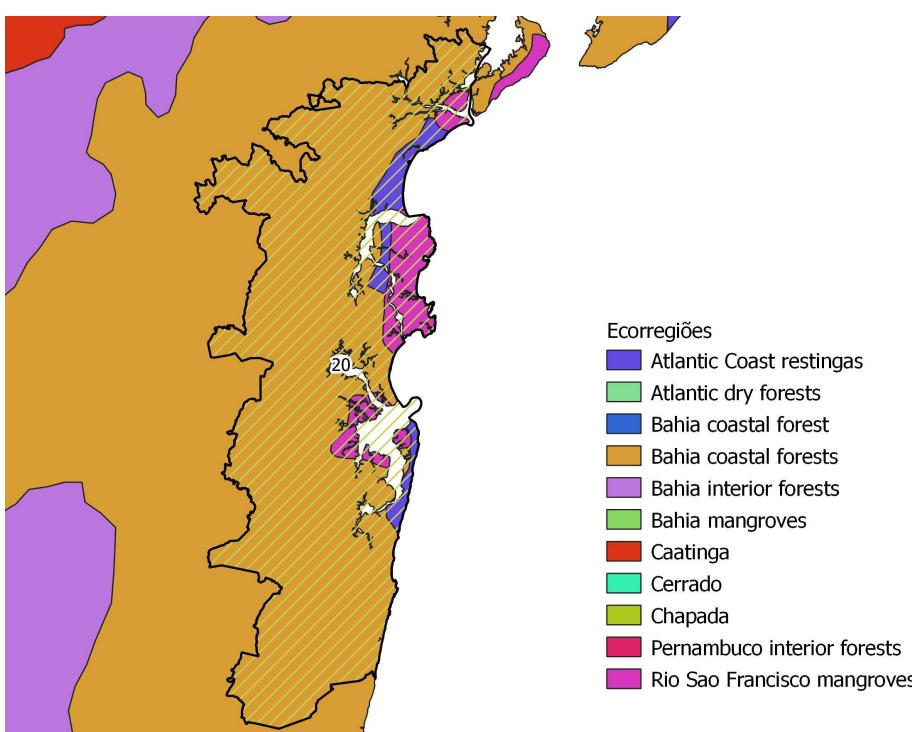
Atualmente, práticas como o uso de espécies resistentes ao fungo, através de clonagem, vem trazendo uma esperança de melhorias na economia local, no entanto o estrago já está feito e dificilmente a cultura do cacau atingirá índices anteriores vistos na região.

Dos municípios analisados, vimos ainda uma grande influência da cultura do cacau na economia dos mesmos, apesar de outras fontes de renda como o turismo e outras práticas agrícolas o cacau continua sendo o principal produto agrícola desses municípios. O município de Uruçuca é o que possui a maior área de cacau plantada segundo dados do IBGE (2014), em torno de 14.200 hectares, sendo que Itacaré possui 12.500 ha e Maraú em torno de 11.500 ha de cacau plantado, outra cultura que se destaca no município de Maraú é a seringa, dos três municípios analisados é o que possui maior área plantada com aproximadamente 1.600 hectares, dos quais boa parte se encontra em consórcio com o cacau.

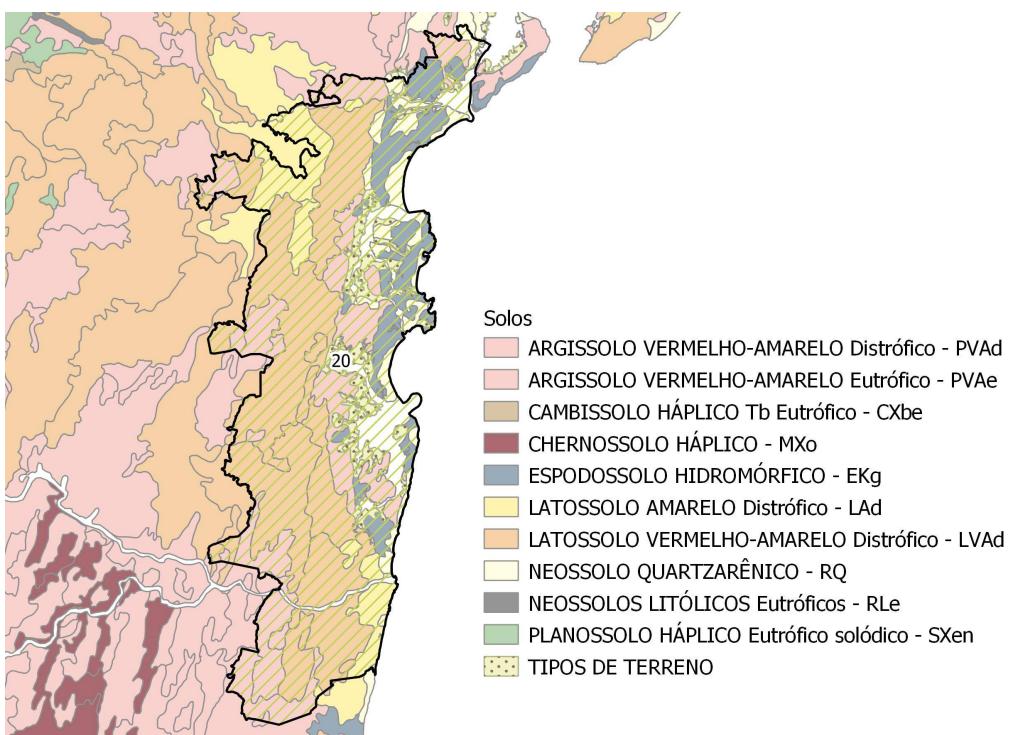
RECURSOS NATURAIS

Os municípios pesquisados estão inseridos na região das sub-bacias hidrográficas do Rio de Contas, Recôncavo Sul e do Leste.

O clima da região dos municípios é o úmido com precipitações médias de 2000mm/ano. Segundo classificação por ecorregiões, estas definidas pelo IBAMA (2003), os municípios analisados estão inseridos na ecorregião Florestas Costeiras da Bahia. A ecorregião Florestas Costeiras da Bahia corresponde à tipologia vegetal denominada Floresta Ombrófila Densa.

*Figura 2. Localização da região de abrangência da pesquisa em relação às bacias hidrográficas do estado da Bahia.*

Os solos predominantes na região apresentam-se conforme figura abaixo.



Podem ser utilizados para agricultura, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

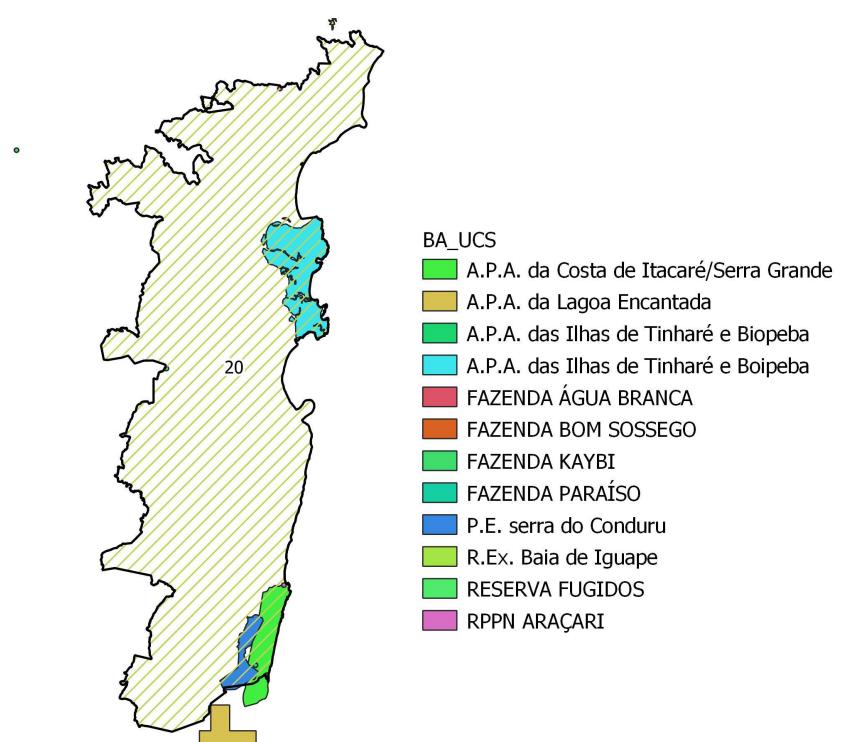


Figura 3. Unidade de Conservação localizada na região de abrangência da pesquisa de mercado.

INFRAESTRUTURAS

A principal via de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado é a BA 001, através da qual é possível chegar à capital do Estado, bem como à BR 101 para daí alcançar as demais regiões do país.

ÁREAS ESPECIAIS

Projetos de assentamento de reforma agrária

Tabela 1. Os municípios em questão destacam-se na região por ter diversos projetos:

Município	Nome dos Projetos

Uruçuca	São Jorge/Vavá/Tijuipe/Santa Isabel(Faz Brasil)/Rochedo
Itacaré	Marambaia/Pancada Grande/Paraíso/Nova Vida/Conjunto Laranjeiras/João Epifânio
Maraú	Santa Maria/Liberdade/Luzitânia/Maçaranduba Nova Esperança

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

A principal atividade nos municípios analisados é a cacaicultura, a pecuária com menor influência e tendendo à região do Baixo-Sul da Bahia tem-se a influência do cultivo da seringueira e frutíferas de queiro.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foi elaborado um Ofício onde foram solicitadas tais informações ao Setor de Tributos dos municípios da região de interesse no período de 03 anos e ofertas de imóveis em sites de venda de propriedades.

A atualização do mercado em questão utilizou-se de dados de ofertas de imóveis disponíveis em sites de vendas especializados em imóveis rurais com a seleção dos que possuíam informações completas sobre a fazenda como descrição das benfeitorias e aptidão principal do imóvel.

Conforme o item 4.5-Pesquisa de mercado nos Mercados Regionais de Terras, do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais:

"Importante atentar que fica a cargo da equipe técnica responsável pelo RAMT avaliar e definir a contemporaneidade dos elementos que comporão a amostra, até o limite de três anos, levando em consideração: a disponibilidade de elementos amostrais e a dinâmica do MRT".

Os elementos coletados na rede de computadores foram mesclados com os já coletados para o estudo anterior e estão dentro do prazo estabelecido conforme citação acima.

Com a informação dos imóveis negociados e de seus proprietários, buscou-se identificar o endereço e o número de telefone dos mesmos com posterior entrevista aos que foram encontrados. Durante a entrevista buscou-se obter o maior número de informações possíveis a respeito do acesso, benfeitorias e qualidade da terra, não foi possível, devido ao pequeno espaço de tempo oferecido à equipe para realização do trabalho, a visita a todos os imóveis pesquisados..

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 36 dados de mercado.

Enquadramento dos dados de mercado nas tipologias de uso observadas.

A pesquisa de mercado apontou duas divisões entre os usos dos imóveis da região sendo a maioria utilizados exclusivamente para Cacaicultura, alguns utilizavam o sistema de consórcio com seringa e apenas um exclusivamente utilizado para pecuária. Desta forma os imóveis pesquisados foram enquadrados no primeiro nível categórico como sendo de **Terra Agrícola** (27 elementos), **Não Agrícola** (04 elemento) e **Exploração Mista** (04 elemento). Para o segundo nível categórico, foram determinadas três tipologias, **Terra Agrícola com Cacau em cabruca**, **Terra Agrícola Perene de Sequeiro**, **Terra Agrícola com Sistemas Agroflorestais**, observou-se que há nos municípios de Itacaré e principalmente no município de Maraú uma substancial quantidade de imóveis que utilizam do consórcio de culturas, principalmente cacau e seringa.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS.

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 corretos, 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 a seguinte metodologia:

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

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

O resultado do trabalho é apresentado na Planilha de Preços Referenciais anexa. Pode-se observar a PPR atualizada da região trabalhada onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

O preço médio das terras na região para o nível **Geral** é de **R\$ 5.933,85/ha** sendo que o Valor da Terra Nua médio é de **R\$ 2.999,71**. O coeficiente de variação ficou entre **41,53% (VTI/HA)** a **32,90% (VTN/HA)**, e o limite do campo de arbitrio representa a amplitude de preços mais prováveis de serem encontrados dentro de uma mesma tipologia, sendo que os valores absolutos da pesquisa podem ser encontrados na coluna Mínimo e Máximo.

Elementos Expurgados da amostra

Após análise pela metodologia do Diagrama de Caixa (boxplot), a coluna "expurgo" traz os valores fora do intervalo de estipulado para a metodologia de homogenização utilizada.

De forma geral, as áreas apresentam cerca de 50% do seu valor total em benfeitorias, sendo que os imóveis marcados com finalidades NÃO AGRÍCOLAS seguem regramento de formação de valor distinto. Estes são destinados a loteamentos e comércio/indústria e obedecem a uma formação de preços que leva em considerações fatores alheios à sua capacidade de produção ou tipos de solo e relevo.

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 os imóveis são transacionados.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 20

Abrangência:

Aratuípe, Cairu, Camamu, Igrapiúna, Itacaré, Ituberá, Jaguaripe, Maraú, Nilo Peçanha, Taperoá, Uruçua e Valença.

Tipologia	Num. Dados	Expurgo	Válidos	Amostra			Preços Calculados			
				Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.	
Geral	36	4	32	R\$ 1.584,16	R\$ 13.565,22	41,53	R\$ 4.352,80	R\$ 5.933,85	R\$ 6.969,65	
1º Nível Categórico										
TERRA AGRÍCOLA	27	2	25	R\$ 1.584,16	R\$ 9.000,00	33,77	R\$ 4.509,80	R\$ 5.764,95	R\$ 6.836,73	
EXPLORAÇÃO MISTA	4	0	4	R\$ 2.554,74	R\$ 13.881,28	78,69	R\$ 3.097,70	R\$ 6.579,16	R\$ 8.421,77	
VIT/ha	NÃO AGRÍCOLA	4	0	4	R\$ 4.304,41	R\$ 28.500,00	73,33	R\$ 8.576,10	R\$ 14.092,41	R\$ 17.298,92
2º Nível Categórico										
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	12	2	10	R\$ 3.200,00	R\$ 8.633,09	36,96	R\$ 3.711,69	R\$ 5.593,78	R\$ 7.502,59	
TERRA AGRÍCOLA CACAU EM CABRUCA	12	0	12	R\$ 1.584,16	R\$ 6.836,73	28,98	R\$ 4.474,58	R\$ 5.234,79	R\$ 6.429,84	
MRT20	TERRA AGRÍCOLA SISTEMAS AGROFLORESTAIS	3	0	3	R\$ 7.368,42	R\$ 9.000,00	11,14	R\$ 8.184,21	R\$ 8.456,14	R\$ 9.000,00
Geral										
VTN/ha	27	2	25	R\$ 1.330,69	R\$ 4.316,55	27,02	R\$ 2.400,00	R\$ 2.828,53	R\$ 3.381,52	
EXPLORAÇÃO MISTA	4	0	4	R\$ 1.639,34	R\$ 5.552,51	57,61	R\$ 1.942,68	R\$ 3.051,63	R\$ 3.616,28	
NÃO AGRÍCOLA	4	0	4	R\$ 4.089,19	R\$ 17.100,00	66,61	R\$ 4.772,30	R\$ 8.921,21	R\$ 11.396,74	
2º Nível Categórico										
TERRA AGRÍCOLA PERENE SEQUEIRO	12	2	10	R\$ 1.600,00	R\$ 4.316,55	33,81	R\$ 2.107,76	R\$ 2.622,49	R\$ 2.810,00	
TERRA AGRÍCOLA CACAU EM CABRUCA	12	0	12	R\$ 1.330,69	R\$ 3.692,85	22,95	R\$ 2.514,09	R\$ 2.835,51	R\$ 3.320,38	
TERRA AGRÍCOLA SISTEMAS AGROFLORESTAIS	3	0	3	R\$ 2.947,37	R\$ 4.005,00	15,17	R\$ 3.228,68	R\$ 3.487,46	R\$ 3.757,50	

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.7. MRT-22

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS-MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea a saber **Região 22**: Mutuípe, Presidente Tancredo Neves, Teolândia, Wenceslau Guimarães, Itamari, Apuarema, Nova Ibiá, Gandu, Ibirataia, Jitaúna, Ipiáu, Barra do Rocha, Ibirapitanga, Gongogi, Aurelino Leal, Ubaitaba, Itapitanga, Coaraci, Itajuípe, Almadina, Barro Preto, Ibicarai, Floresta Azul.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Na Figura 1 pode-se visualizar os 23 municípios que compõem a referida região.

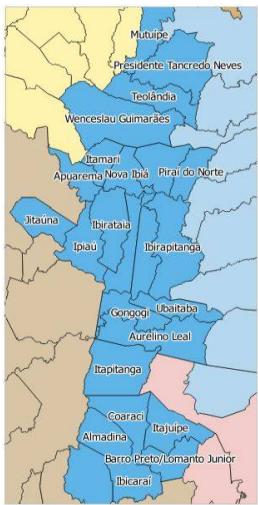


Figura 1 - Região de pesquisa de preços (em verde) utilizada neste trabalho.

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do **Projeto Regiões Rurais**, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

De acordo com a referida delimitação a Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa ficaram situados na região Rural da Capital Regional de Ilhéus, tais informações podem ser visualizadas na Figura 2.

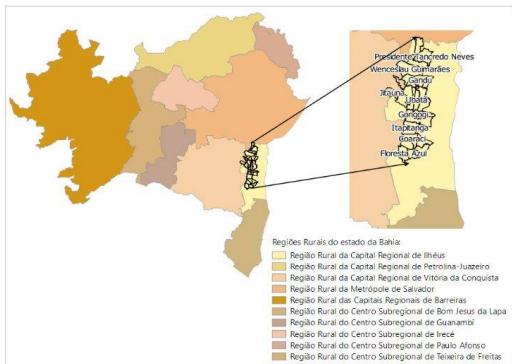


Figura 2: Regiões Rurais da Bahia e região de abrangência da pesquisa.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRA-MRT

O início da ocupação na região ocorreu a partir dos anos de 1910 quando produtores de Cacau do Litoral (Ituberá e Valença) e do Sul (Itabuna e Ilhéus) em busca de novas áreas para expandir as lavouras de cacau chegaram e iniciaram o estabelecimento de fazendas que devido às características diferenciadas de solo e clima da região prosperaram e trouxeram o desenvolvimento para a região. Trata-se portanto de uma região com vocação agrícola desde o início da sua exploração, característica que se mantém até os dias atuais.

RECURSOS NATURAIS

A região analisada possui duas tipologias climáticas bem características. A seguir são apresentadas as características médias do ano de 2013 de dois municípios enquadrados em cada um destes tipos climáticos de acordo com os dados obtidos no trabalho de Alvares et al. (2013).

Gandú, Af: Clima Equatorial Úmido - com temperatura média anual de 24,12°C; Clima úmido, Ocorrência de precipitação significativa em todos os meses do ano, Inexistência de estação seca definida. Pluviosidade Anual em torno de 1.436mm Figura 3.

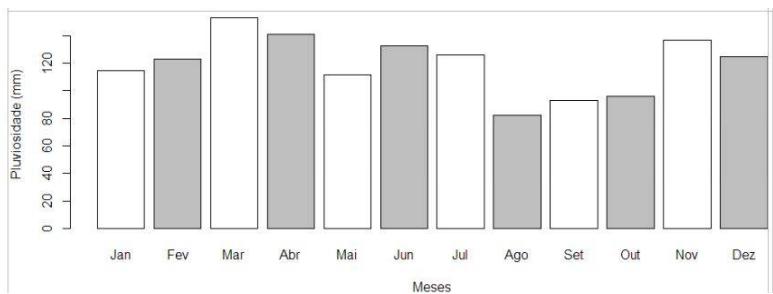


Figura 3 - Pluviosidade do município de Gandu no ano de 2013, (Alvares et al, 2013).

Coaraci, Aw: Clima tropical (chuvas no verão) - com temperatura média anual de 23,42°C; período chuvoso que vai de maio a julho e pluviosidade anual em torno de 1.138mm; Figura 4.

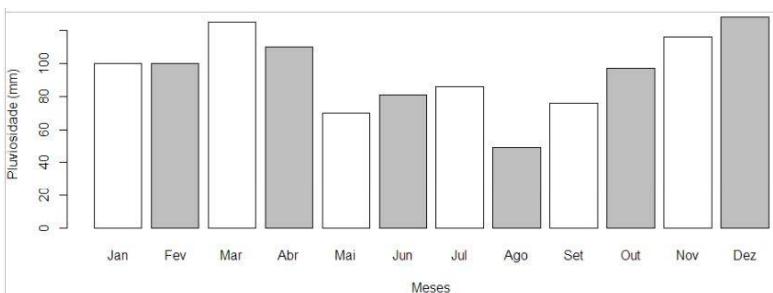


Figura 4 - Pluviosidade do município de Coaraci no ano de 2013. (Alvares et al. 2013).

Na Figura 5 é representada a distribuição dos climas entre os municípios da região.

A influência do clima neste mercado se reflete principalmente por meio da Pluviometria. Esta região se diferencia das demais principalmente devido ao clima, sendo que as chuvas abundantes na região caracterizada como **Af** permitiram o bom desenvolvimento da cacaicultura bem como a diversificação com a fruticultura e os demais produtos conforme será mostrado no item 3.8. Os municípios com clima **AW** apresentam menor pluviosidade e um clima de transição para a região semiárida e por isso nesta região já comece a predominar a pecuária em relação à agricultura.

Nos últimos anos uma severa estiagem atingiu as regiões sul e sudoeste o que provocou a degradação e morte cacauais entretanto esta região foi afetada em menor grau quando comparada às outras.

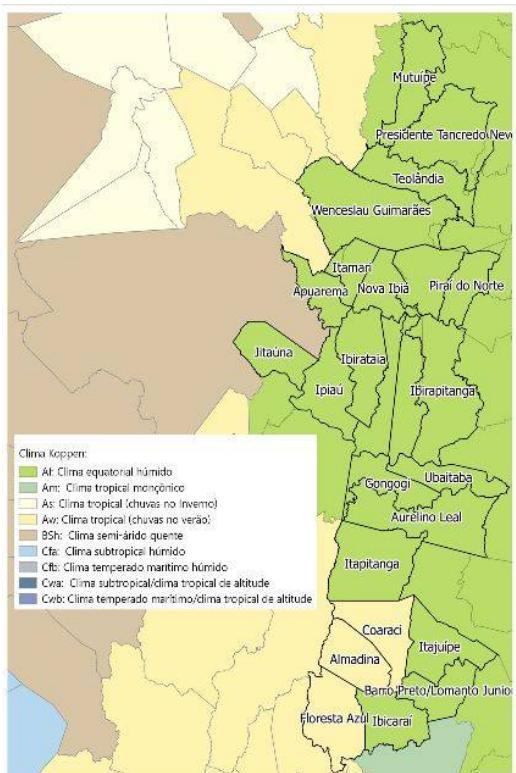


Figura 5 - Tipos climáticos segundo classificação de Koppen com base no trabalho de Álvares et al. (2013).

Os municípios pesquisados encontram-se totalmente inseridos em três bacias hidrográficas a saber: Bacia do Recôncavo Sul, Bacia do Rio de Contas e Bacia do Leste. A maioria dos municípios desta região estão situados na Bacia do Rio de Contas.

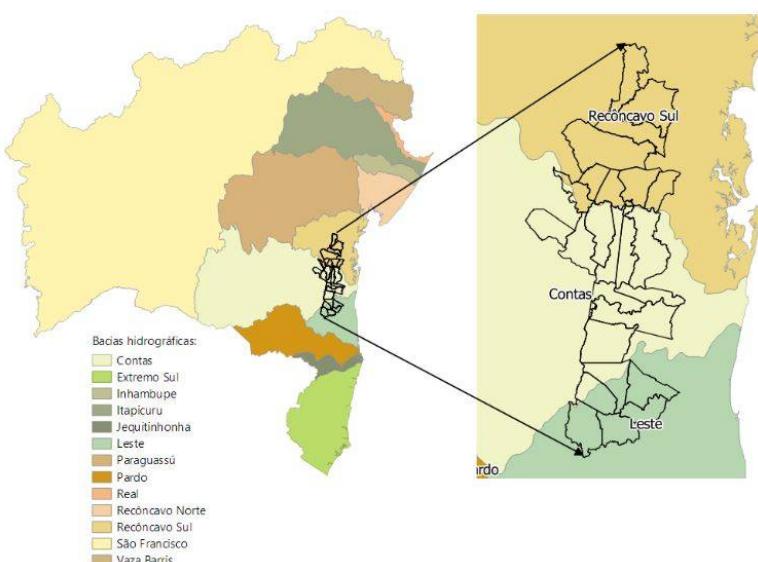


Figura 3- Localização da região de abrangência da pesquisa em relação às bacias hidrográficas do estado da Bahia.

Com relação aos solos trata-se de uma região com razoável diversidade de solos, sendo que os mais representativos são Luvissolos e Latossolos.

Com relação ao Luvissolo, trata-se de um solo raso a pouco profundo típico do ambiente semiárido, rico em bases e com argila de atividade alta.

Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, caracterizado pelo horizonte Bt. Solo rico em nutrientes (Ca, Mg, K), com reação variando de moderadamente ácida a neutra.

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

Podem ser utilizados para agricultura de sequeiro, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

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

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

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

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

As regiões que combinam solos de boa fertilidade (como o Luvissolo) com um regime pluviométrico diferenciado como o que acontece com Mundo Novo tendem a ter uma maior valorização dos preços de suas terras devido ao maior potencial de atividades a serem desempenhadas e à menor suscetibilidade à estiagens.

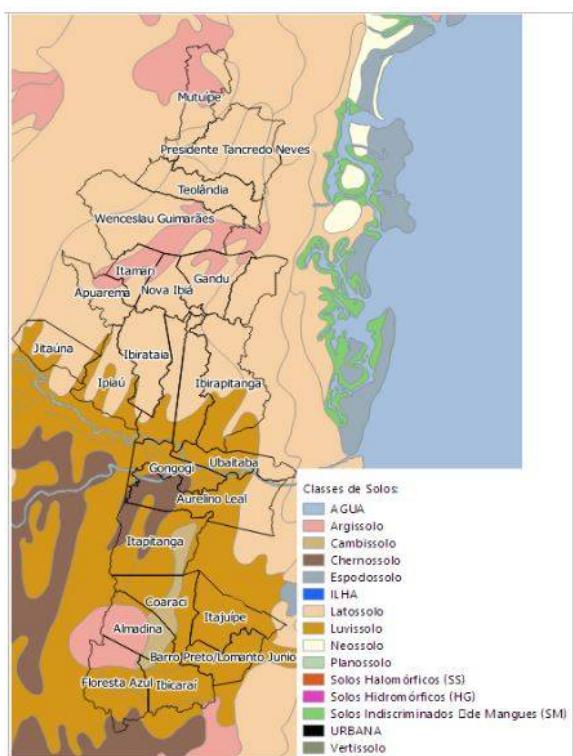


Figura 7- Classes de solos mais frequentes na região de abrangência da pesquisa de mercado.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A região de abrangência da pesquisa conta com duas áreas legalmente protegidas. A primeira fica localizada no município de Ruy Barbosa e chama-se “Área de Relevante Interesse Econômico (ARIE) da Serra do Orobó” a segunda fica localizada no município de Miguel Calmon e chama-se “Parque Estadual das Sete Passagens (PESP)”.

No entorno da ARIE da Serra do Orobó por se tratar de uma região rica em disponibilidade hídrica e além disso, ser ocupada por pequenas e médias propriedades trata-se de uma região que possui uma maior valorização de suas terras em relação às demais regiões do município, entretanto sua extensão geográfica não é representativa do município como um todo; algo semelhante também ocorre com o PESP em Miquel Calmon.

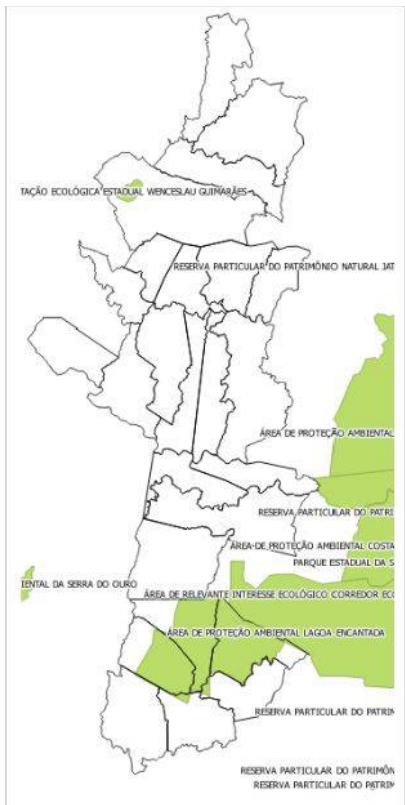


Figura 8 - Unidades de conservação localizadas na região de abrangência da pesquisa de mercado.

Não há registro da existência de reservas indígenas na região.

INSTITUTUS

A principal via de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado, tanto para a chegada de insumos quanto para o escoamento dos produtos produzidos são: BR101, BR030, BR330, BA420, BR145. Os imóveis localizados às margens nas proximidades a estas rodovias apresentam maior valorização em relação aos localizados em locais que apresentam dificuldade de acesso.

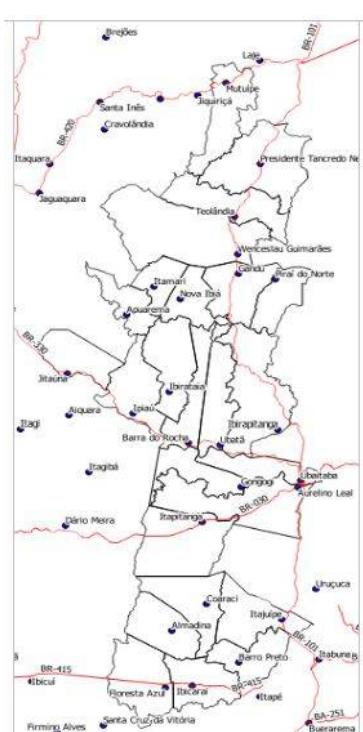


Figura 9 - Principais rodovias e ferrovias na área de pesquisa

ÁREAS ESPECIAIS

Projetos de assentamento de reforma agrária

Na região o somatório das áreas destinadas a Projetos de Assentamentos totalizam 18.693,3845ha com capacidade de assentamento total de 1274 famílias. O município onde há a maior concentração.

Código SIPRA	Nome Do Projeto	Município	Área de Criação	Capacidade Assentamento
BA0196000	PA Cascata	Aurelino Leal	597,9421	40
BA0280000	PA Fazenda Brasil	Barro Preto	599,2004	50
BA0115000	PA Pedra Dourada	Coaraci	373,2129	30
BA0311000	PA Cedro III	Gandu	292,9892	18
BA0312000	PA Conjunto Mineiro	Gandu	323,4813	26
BA0335000	PA Santa Irene	Gongogi	930,8874	87
BA0191000	PA Conj. Vila Isabel	Ibicarai	1016,1156	60
BA0378000	PA Loretá Valadares	Ibicarai	519,5055	31
BA0251000	PA Paulo Jacson	Ibirapitanga	891,4486	90
BA0505000	PA Serra De Areia I E II	Ibirapitanga	469,2184	37
BA0310000	PA Paraíso/Itacaré	Itacaré	368,7723	32
BA0079000	PA Loanda	Itajuípe	408,4023	50
BA0235000	PA Helvécia	Itajuípe	467,7240	55
BA0258000	PA Cachoeira Bonita E Conceição	Ubaitaba	965,3328	60
BA0264000	PA Conj. Cruzeiro Do Sul	Ubaitaba	909,8750	60
BA0082000	PA Resistente	Wenceslau Guimarães	1000,9600	50
BA0085000	PA Novo Horizonte	Wenceslau Guimarães	2497,8108	105
BA0128000	PA Ernesto Cheguevara	Wenceslau Guimarães	848,2488	60
BA0100000	PA Único	Wenceslau Guimarães	562,0000	30
BA0159000	PA Boa Sorte	Wenceslau Guimarães	1099,3418	50
BA0167000	PA Chico Mendes	Wenceslau Guimarães	425,9769	35
BA0216000	PA Fabio Henrique	Wenceslau Guimarães	1288,9250	76
BA0219000	PA Sô Joço	Wenceslau Guimarães	988,2476	80
BA0317000	PA Vencedores	Wenceslau Guimarães	240,0000	22
BA0382000	PA Faz Dois Irmãos	Wenceslau Guimarães	304,6863	20
BA0333000	PA Cedro I	Wenceslau Guimarães	303,0795	20

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Na Tabela 1 está listada a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras permanentes produzidos nos municípios pesquisados. As maiores áreas colhidas com agricultura estão situadas no Município de Wenceslau Guimarães com cerca de 20.256ha, com relação aos produtos individualmente a cultura que ocupa maior área é o Cacau em Ibirapitanga com 20.105ha. Já no que se refere à quantidade produzida o Município de Wenceslau Guimarães também lidera com 123.302ton sendo que desta quantidade 115.900 ton. apenas da cultura da banana. Com relação ao valor da produção a maior renda também é obtida no município de Wenceslau Guimarães com cerca de R\$149.990 sendo que deste cerca de R\$93.879,00 são obtidos pela cultura da Banana.

Tabela 1. Informações dos principais produtos das lavouras permanentes da região de abrangência da pesquisa em 2015.

Variável	Produto das lavouras permanentes	Gandu	Ibirapitanga	Ibirataia	Ipiráu	Itamari	Jitaúna	Presidente Tancredo Neves	Teóldia	Ubatã	Wenceslau Guimarães
Área colhida (Hectares)	Total	10.187	20.186	13.325	8.188	5.838	6.505	6.161	6.734	5.448	20.256
Área colhida (Hectares)	Banana (cacho)	1.250	0	24	9	470	400	1300	1.637	700	6.100
Área colhida (Hectares)	Borracha (látex coagulado)	75	35	40	0	0	0	30	20	0	388
Área colhida (Hectares)	Cacau (em amêndoas)	8.789	20.105	13.146	8.177	5.347	6.062	4.171	4.957	4.743	13.506
Área colhida (Hectares)	Guaraná (semente)	30	7	10	0	8	0	270	101	0	57
Área colhida (Hectares)	Maracujá	25	16	30	2	10	40	220	4	5	120
Área colhida (Hectares)	Palmítio	0	23	70	0	0	0	20	11	0	0
Área colhida (Hectares)	Pimenta-do-reino	18	0	5	0	3	3	150	4	0	85
Quantidade produzida (Ton.)	Total	19.458	6.302	4.699	2.409	9.266	7.889	29.746	12.826	90.802	123.302
Quantidade produzida (Ton.)	Banana (cacho)	15.000	0	241	160	6.350	4.800	23.400	11.017	7.700	115.900
Quantidade produzida (Ton.)	Borracha (látex coagulado)	60	28	38	0	0	0	36	24	0	302
Quantidade produzida (Ton.)	Cacau (em amêndoas)	4.130	6.035	3.868	2.231	2.817	2.364	1.412	1.644	1.332	5.691
Quantidade produzida (Ton.)	Guaraná (semente)	15	3	4	0	3	0	108	38	0	22
Quantidade produzida (Ton.)	Maracujá	225	144	270	18	90	720	4.400	52	50	1.200
Quantidade produzida (Ton.)	Palmítio	0	92	270	0	0	0	150	44	0	0
Quantidade produzida (Ton.)	Pimenta-do-reino	28	0	8	0	6	5	240	7	0	187
Valor da produção (Mil Reais)	Total	48.770	52.930	34.557	19.606	29.853	23.741	28.584	30.123	17.917	149.990
Valor da produção (Mil Reais)	Banana (cacho)	12.150	0	195	130	5.144	4.800	15.444	15.180	6.237	93.879
Valor da produção (Mil Reais)	Borracha (látex coagulado)	144	67	91	0	0	0	83	43	0	536
Valor da produção (Mil Reais)	Cacau (em amêndoas)	36.021	52.636	33.736	19.458	24.569	18.534	7.201	14.339	11.617	49.635
Valor da produção (Mil Reais)	Guaraná (semente)	96	19	23	0	22	0	819	281	0	163
Valor da produção (Mil Reais)	Maracujá	219	139	269	18	88	396	3.784	91	63	1.500
Valor da produção (Mil Reais)	Palmítio	0	69	203	0	0	0	77	29	0	0
Valor da produção (Mil Reais)	Pimenta-do-reino	140	0	40	0	30	11	1.176	160	0	4.277

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal.

No que se refere aos rebanhos, a Tabela 3 lista os quantitativos dos principais rebanhos nos municípios analisados. Como se trata de uma região fortemente agrícola não existem grandes destaques para os rebanhos. O município de Ipiraú possui o maior rebanho bovino seguido por Jitaúna.

Tabela 2: Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2015.

Município	Bovino	Bubalino	Equino	Suíno	Caprino	Ovino	Galináceos
Gandu	4390	-0	162	117	18	159	10777
Ibirapitanga	3100	-0	64	12	16	251	18998
Ibirataia	8601	46	104	272	15	132	10600
Ipiraú	14345	66	256	180	18	46	12300
Itamari	3504	-0	24	169	-0	-0	11008
Jitaúna	10093	47	223	535	108	198	10580
Presidente Tancredo Neves	6081	31	685	1211	75	324	44525
Teolândia	3195	154	49	154	-0	71	11997
Ubatã	3999	31	315	273	38	302	11490
Wenceslau Guimarães	8322	-0	146	1065	2	60	21000

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

A atualização do mercado em questão utilizou-se de dados de ofertas de imóveis disponíveis em sites de vendas especializados em imóveis rurais com a seleção dos que possuíam informações completas sobre a fazenda como descrição das benfeitorias e aptidão principal do imóvel.

Conforme o item 4.5-Pesquisa de mercado nos Mercados Regionais de Terras, do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais:

"Importante atentar que fica a cargo da equipe técnica responsável pelo RAMT avaliar e definir a contemporaneidade dos elementos que comporão a amostra, até o limite de três anos, levando em consideração: a disponibilidade de elementos amostrais e a dinâmica do MRT".

Os elementos coletados na rede de computadores foram mesclados com os já coletados para o estudo anterior e estão dentro do prazo estabelecido conforme citação acima.

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

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 33 dados de mercado.

ENQUADRAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS.

Após a reunião dos dados de mercado verificou-se que 18 imóveis tinham aptidão agrícola 09 de Pecuária, 03 Exploração Mista e 03 Não Agrícola.

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 não foram identificadas grandes diferenças no sistema produtivo que justificassem uma subdivisão neste nível categórico com isso foi criada a tipologia "Terra Agrícola com cacau" na qual 13 imóveis estavam agrupados. Nestes imóveis existe a diversificação de culturas, característica a região, e aí diversas são as alternativas como Banana da Terra, Graviola, Maracujá entre outras atividades.

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

Na região, embora não tenham sido obtidos dados de mercado, foi observado que no primeiro nível categórico existe a Tipologia de Terras para Pecuária; no segundo nível Terra Agrícola com Fruticultura onde poderão ser agrupadas as áreas destinadas ao cultivo de fruteiras onde não existe a cultura do Cacau; e no terceiro nível categórico Terra agrícola com fruticultura (Tancredo Neves, Wenceslau Guimarães), Terra para pecuária (Ipiraú).

É necessário dar continuidade à coleta de dados de mercado na região de modo que sejam obtidos dados de mercado suficientes para representar estas tipologias.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS.

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 a seguinte metodologia:

Identificação de valores discrepantes com auxílio do BoxPlot ou do Critério de Chauvenet;

Retirada dos valores discrepantes identificados;

Cálculo da média e do Coef. de Var;

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, mostrará a variabilidade existente no mercado.

O resultado do trabalho é apresentado na PPR atualizada da região onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

Com relação aos dados discrepantes não foram identificados no tratamento dos elementos de VTI apresentando apenas para o VTN 02 elementos discrepantes. Apesar destes elementos terem sido identificados como valores discrepantes, eles continuam disponíveis para utilização em futuros trabalhos de avaliações. Além disso, com a continuidade da coleta de amostras, pode ocorrer o enquadramento destes em outros níveis categóricos.

As tipologias identificadas para a zona de preços foram Terra Agrícola, Pecuária, Exploração Mista e Não Agrícola para o primeiro nível categórico e Terra Agrícola Cacau em Cabruca para o segundo nível categórico.

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 $FO=5.527,78/8.144,12=67,87\%$ indicando que existe uma redução de 32,13% 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.

Foi observada chegada de agricultores oriundos do estado do Paraná com intuito de investir na fruticultura particularmente na cultura da Graviola, Maracujá e Banana da terra, segundo relatos em relação à sua origem o preço da terra na região é barato o que motiva esta migração.

Trata-se de uma região bastante dinâmica com grande potencial de crescimento nos próximos anos, por isso torna-se importante monitorar os preços de mercado das terras na região de forma a acompanhar todas as mudanças que acontecem no referido mercado.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 22

Abrangência: Almadina, Apuarema, Arataca, Aurelino Leal, Barra do Rocha, Barro Preto/Lomanto Junior, Camacan, Coaraci, Floresta Azul, Gandu, Gongogi, Ibicarai, Ibirapitanga, Ibirataia, Ipiáu, Itajipe, Itamari, Itapitanga, Jitaúna, Jussari, Mutuipe, Nova Ibiá, Pau Brasil, Piraí do Norte, Presidente Tancredo Neves, Teolândia, Ubaitaba, Ubatã e Wenceslau Guimarães.

Tipologia	Num. Dados	Expurgo	Válidos	Amostra			Preços Calculados		
				Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
Geral	33	0	33	R\$ 2.080,00	R\$ 15.483,87	51,12	R\$ 4.000,00	R\$ 7.113,43	R\$ 9.722,90
1º Nível Categórico									
TERRA AGRICOLA	18	0	18	R\$ 2.080,00	R\$ 12.500,00	55,60	R\$ 3.505,00	R\$ 5.917,04	R\$ 8.750,00
PECUARIA	9	0	9	R\$ 2.886,60	R\$ 11.111,11	39,68	R\$ 4.794,01	R\$ 6.946,59	R\$ 9.000,00
VTI/ha	NÃO AGRICOLA	3	0	R\$ 8.000,00	R\$ 15.428,57	37,29	R\$ 8.500,00	R\$ 10.809,52	R\$ 12.214,29
EXPLORAÇÃO MISTA									
2º Nível Categórico									
TERRA AGRICOLA CACAU EM CABRUCAS	13	0	13	R\$ 3.000,00	R\$ 12.500,00	52,53	R\$ 4.000,00	R\$ 6.155,98	R\$ 9.000,00
MRT22									
Geral	33	0	33	R\$ 1.232,00	R\$ 8.888,89	50,89	R\$ 2.636,70	R\$ 4.107,70	R\$ 5.600,00
1º Nível Categórico									
TERRA AGRICOLA	18	2	16	R\$ 1.232,00	R\$ 5.755,81	40,56	R\$ 2.475,00	R\$ 3.102,29	R\$ 4.050,00
PECUARIA	9	0	9	R\$ 1.731,96	R\$ 8.888,89	52,06	R\$ 2.636,70	R\$ 4.369,30	R\$ 5.600,00
VTM/ha	NÃO AGRICOLA	3	0	R\$ 2.700,00	R\$ 7.200,00	46,62	R\$ 3.664,29	R\$ 4.842,86	R\$ 5.914,29
EXPLORAÇÃO MISTA									
2º Nível Categórico									
TERRA AGRICOLA CACAU EM CABRUCAS	13	2	11	R\$ 2.250,00	R\$ 4.500,00	23,15	R\$ 2.636,81	R\$ 3.222,60	R\$ 3.800,00

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTM/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.8. MRT-23

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 23**: Barreiras, Luís Eduardo Magalhães, São Desidério, Riachão das Neves, Formosa do Rio Preto, Correntina e Jaborandi.

Os municípios desta pesquisa foram agrupados em uma mesma região homogênea, conforme dados oficiais tabulados para obtenção dos *clusters*, definimos a priori os municípios de Barreiras, Luís Eduardo Magalhães, São Desidério, Riachão das Neves, Formosa do Rio Preto, Correntina e Jaborandi como região 23. Alguns municípios podem possivelmente não fazerem parte do mesmo mercado, obviamente a partir do avanço da pesquisa de preços e avaliação de outros mercados, ajustes podem vir a ser necessários, inclusive a inserção de outros municípios nesta região.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do **Projeto Regiões Rurais**. O objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

A Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa ficaram situados nas Regiões Rurais do Centro das Capitais Regionais de Barreiras.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

A margem esquerda do Rio São Francisco pertencia à Província de Pernambuco até o ano de 1828, quando foi anexada à da Bahia. Declarou em carta datada de 1700 o governador de Pernambuco, Dom Fernando de Mascarenhas e Lencastro: - "A Casa de Torre, os herdeiros de Antônio Guedes de Brito e Domingos Afonso Sertão são senhores de todo o sertão de Pernambuco". E Borges de Barros, em sua obra Bandeirantes e Sertanistas, informa: "A colonização da parte ocidental do Rio São Francisco, na região que vai de Casa Nova a Remanso, a Pilão Arcado, Barra do Rio Grande, Santa Rita do Rio Preto, Campo Largo, Angical, Santa Maria da Vitória, Sant'Ana do Brejos, Barreiras, Correntina, e Rio Carinhanha, obedeceu nos séculos 17 e 18 à orientação das Casas da Torre e da Ponte". Não resta dúvida, pois, haver-se iniciado o Município de Angical sob a égide dessa poderosa tutela feudal.

No começo do século XIX, as terras que se denominaram Brejo do Angical, em virtude da existência de extensas matas de angico, circundadas de brejos ou alagadiços, passaram a pertencer aos irmãos Almeida: José Joaquim de Almeida, Joaquim Herculano de Almeida e Manuel Frederico de Almeida, evidenciando-se o primeiro como o principal fundador do município. Descendentes de ilustre família de Portugal possuíam eles grande quantidade de escravos dedicados a cata de diamantes nos boqueirões da Chapada Diamantina, depois empregados em construção de barragens, na produção da lavoura, mormente a de cereais, e na criação de gado. Suas boiadas atravessavam o Rio São Francisco e eram conduzidas para a zona de Lençóis.

A prosperidade desses pioneiros atingiu o ápice. Desfrutavam, perante o imperador, de notável prestígio. A opulência que os cercava permitiu-lhes então construir sumptuosas residências, atestadas ainda hoje por suas ruínas. Levantaram em 1810 a primeira igreja, dotando-a de imponentes obras de arte e ornando-a de objetos de ouro e prata. Em 1821, foi erigida a freguesia com a denominação de Sant'Ana do Sacramento do Angical, pertencente ao bispado de Pernambuco, até 1828.

Com a decretação da Lei Áurea, em 1888, a abolição da escravatura desarticulou completamente a organização econômica dessa família, havendo alguns de seus membros se retirado para o Rio de Janeiro, vendidas suas propriedades. Em 5 de julho de 1890, assinou o então governador do Estado, Marechal Hermes Ernesto da

Fonseca, o ato que elevou a freguesia à categoria de vila, sendo esta inaugurada em 2 de janeiro de 1891. O território foi desmembrado do antigo Município de Campo Largo, atual Cotelipe.

Por Lei Municipal, de 20 de fevereiro de 1891, Angical teve subordinado, como seu Distrito de Paz, o de Barreiras. Entretanto, pela Lei Estadual nº 237, de 6 de abril do mesmo ano, desligou-se Barreiras de Angical.

Hoje, o município de Barreiras é um importante polo agropecuário e o principal centro urbano, político, educacional, médico, tecnológico, econômico, turístico e cultural da região oeste da Bahia. Barreiras, junto às suas cidades circunvizinhas, compõe a maior região agrícola do Nordeste.

Além dessas potencialidades, pode-se perceber também intensa atividade comercial abastecendo toda região num raio de 300 km. Por força de seu grande desempenho nos setores do comércio e da prestação de serviços, Barreiras ocupa posição de destaque entre os maiores centros econômicos e populacionais do estado, e é uma das principais cidades da região nacionalmente conhecida como MATOPIBA.

Nesse contexto de cidade polo regional, Barreiras cada vez mais tem se fortalecido economicamente dado ao seu desenvolvimento em segmentos e setores diversificados dando-lhe um ritmo de desenvolvimento mais acentuado, sustentável e seguro, com fornecimento de serviços diversos (com destaque na educação e saúde), comércio pujante e agronegócio, forte incremento imobiliário e em construção civil, entre outros segmentos que complementam entre si.

RECURSOS NATURAIS

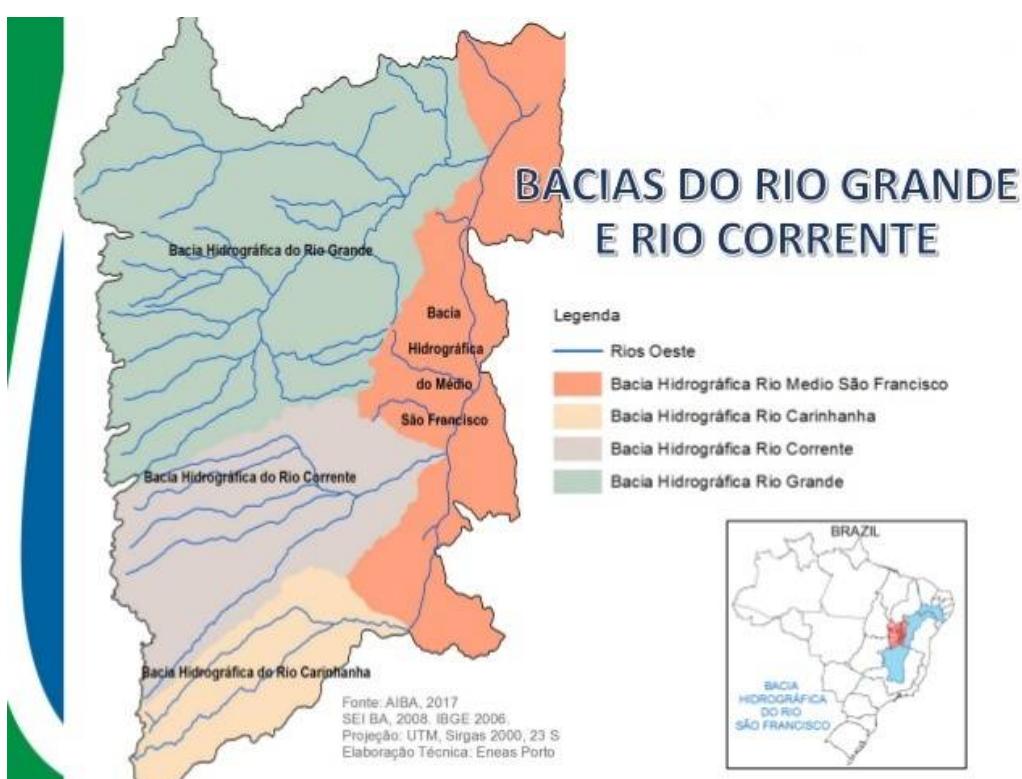


Figura 1.

Os municípios pesquisados estão inseridos na região das bacias hidrográficas do Rio Médio São Francisco, Rio Carinhanha, Rio Corrente, e Rio Grande. (Figura 1).

O clima varia do tipo Úmido (com chuvas anuais superiores a 1700 mm) no extremo oeste da região, ao clima Semi-Árido (chuvas anuais inferiores a 800 mm) junto à calha do rio São Francisco; ocorrendo no seu trecho médio os tipos Úmido a Subúmido e Subúmido a Seco, com predominância deste último (32% da área). A maior parte da região apresenta vegetação de cerrado com grandes extensões de áreas já antropizadas onde é intensa a exploração agropecuária empresarial.

Os solos predominantes na região de abrangência da pesquisa é o Latossolo amarelo vermelho distrófico e Neossolo Litólico distrófico, podendo ocorrer outras manchas de solos conforme a paisagem.

Os Latossolos/Argissolos podem ser irrigados sem restrições. Como limitações ao uso apresentam Baixa/média fertilidade e alta suscetibilidade à erosão.

Podem ser utilizados para agricultura irrigada e de sequeiro, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Unidades de Conservação localizadas na região de abrangência da pesquisa de mercado	
Município	Unidade
Barreiras	Unidade de Conservação Estadual Bacia do Rio de Janeiro
Luís Eduardo Magalhães	Unidade de Conservação Estadual Bacia do Rio de Janeiro
Formosa do Rio Preto	Unidade de Conservação Estadual Rio Preto; Proteção Integral- Estação Ecológica Rio Preto;

	Parque Nacional das Nascentes do Rio Panaíba; Estação Ecológica Serra Geral do Tocantins
São Desidério	Unidade de Conservação Estadual São Desidério
Jaborandi	Unidade de Conservação Federal Refúgio da Vida Silvestre das Veredas do Oeste Baiano

INFRAESTRUTURAS

As principais vias de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado são: BR 242, BR 135 e a BR 020. São importantes vias de escoamento de produtos agrícolas produzidos no oeste do Estado.

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Em função da vasta bacia hidrográfica, topografia plana e estações climáticas bem definidas foi possível a expansão das lavouras de sequeiro e projetos de irrigação.

A região de estudo desse mercado regional de terras apresenta duas características fundiárias bem distintas: o vale e o cerrado. A região chamada de vale, localizada mais próxima das sedes dos municípios, tem topografia variada, com depressões e saliências. Lá, predomina agricultura de subsistência com plantio de mandioca, milho, arroz, feijão e pecuária e áreas destinadas a reserva legal. Já o cerrado é caracterizado pela prática de agricultura empresarial e intensiva com cultivos principalmente de soja, milho, algodão e café.

Em 2016, a região produziu mais três milhões e duzentas mil toneladas de soja, cerca de um milhão e cinquenta e seis mil toneladas de milho, e mais de oitocentos e cinquenta e uma mil toneladas de algodão. Formosa do Rio Preto, quarto município mais rico da região, é o maior produtor de soja do estado. A cidade é considerada ainda a segunda maior produtora de algodão, milho e arroz do estado.

O município de São Desidério é o que possui a maior área geográfica, um dos quatro mais ricos do oeste, têm sua economia baseada fundamentalmente na agropecuária, que responde por aproximadamente 70% do PIB municipal.

A produtividade agrícola, associada a forte inovação tecnológica é um fator bastante relevante para atração de novos agricultores e de grandes indústrias para o cerrado baiano. Isto provavelmente se refletirá nos preços das terras.

Tabela 1 .Informações dos principais produtos das lavouras da região de abrangência da pesquisa em 2016.

Município	Variável	Soja	Milho	Algodão	Arroz	Feijão	Mandioca	Cana de Açúcar	Café
Barreiras	Área Colhida(ha)	178.500	13.000	25.190	612	6.959	600	625	4.141
	Quant. Produzida (t)	396.270	93.420	82.937	551	11.619	6.600	25.000	3.100
Luis Eduardo Magalhães	Área Colhida(ha)	156.000	14.000	9.813	223	6.445	-	55	2.994
	Quant. Produzida (t)	327.600	96.600	32.951	201	8.547	-	3.025	3.556
São Desidério	Área Colhida(ha)	376.200	44.100	107.303	1.593	3.780	500	460	2.190
	Quant. Produzida (t)	791.676	305.808	346.768	1.434	7.351	6.250	17.480	2.720
Riachão das Neves	Área Colhida(ha)	130.000	6.000	26.000	4.400	3.052	335	410	-
	Quant. Produzida (t)	273.000	41.400	79.650	396	4.516	2.807	16.400	-
Formosa do Rio Preto	Área Colhida(ha)	388.000	14.000	45.000	659	2.386	370	160	-
	Quant. Produzida (t)	814.800	96.600	141.750	593	4.335	5.550	6.400	-
Correntina	Área Colhida(ha)	200.00	50.650	38.000	172	1.994	4.400	500	-
	Quant. Produzida (t)	420.000	349.485	119.700	103	820	52.800	30.000	-
Jaborandi	Área Colhida(ha)	82.500	7.700	15.000	600	6.500	200	350	-
	Quant. Produzida (t)	173.250	72.996	47.250	360	3.496	1.700	21.000	-

Fonte: SEI-BA – Produção Agrícola Municipal 2016.

No que se refere aos rebanhos, a Tabela abaixo lista os principais existentes na região: bovino, caprino, suíno, galinhas e ovino. Neste aspecto se destacam os municípios de Correntina (maior rebanho bovino) e Barreiras (maior rebanho caprino e ovino).

Tabela 2. Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2016.

Município	Bovino	Caprino	Ovino	Suíno	Galinhas
Barreiras	71.693	2.103	13.487	5.796	513.021
Luís Eduardo Magalhães	39.114	1.188	6.926	3.812	115.475
São Desidério	68.730	256	5.851	7.715	8.045
Riachão das Neves	78.606	1.584	6.130	3.762	11.795
Formosa do Rio Preto	59.075	1.380	4.880	5.513	6.395
Correntina	126.698	273	3.263	6.909	13.496
Jaborandi	87.747	427	5.794	2.820	4.763

Fonte: SEI-BA- Pesquisa pecuária municipal.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

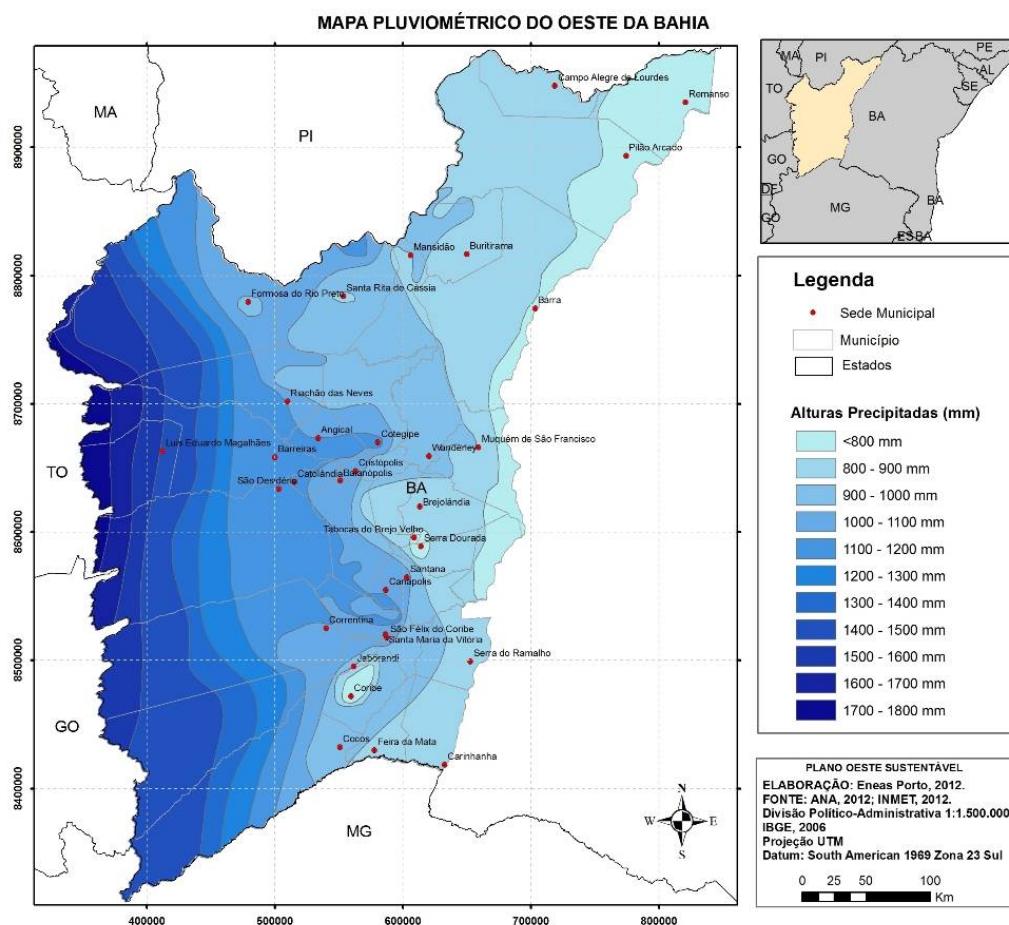


Figura 2.

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foi realizado contato com os respectivos Setores de Tributos dos municípios da região de interesse e solicitado informações de negócios realizados no período situado entre os dias 09 a 23 de maio de 2018.

Com a informação dos imóveis negociados e de seus proprietários, buscou-se identificar o endereço e o número de telefone dos mesmos com posterior entrevista aos que foram encontrados. Durante a entrevista buscou-se obter o maior número de informações possíveis a respeito do acesso, benfeitorias e qualidade da terra. Não foi possível, devido ao pequeno espaço de tempo oferecido à equipe para realização do trabalho, a visita aos imóveis pesquisados.

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 43 dados de mercado, sendo: 03 amostras em São Desidério, 03 em Luis Eduardo Magalhães, 04 em Correntina, 04 Barreiras, 06 em Jaborandi, 08 em Riachão das Neves e 15 em Formosa do Rio Preto.

A pesquisa de mercado apontou 3 divisões entre as tipologias adotadas pela região para a descrição das terras. Tem-se as áreas pra reserva, as regiões de vale e as de cerrado ou gerais. A região do vale margeia o Rio Grande e tem topografia variada, com depressões e saliências. Já o cerrado, é caracterizado por grandes extensões de plantio – voltadas, em sua maioria, à monocultura e as áreas pra reserva estão nos terrenos mais acidentados ou bruto, conforme descrição local.

Observamos que os imóveis localizados na região de vale tem menores valores de mercado, onde predominam relevos irregulares, menores índices pluviométricos, destinados principalmente a pecuária, exploração mista e áreas para reserva legal. Por sua vez, os imóveis localizados no cerrado geralmente tem maior valor de mercado por apresentarem topografia plana, facilidade de mecanização, benfeitorias e período chuvoso bem definido com maiores taxas de precipitação (figura 2).

Outro fator que impacta no preço da terra no oeste baiano está relacionado à formação e composição mineral do solo. Solos com teores de argila superiores a 35% tendem a ser mais caros, relativamente comparados a outros na mesma região. Terra bruta geralmente tem preços menores, devido ao alto valor de investimento para a formação do solo. Fazendas que já vem com plantio de culturas anuais com cinco anos ou mais há uma tendência de terem preços mais elevados.

Na região do chamado anel da soja se encontra os maiores preços de terra no oeste baiano, basicamente em função das maiores precipitações, percentual de benfeitorias, alta produtividade, maiores rendas, solos trabalhados.

Desta forma, a partir dos dados da pesquisa, e conforme definição de tipologias previamente aprovadas em Câmara Técnica, o referido trabalho apontou para este mercado o seguinte enquadramento dos dados de mercado: 1º Nível Categórico – vegetação nativa (5 amostras), terra agrícola (14 amostras), pecuária (9 amostras) e exploração mista (15 amostras). Para o 2º nível categórico observou-se que, conforme mencionado anteriormente, em função da disponibilidade hídrica, aptidão para cultivos anuais, solos já trabalhados, potencial de irrigação, as áreas podem ser divididas em cerrado (5 amostras), temporária irrigada (4 amostras), temporária de sequeiro (10 amostras), pastagem plantada<1UA/ha/ano (9 amostras), sistemas agroflorestais (9 amostras) e agropecuária (6 amostras).

Com relação ao terceiro nível categórico, os dados obtidos ainda não são suficientes para defini-lo. Espera-se que com a continuidade da coleta dos dados de mercado seja possível chegar a este nível.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - PPR

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

observado que tal metodologia ao fixar o limite do coeficiente de variação em 30% obriga ao expurgo de muitos dados de mercado corretos, 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 a seguinte metodologia:

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

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

O resultado do trabalho é apresentado nas tabelas abaixo. Pode-se observar a PPR atualizada da região trabalhada onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

O preço médio das terras na região para o nível **Geral** é de **R\$4.465,82** sendo que o Valor da Terra Nua médio é de **R\$2.699,08**. O coeficiente de variação ficou em **93,35% (VTI/HA)** a **65,31%(VTN/HA)**, e o limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$1.500,00** a **R\$6.000,00** para o **VTI/HA** e entre **R\$1.200,00** a **R\$4.082,62** para o **VTN/HA**.

Dentre os elementos coletados valores extremos no nível categórico geral foram de **R\$800,00/ha para o menor valor e R\$16.320,00/ha para o maior valor do imóvel.**

Obs.: No MRT da zona 23 foi observado que os valores de ofertas dos imóveis são apresentados em saca de soja por hectare, utilizando-se o preço do dia para efetuar o pagamento que na maioria dos casos são parcelados em 5 anos, para valores à vista aplica-se um desconto.

ELEMENTOS EXPURGADOS DA AMOSTRA

Após análise pela metodologia do Diagrama de Caixa (boxplot), alguns elementos foram expurgados da amostra para os seguintes níveis categóricos:

Geral: Para os valores VTI/ha foram expurgados 2 elementos: ficha nº 30 R\$ 17.000,00 e ficha nº 36 R\$ 16.754,61

1º Nível Categórico

Terra para pecuária – Nesse nível categórico o elemento da ficha nº 04 foi expurgado tanto para VTI/ha R\$ 4.000,00 quanto para VTN/ha R\$1.600,00.

Exploração Mista – Para os valores de VTI/ha foram expurgados 3 elementos, são eles: ficha nº 5, R\$ 8.840,00/ha; ficha 21, R\$ 10.000,00/ha e ficha R\$ 5.000,00/ha. Para os valores de VTN/ha foram expurgados 2 elementos, são eles: ficha 5 R\$ 4.420,00 e ficha 21 R\$ 5.000,00.

2º Nível Categórico

Temporária Irrigada – Para o Valor de VTI/ha foi expurgado um elemento: ficha nº 41 R\$ 12.000,00.

Pastagem plantada < 1UA/ha/ano. Foram expurgados 2 elementos, sendo 1 elemento para VTI/ha ficha nº 4 R\$ 4.000,00 e outro para VTN/ha ficha nº 14 R\$ 1.600,00.

Sistema Agroflorestal – Para o valor de VTN/ha foi expurgado um elemento: ficha 23 R\$2.500,00.

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 os imóveis são transacionados.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 23

Abrangência:

Barreiras, Correntina, Formosa do Rio Preto, Jaborandi, Luís Eduardo Magalhães, Riachão das Neves e São Desidério.

Tipologia	Amostra							Preços Calculados		
	Num. Dados	Expurgo	Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.	
Geral	43	2	41	R\$ 800,00	R\$ 16.320,00	93,35	R\$ 1.500,00	R\$ 4.465,82	R\$ 6.000,00	
1º Nível Categórico										
PECUÁRIA	9	1	8	R\$ 800,00	R\$ 2.800,00	41,09	R\$ 1.199,93	R\$ 1.510,43	R\$ 1.625,00	
TERRA AGRÍCOLA	14	0	14	R\$ 4.500,00	R\$ 17.000,00	42,40	R\$ 6.135,17	R\$ 10.445,09	R\$ 12.965,56	
EXPLORAÇÃO MISTA	15	3	12	R\$ 1.800,00	R\$ 2.500,00	12,85	R\$ 1.950,00	R\$ 2.108,20	R\$ 2.274,59	
VEGETAÇÃO NATIVA	5	0	5	R\$ 960,00	R\$ 1.200,00	10,48	R\$ 1.000,00	R\$ 1.080,00	R\$ 1.200,00	
VTI/ha										
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	9	1	8	R\$ 800,00	R\$ 2.800,00	41,09	R\$ 1.199,93	R\$ 1.510,43	R\$ 1.625,00	
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO	10	0	10	R\$ 4.500,00	R\$ 17.000,00	49,53	R\$ 6.000,00	R\$ 9.506,04	R\$ 12.551,33	
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	6	0	6	R\$ 2.000,00	R\$ 10.000,00	68,03	R\$ 2.498,78	R\$ 5.139,73	R\$ 7.880,00	
VEGETAÇÃO NATIVA CERRADO	5	0	5	R\$ 960,00	R\$ 1.200,00	10,48	R\$ 1.000,00	R\$ 1.080,00	R\$ 1.200,00	
EXPLORAÇÃO MISTA SISTEMAS AGROFLORESTAIS	9	0	9	R\$ 1.800,00	R\$ 2.500,00	11,53	R\$ 1.800,00	R\$ 2.033,33	R\$ 2.200,00	
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	4	1	3	R\$ 9.265,19	R\$ 12.490,24	11,86	R\$ 10.963,09	R\$ 11.472,14	R\$ 12.245,12	
MRT23										
Geral	43	0	43	R\$ 651,86	R\$ 7.200,00	65,31	R\$ 1.200,00	R\$ 2.699,08	R\$ 4.082,62	
1º Nível Categórico										
PECUÁRIA	9	1	8	R\$ 651,86	R\$ 1.500,00	25,48	R\$ 925,00	R\$ 1.014,95	R\$ 1.068,00	
TERRA AGRÍCOLA	14	0	14	R\$ 2.616,28	R\$ 6.562,00	26,94	R\$ 3.442,16	R\$ 4.390,09	R\$ 5.083,00	
EXPLORAÇÃO MISTA	15	2	13	R\$ 1.440,00	R\$ 3.500,00	27,27	R\$ 1.800,00	R\$ 2.040,64	R\$ 2.250,00	
VEGETAÇÃO NATIVA	5	0	5	R\$ 960,00	R\$ 1.200,00	10,48	R\$ 1.000,00	R\$ 1.080,00	R\$ 1.200,00	
VTN/ha										
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	9	1	8	R\$ 651,86	R\$ 1.500,00	25,48	R\$ 925,00	R\$ 1.014,95	R\$ 1.068,00	
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO	10	0	10	R\$ 2.616,28	R\$ 6.562,00	26,94	R\$ 3.442,16	R\$ 4.390,09	R\$ 5.083,00	
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	6	0	6	R\$ 2.000,00	R\$ 5.000,00	37,65	R\$ 2.312,09	R\$ 3.278,00	R\$ 4.190,00	
VEGETAÇÃO NATIVA CERRADO	5	0	5	R\$ 960,00	R\$ 1.200,00	10,48	R\$ 1.000,00	R\$ 1.080,00	R\$ 1.200,00	
EXPLORAÇÃO MISTA SISTEMAS AGROFLORESTAIS	9	1	8	R\$ 1.440,00	R\$ 2.000,00	12,24	R\$ 1.500,00	R\$ 1.722,50	R\$ 1.870,00	
TERRA AGRÍCOLA TEMPORÁRIA IRRIGADA	4	0	4	R\$ 3.747,07	R\$ 7.200,00	30,35	R\$ 4.078,22	R\$ 5.272,85	R\$ 6.266,79	

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.9. MRT-24

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 24**: Andaraí, Itaetê, Lajedinho, Lençóis, Nova Redenção e Wagner.

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

Mercado Regional de Terra nº 24

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Território de Identidade Chapada Diamantina localiza-se majoritariamente no Centro Sul Baiano, entre as coordenadas aproximadas de 10°45' a 13°56' de latitude sul e 40°24' a 42°37' de longitude oeste, ocupando uma área aproximada de 32.664 km² (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2011) e correspondendo a quase 5,7% do território estadual. É composto administrativamente pelos municípios de Abaíra, Andaraí, Barra da Estiva, Boninal, Bonito, Ibicoara, Ibitiara, Iramaia, Iraquara, Itaetê, Jussiape, Lençóis, Marcionílio Souza, Morro do Chapéu, Mucugê, Nova Redenção, Novo Horizonte, Palmeiras, Piatã, Rio de Contas, Seabra, Souto Soares, Utinga e Wagner (BAHIA, 2012).

Região 24: Andaraí, Itaetê, Lajedinho, Lençóis, Nova Redenção e Wagner.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

O povoamento do TI Chapada Diamantina adveio, inicialmente, pelo oeste, com as fazendas de gado do latifundiário sesmeiro Antônio Guedes de Brito, no início do século XVIII. Diversas bandeiras passaram pela região à procura de ouro, pedras preciosas e índios para escravidão, sendo a intensificação da ocupação resultante da expansão pecuária no Vale do São Francisco e das descobertas de ouro aluvião nas nascentes dos rios e riachos. No TI Chapada Diamantina nascem os principais rios das bacias do Paraguaçu, do Jacuípe e do Rio de Contas. E as montanhas mais altas da Região Nordeste também estão localizadas no território de identidade: os picos do Barbado (2.033 m, Abaíra), Ibitiara (1.970 m, Rio de Contas) e das Almas (1.958 m, parte no município de Rio de Contas). As encostas e os piemontes circundados por vegetação favorecem a incidência de córregos e riachos, tornando o território de identidade um atrativo para o desenvolvimento do ecoturismo e do turismo de aventura: rafting, rapel, mountain bike, mergulho autônomo, mergulho de apneia, trekking, arborismo, exploração de cavernas, entre outras atividades.

De acordo com o Censo Demográfico, a população total do território de identidade era de 371.864 habitantes em 2010. No que se refere à distribuição por gênero, 50,1% eram do sexo masculino, e 49,9%, do sexo feminino, ou seja, para cada 100 homens, existiam 99,8 mulheres. Na distribuição populacional entre os 24 municípios, Seabra, com 41.798 habitantes, tinha a maior proporção, 11,2% da população total do TI em 2010. Os demais 23 municípios variaram entre 9,5% e 2,2% na composição populacional do território. Do total de habitantes do TI, 48,4% residiam no meio urbano, e 51,6%, no meio rural, perfazendo um grau de urbanização inferior à média do estado, que é de 72,1%. Na composição do produto bruto do território de identidade, o setor de comércio e serviços teve a maior representatividade, em média 65,8% do PIB, em 2012. Em alguns municípios, a participação do setor terciário no VAB chegou a ultrapassar 80,0% (Souto Soares, 84,3%; Seabra, 83,4%; Boninal, 81,3%; e Abaíra, 80,5%). Em outros, predominava a atividade agropecuária, com participação superior a 30,0 p.p. (Mucugê, 64,2%; Ibicoara, 42,0%; e Bonito, 30,1%). Já o setor industrial tinha uma baixa participação no VAB entre os municípios do TI, variando entre 15,0% e 6,9%, exceto Iraquara onde a participação da indústria era de 35,5%, e Piatã com 23,9%, em 2012.

Importantes rodovias cortam o Território de Identidade Chapada Diamantina. A de maior relevância é a BR-242, que cruza o TI horizontalmente, ligando a Chapada Diamantina aos municípios do oeste baiano (Barreiras e Luís Eduardo Magalhães), sendo também via de acesso à BR-116 e, consequentemente, a Feira de Santana, Salvador e Região Metropolitana. Há também rodovias estaduais, como a BA-148, ligando Boninal, Piatã, Abaíra, Jussiape e Rio de Contas; a BA-429, que interliga os municípios de Morro do Chapéu, Utinga e Wagner; e a BA-142, ligando Ibicoara, Mucugê e Andaraí à BR-242. A malha ferroviária fica por conta da Ferrovia Centro-Atlântica (FCA), que atravessa o território de identidade na altura dos municípios de Iramaia e Marcionílio Souza. O TI Chapada de Diamantina ainda é atendido por um aeroporto: Horácio de Matos, sediado a 20 km da cidade de Lençóis. O aeroporto possui uma pista de 2.082 m de asfalto, sendo a segunda maior do estado da Bahia, com capacidade para receber aeronaves de qualquer porte. A empresa Trip Linhas Aéreas realiza voos regulares semanais, aos domingos, entre Salvador e Lençóis.

O território de identidade é destaque no cenário estadual graças às belezas naturais. Os principais atrativos são Igatu, uma antiga vila de garimpeiros construída de pedras, em Andaraí; o Vale do Capão e o Morro do Pai Inácio, ambos em Palmeiras, este último um dos lugares de contemplação mais visitados da região; o Vale do Pati, a Cachoeira da Fumaça, a Cachoeira do Buracão, Mucugezinho e o Poço do Diabo, entre Lençóis e Palmeiras; e as grutas do Lapão (Lençóis), Lapa Doce e Fumacinha (Iraquara). No território observa-se um comportamento homogêneo entre os municípios em referência ao desempenho econômico e à estrutura social: predominância do setor de comércio e serviços (65,8%); baixo índice de urbanização (48,4%); e número reduzido de habitantes (com exceção de Seabra e Morro do Chapéu, todos os municípios têm menos de 25 mil habitantes). A performance socioeconômica análoga à maioria dos municípios denota a facilidade na construção e implementação de políticas públicas que possam potencializar o desenvolvimento do território de identidade.

RECURSOS NATURAIS

As áreas cultivadas têm uma multiplicidade importante, até em virtude da extensão do TI e do caráter accidentado do relevo, com áreas cultiváveis interrompidas pelos rochosos. Há produção de sisal, policultura comercial e de subsistência em Morro do Chapéu, culturas temporárias irrigadas ou não entre Souto Soares e Palmeiras, café em vários municípios, como Utinga e Piatã, e cultivo de batata, feijão, milho e cebola em Ibicoara e Mucugê. As pastagens também estão presentes em todo o território, ora somente nas atividades agropastorais, como em Marcionílio Souza e Iramaia, ora intercaladas com milho e feijão, a exemplo de Piatã e Seabra (BRASIL, 1981, 1982) (BAHIA, 2013a) (IBGE, 2012).

Os principais usos do diamante são no mercado de joias, na indústria automobilística, fabricação de instrumentos cirúrgicos e para cortar vidros e pedras. O quartzo hialino tem uso em fundição, indústria de vidros, esmalte, sabão, abrasivos, lixas, cerâmicas e indústria eletrônica. O bário é empregado em lâmpadas fluorescentes, velas de ignição, válvulas eletrônicas e fogos de artifício. Outros minerais presentes no TI são ouro (em Abaíra, Barra da Estiva, Ibicoara, Mucugê, Novo Horizonte, Piatã e Rio de Contas), diatomita, calcário, arenito, caulim, manganês, cobre, chumbo, dolomito, estanho, pirofilita, dentre outros.

A produção industrial no território está representada por sete empresas, segundo o Inema (BAHIA, 2013a), com atividades diversificadas. Seabra e Iraquara concentram a maioria e têm a produção de óleo e gorduras vegetais, biodiesel, asfalto e abatimento de animais como atividades de destaque. Em Ibicoara e Souto Soares, há processamento de batata e tomate e atividades ligadas a petróleo, biodiesel e asfalto, respectivamente. Mais de 170 cavernas estão registradas pelo Centro Nacional de Pesquisa e Conservação de Cavernas (2009) no TI, número justificado especialmente pelo ambiente calcário, que propicia a formação de cavidades. Iraquara é o município de maior ocorrência, sendo suas grutas bastante exploradas turisticamente e por estudiosos do tema. As mais famosas são Lapa Doce, Gruta da Pratinha, Torrinha, Poço Azul e Encantado.

Relevo

O relevo do território é basicamente composto pela Chapada Diamantina e seu entorno de depressões, gerais, patamares, piemontes, planaltos, serras e superfícies dissecadas. As áreas mais altas são representadas pela superfície dissecada de Barra da Estiva, com altimetria chegando aos 1.300 m, e pelas Serras da Nascente do Rio de Contas, com altitudes ultrapassando os 2.000 m. A Depressão Sertaneja, entre Marcionílio Souza e Barra da Estiva e o Patamar Colinoso, a oeste da depressão, são as áreas de menor altitude, não extrapolando os 600 m (BRASIL, 1981, 1982) (BAHIA, 2013a).

As principais ocorrências minerais em quantidade de registro são: diamante, em Andaraí, Barra da Estiva, Boninal, Lençóis, Morro do Chapéu, Mucugé, Nova Redenção, Palmeiras, Piatã e Seabra; quartzo hialino (cristal de rocha), em Abaíra, Barra da Estiva, Boninal, Ibicoara, Ibitiara, Morro do Chapéu, Mucugé, Novo Horizonte, Palmeiras, Piatã e Seabra; e bálio, em Barra da Estiva, Ibitiara, Iramaia, Jussiápe, Morro do Chapéu, Novo Horizonte, Piatã e Seabra.

Clima

O TI faz parte da área de abrangência do Semiárido, e todos os municípios se enquadram na Região Semiárida. Predomina o clima subúmido a seco, com ocorrência do clima semiárido, nas extremidades e área de Boninal, e clima úmido a subúmido, na porção sul. Existem muitas culturas irrigadas nesse trecho mais úmido.

O clima subúmido a seco tem precipitação anual média entre 700 mm e 800 mm e temperatura média de 22° C. Nas áreas de semiárido, como em Souto Soares e Marcionilio Souza, chega em torno de 700 mm, e a temperatura média é de 21,6° C, aproximadamente. Na pequena faixa de clima subúmido a úmido, que passa por Ibicoara, Mucugé, Barra da Estiva, Abaíra e Rio de Contas, a precipitação varia de 800 mm a 1.200 mm, com média anual de 19° C (SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA, 1999).

Geologia

As principais ocorrências minerais em quantidade de registro são: diamante, em Andaraí, Barra da Estiva, Boninal, Lençóis, Morro do Chapéu, Mucugé, Nova Redenção, Palmeiras, Piatã e Seabra; quartzo hialino (cristal de rocha), em Abaíra, Barra da Estiva, Boninal, Ibicoara, Ibitiara, Morro do Chapéu, Mucugé, Novo Horizonte, Palmeiras, Piatã e Seabra; e bálio, em Barra da Estiva, Ibitiara, Iramaia, Jussiápe, Morro do Chapéu, Novo Horizonte, Piatã e Seabra.

Os principais usos do diamante são no mercado de joias, na indústria automobilística, fabricação de instrumentos cirúrgicos e para cortar vidros e pedras. O quartzo hialino tem uso em fundição, indústria de vidros, esmalte, sabão, abrasivos, lixas, cerâmicas e indústria eletrônica. O bálio é empregado em lâmpadas fluorescentes, velas de ignição, válvulas eletrônicas e fogos de artifício. Outros minerais presentes no TI são ouro (em Abaíra, Barra da Estiva, Ibicoara, Mucugé, Novo Horizonte, Piatã e Rio de Contas), diatomita, calcário, arenito, caulim, manganês, cobre, chumbo, dolomita, estanho, pirofilita, dentre outros.

Vegetação

A vegetação é formada por áreas de Caatinga, Cerrado, Floresta Estacional, Refúgio Ecológico, Floresta Estacional Submontana e Semideciduado, demonstrando que a extensa área do território tem grande variedade de ambientes vegetacionais. As áreas de refúgio ecológico, nas extensões mais acidentadas, são as mais integrais. Muitos fragmentos de Vegetação Secundária são registrados em Morro do Chapéu, Marcionilio Souza e Barra da Estiva.

Fauna

Animais como periquitos, papagaios, perdizes, jacu, codornas do mato, serpentes, sapos, macacos, gato do mato, mocó, tatu, veado campeiro, raposa, peixes, insetos, aranhas, dentre outros compõem a fauna do território da chapada diamantina. No entanto, é notória a diminuição do número de tais animais, e, em alguns, casos a extinção, decorrente da caça e pesca predatória, assim como a destruição dos seus respectivos habitats naturais.

Solos

Os Latossolos Vermelho-Amarelos são predominantes no TI, seguidos pelos Neossolos Litólicos. Há ocorrência ainda de Argissolos, Cambissolos e Espodossolos, em menor área. As melhores aptidões estão nos Argissolos Vermelho-Amarelos em Abaíra e Ibitiara, nos Latossolos Vermelho-Amarelos em Barra da Estiva, Boninal, Ibicoara, Iramaia, Iraquara, Jussiápe, Piatã e Rio de Contas, e nos Latossolos Vermelhos em Andaraí, Nova Redenção e Souto Soares, como aptidão regular para implantação de lavouras (BRASIL, 1981, 1982) (BAHIA, 2013a).

Áreas Legalmente Protegidas

Sete Unidades de Conservação (UC) estão contidas parcial ou completamente no território, sendo a única federal o Parque Nacional da Chapada Diamantina, com 152.141 ha e abrangendo os municípios de Palmeiras, Lençóis, Andaraí, Itaeté, Ibicoara e Mucugé. As outras áreas protegidas, estaduais, somam um total de 258.765 ha aproximadamente, sendo as mais importantes o Monumento Natural Cachoeira do Ferro Doido e o Parque Morro do Chapéu (Tabela 1). A reforma agrária tem representação em mais de 50 projetos de assentamento, com cerca de 140 mil ha e podendo atender a 4.910 famílias (Tabela 2).

TABELA 1 – Unidades de Conservação no TI Chapada Diamantina

MUNICÍPIO	NOME	GRUPO	JURISDIÇÃO
Abaíra, Piatã, Rio de Contas, Jussiápe	APA Serra do Barbado	Uso sustentável	Estadual
Lençóis, Iraquara, Seabra e Palmeiras	APA Marimbus/Iraquara	Uso sustentável	Estadual
	Mona Cachoeira do Ferro Doido	Proteção Integral	
Morro do Chapéu	APA Gruta dos Brejões Vereda do Romão Gramacho Parque Morro do Chapéu		Estadual
		Uso sustentável	
Palmeiras, Lençóis, Andaraí, Itaeté, Ibicoara, Mucugé	Parna da Chapada Diamantina	Proteção Integral	Federal
Piatã e Abaíra	ARIE Nascentes do Rio de Contas	Uso Sustentável	Estadual

Fonte: Bahia (2013a)

Os projetos de Crédito Fundiário e Combate à Pobreza Rural estão representados por três grupamentos, distribuídos nos municípios de Bonito e Iraquara, com 1.103 ha e 84 famílias atendidas.

TABELA 2 – Projetos de Assentamento de Reforma Agrária no TI Chapada Diamantina

Municípios	Projetos	Área (ha)	Capacidade de famílias
Andaraí	Andaraí I	13.908	414
	Salubrinho	838	40

	Eugenio Lyra	1.573	60
	Dorcina Paula de Oliveira	406	27
	Central	2.064	150
	Santa Terezina	870	40
Bonito	Piratini	370	25
	Santa Helena	415	27
Ibicoara	Paraguaçuzinho	396	87
	Dandara	1.219	50
Iramaia	Boa Sorte Una	17.387	475
	Tamburi	1.304	29
Iraquara	Faz. Reunidas FS	3.127	120
	Rosely Nunes	4.230	160
	Baixão	3.159	161
	Macaco Seco	927	35
	Moçambique	2.051	50
	Europa	1.190	50
Itaeté	Santa Clara e Paraguacuma	1.529	60
	União da Chapada	2.990	200
	Santa Maria Florentina	1.005	52
	Florestan Fernandes	1.868	68
	Rio Bonito	1.190	40
	Bela Flor	505	20
	Boqueirão	1.137	70
Lençóis	Araruna	352	15
	Novo Horizonte	745	26
	Fazenda Conjunto Rancho Nevada	3.319	80
	Segredo e Riachuelo	1.453	49
	Santa Fé	913	26
Marcionilio Souza	Anativa	2.095	57
	Cachá	11.383	488
	Recreio	544	23
	Lagoinha e Boa Vista	1.748	74
	Santana	1.224	25
	Nascença e Conquista	1.085	22
Morro do Chapéu	Sohem	9.219	108
	Cachola	393	9
	Faz. Santa Ernestina	10.740	300
	Baixa Grande	1.433	40
	Morrinhos	1.986	63
	Mocambo	6.618	225
	Santa Cruz e Bom Jesus	5.253	310
Nova Redenção	Campo Formoso	740	26
	Moreno	4.840	140
Souto Soares	Chapada Bonita	582	20
Utinga	Pau Peba	2.068	55
	São Francisco no 05	1.444	57
	Conj. Palestina	1.125	60
Wagner	São Sebastião de Utinga	1.997	92
	Laranjeira e Rio Bonito	325	10

Fonte: INCRA 2014

As comunidades tradicionais estão presentes no território representadas especialmente por quilombolas, tendo ainda uma comunidade de fundo de pasto, em Seabra. São mais de 80 comunidades quilombolas, a maioria certificada pela Fundação Cultural Palmares. Faz-se urgente a certificação desses agrupamentos identificados, no intuito do atendimento das especificidades e preservação do modo de vida deste grupo social.

INFRAESTRUTURAS

Importantes rodovias cortam o Território de Identidade Chapada Diamantina. A de maior relevância é a BR-242, que cruza o TI horizontalmente, ligando a Chapada Diamantina aos municípios do oeste baiano (Barreiras e Luís Eduardo Magalhães), sendo também via de acesso à BR-116 e, consequentemente, a Feira de Santana, Salvador e Região Metropolitana. Há também rodovias estaduais, como a BA-148, ligando Boninal, Piatã, Abaira, Jussiape e Rio de Contas; a BA-429, que

interliga os municípios de Morro do Chapéu, Utinga e Wagner; e a BA-142, ligando Ibicoara, Mucugê e Andaraí à BR-242. A malha ferroviária fica por conta da Ferrovia Centro-Atlântica (FCA), que atravessa o território de identidade na altura dos municípios de Iramaia e Marcionílio Souza. O TI Chapada de Diamantina ainda é atendido por um aeroporto: Horácio de Matos, sediado a 20 km da cidade de Lençóis. O aeroporto possui uma pista de 2.082 m de asfalto, sendo a segunda maior do estado da Bahia, com capacidade para receber aeronaves de qualquer porte. A empresa Trip Linhas Aéreas realiza voos regulares semanais, aos domingos, entre Salvador e Lençóis.

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

A agricultura do TI Chapada Diamantina, no ano de 2012, apresentou lavouras permanentes em destaque de café (18,1% do total produzido no estado), maçã (100,0%), marmelo (100,0%) e sisal (4,9%). Alguns municípios se destacaram em participação na produção dessas lavouras: Mucugê (42,1% do café produzido no TI), Ibicoara (97,6% em maçã) e Morro do Chapéu (100,0% em marmelo e 93,0% em sisal). Segundo dados de 2012, a lavoura temporária no TI com maior peso relativo na produção do estado é composta por alho (67,4%), arroz (6,0%), batata doce (5,6%), batata inglesa (99,9%), cebola (30,0%), mamona (14,5%) e tomate (48,3%). Sendo que, Mucugê apresentou um grande destaque na produção agrícola de quase todos os itens: alho, 91,3%; arroz, 77,9%; bata-doce, 98,8%; batata-inglesa, 66,1%; cebola, 99,7%; e tomate, 48,3%. No que concerne à pecuária, no ano de 2012, os principais efetivos do TI com as respectivas participações no estado são coelho (56,1%), muares (3,7%), equinos (3,4%) e bovinos (2,6%). Os municípios que apresentaram relevância na criação destes rebanhos foram Iramaia (asininos, 12,1%), Morro do Chapéu (bovinos, 12,7%; ovinos, 20,7%), Itaetê (bubalinos, 64,0%), Barra da Estiva (caprinos, 23,0%; equinos, 26,2%; muares, 40,4%; suínos, 20,0%) e Bonito (coelhos, 51,7%).

Analisando-se o setor da agropecuária, os municípios com maiores participações no VAB do TI são Mucugê (37,2%) e Ibicoara (16,5%). Os demais apresentaram participação abaixo de 8,0% neste setor. Seabra tem a maior representatividade nos setores de comércio e serviços e indústria, com respectivos 14,1% e 9,6% da totalidade do TI. Conforme dados da RAIS (BRASIL, 2013d), Seabra concentra 22,5% dos estabelecimentos comerciais e 20,4% das empresas de serviços do TI. Também apresenta a maior participação relativa das indústrias de transformação, com 21,6%.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foram elaborados ofícios solicitando informações ao Setor de Tributos das prefeituras dos municípios da região de interesse, no período compreendido entre julho de 2017 e agosto de 2018.

Diante das informações dos imóveis negociados e de seus respectivos proprietários, buscou-se identificar seus endereços e os números de telefone, com posterior entrevista aos que foram encontrados. Após as entrevistas, alguns dos imóveis foram visitados para levantamento de suas características intrínsecas e coleta de coordenadas geográficas.

Seguindo-se essa metodologia foram coletados **5 NEGÓCIOS REALIZADOS (NR)**. Também, através de pesquisa de mercado, foram coletadas **15 OFERTAS (OF)** e visitados 4 imóveis. As **OPINIÕES** coletadas, entre pessoas vinculadas ao mercado de terra da região, não foram utilizadas na planilha devido à falta de assinatura das fichas, servindo apenas como parâmetro de comparação.

Após a compilação dos dados de mercado verificou-se que os imóveis pesquisados apresentavam aptidão para **EXPLORAÇÃO MISTA, PECUÁRIA**, além de alguns imóveis também apresentarem **VEGETAÇÃO NATIVA**. Assim, após a compilação desses resultados resolveu-se agrupar os imóveis em três tipologias para o **1º NÍVEL CATEGÓRICO**: Terra para **EXPLORAÇÃO MISTA**; Terra para **PECUÁRIA, VEGETAÇÃO NATIVA**. Dessa forma, 7 imóveis foram classificados como **EXPLORAÇÃO MISTA**, 9 imóveis como **terra para PECUÁRIA**, e 4 imóveis como **VEGETAÇÃO NATIVA**.

Os imóveis classificados como terra para **EXPLORAÇÃO MISTA** apresentaram atividades de agricultura, como exemplo: café, cebola, batata, fruticultura etc., e pecuária. Alguns desses com pivôs centrais para irrigação das culturas.

Em seguida, buscou-se a classificação do **2º NÍVEL CATEGÓRICO**, o qual busca enquadrar os imóveis em função das características do sistema produtivo onde o mesmo está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticos.

Sendo assim, houve 2 subníveis para Terra para **PECUÁRIA** no **2º NÍVEL CATEGÓRICO**. Definidos como **PASTAGEM PLANTADA < 1 UA/HA ANO; PASTAGEM PLANTADA > 1 UA/HA ANO**. Para o 1º subnível, foram enquadrados **5 imóveis**; Para o 2º subnível, foram enquadrados **4 imóveis**.

Com relação ao **3º NÍVEL CATEGÓRICO**, os dados obtidos ainda não são suficientes para defini-lo. Espera-se que com a continuidade da coleta de dados de mercado seja possível chegar a esse nível de classificação futuramente.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS - PPR

Observa-se a PPR atualizada para a região trabalhada, onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

O preço Médio de terras (VTI/HA) na região é de **R\$ 2.691,52**. O coeficiente de variação ficou entre **62,99%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$1.290,26 a R\$4.380,95**.

Já para o valor da Terra Nua (VTN/HA) o preço foi de **R\$ 2.358,38**. O coeficiente de variação ficou entre **62,62%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$ 1.250,74 a R\$ 3.504,76**.

Após a classificação do **1º NÍVEL CATEGÓRICO**, as amostras ficaram divididas entre Terra para **EXPLORAÇÃO MISTA**; Terra para **PECUÁRIA** e **VEGETAÇÃO NATIVA**.

O preço Médio de terras para **EXPLORAÇÃO MISTA** (VTI/HA) na região é de **R\$ 4.994,03**. O coeficiente de variação ficou entre **15,33%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$4.425,43 a R\$5.451,06**.

Já para o valor da Terra Nua para **EXPLORAÇÃO MISTA** (VTN/HA) o preço foi de **R\$ 4.321,26**. O coeficiente de variação ficou entre **19,60%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$ 3.668,73 a R\$ 4.769,37**.

Em relação às Terras para **PECUÁRIA**, O preço Médio (VTI/HA) na região é de **R\$1.720,18**. O coeficiente de variação ficou entre **45,72%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$1.179,50 a R\$2.300,10**.

Já para o valor da Terra Nua para **PECUÁRIA** (VTN/HA) o preço foi de **R\$1.464,55**. O coeficiente de variação ficou entre **43,86%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$ 1.061,55 a R\$ 1.991,34**.

Em relação às Terras de **VEGETAÇÃO NATIVA**, O preço Médio (VTI/HA) na região é de **R\$1.538,15**. O coeficiente de variação ficou entre **35,61%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$1.244,54 a R\$1.724,80**.

Já para o valor da Terra Nua para **VEGETAÇÃO NATIVA** (VTN/HA) o preço foi de **R\$1.477,23**. O coeficiente de variação ficou entre **38,83%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$ 1.209,59 a R\$ 1.638,41**.

Após a classificação do **2º NÍVEL CATEGÓRICO**, as amostras de **PECUÁRIA** ficaram divididas entre **PASTAGEM PLANTADA < 1 UA/HA ANO; PASTAGEM PLANTADA > 1 UA/HA ANO**.

O preço Médio de terras para **PECUÁRIA** de **PASTAGEM PLANTADA < 1 UA/HA** na região é de **R\$ 1.101,77**. O coeficiente de variação ficou entre **29,31%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$ 875,39 a R\$ 1.182,89**.

Já para o valor da Terra Nua para **PECUÁRIA** de **PASTAGEM PLANTADA < 1 UA/HA** (VTN/HA) o preço foi de **R\$ 965,71**. O coeficiente de variação ficou entre **28,21%**. O limite do campo de arbitrio ficou determinado entre **R\$ 700,32 a R\$ 1.064,60**.

Em relação às Terras para **PECUÁRIA** de **PASTAGEM PLANTADA > 1 UA/HA ANO**, o preço Médio (VTI/HA) na região é de **R\$ 2.493,19**. O coeficiente de variação ficou entre **11,06%**. O limite do campo de arbítrio ficou determinado entre **R\$ 2.299,79** a **R\$ 2.588,03**.

Já para o valor da Terra Nua para **PECUÁRIA** de **PASTAGEM PLANTADA > 1 UA/HA ANO** (VTN/HA) o preço foi de **R\$ 2.088,11**. O coeficiente de variação ficou entre **12,49%**. O limite do campo de arbítrio ficou determinado entre **R\$ 1.953,27** a **R\$ 2.165,55**.

O custo médio estimado do lote para assentamento de uma família, considerando o módulo fiscal da região de **49 hectares**, ficou em **R\$ 131.884,48** (VTI/ha). Já para terra nua o valor ficou **R\$ 115.560,62** (VTN/ha).

Embora sejam observadas variações expressivas entre os valores de 2016 e 2018, é pouco provável que isso reflita uma real alteração nos preços de terras e sim no conjunto de dados que compõem a amostra coletada em 2018, haja vista não ter sido identificado no mercado nenhum evento que justificasse tais alterações.

TABELA 3 - Comparativo dos preços de terras das PPR de 2016 e 2018 – MRT-24

Estatísticas do VTI/ha			
	PPR (2016) média	PPR (2018) média	Variação(%)
1º Nível Categórico			
Pecuária	R\$ 1.914,21	R\$ 1.720,18	-10,13
2º Nível Categórico			
Pastagem Plantada < 1UA/HA	R\$ 1.769,23	R\$ 1.101,77	-37,72
Pastagem Plantada > 1UA/HA	R\$ 1.939,79	R\$ 2.493,19	28,52
Estatísticas do VTN/ha			
	PPR (2016) média	PPR (2018) média	
1º Nível Categórico			
Pecuária	1.100,60	1.464,55	33,06
2º Nível Categórico			
Pastagem Plantada < 1UA/HA	707,69	965,71	36,45
Pastagem Plantada > 1UA/HA	988,86	2.088,11	111,16
Custo por família (VTI/ha)			
1º Nível Categórico			
Pecuária	93.796,11	84.288,82	-10,13
2º Nível Categórico			
Pastagem Plantada < 1UA/HA	86.692,31	53.986,73	-37,72
Pastagem Plantada > 1UA/HA	95.049,72	122.116,31	28,47
Custo por família (VTN/ha)			
1º Nível Categórico			
Pecuária	53.929,33	71.762,95	33,06
2º Nível Categórico			
Pastagem Plantada < 1UA/HA	34.676,92	47.319,79	36,45
Pastagem Plantada > 1UA/HA	48.454,03	102.317,39	111,16

Observando-se o comparativo de PPR de 2016 e 2018, conclui-se que, EM MÉDIA, houve valorização dos preços de terra para região.

Lembrando que a **PPR de 2016** classificou as terras no 1º NÍVEL CATEGÓRICO apenas como **TERRA PECUÁRIA**, e no 2º NÍVEL CATEGÓRICO como **TERRA PECUÁRIA com Suporte de até 0,6UA; TERRA PECUÁRIA com Suporte de 0,6UA até 1,00UA/ha**. Já a **PPR de 2018** classificou as terras no 1º NÍVEL CATEGÓRICO como **EXPLORAÇÃO MISTA, PECUÁRIA**, além de alguns imóveis também apresentarem **VEGETAÇÃO NATIVA**.

Embora seja observada variações expressivas entre os valores de 2016 e 2018, é pouco provável que isso reflita a uma real alteração nos preços de terras e sim no conjunto de dados que compõem a amostra coletada em 2018, haja vista não ter sido identificado no mercado nenhum evento que justificasse tais alterações.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 24

Abrangência: Amargosa, Andaraí, Brejões, Cravándia, Irajuba, Itaeté, Itaquara, Itiruçu, Jaguara, Jiquiricá, Lafayette Coutinho, Lagedo do Tabocal, Lajedinho, Lengáis, Nova Itarana, Nova Redenção, Planaltino, Santa Inês, Ubáira e Wagner.

Tipologia	Num.	Dados	Expurgos	Amostra				Preços Calculados		
				Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
Geral	20	0	20	R\$ 716,65	R\$ 6.209,15	62,99	R\$ 1.290,26	R\$ 2.691,52	R\$ 4.380,95	
1º Nível Categórico										
EXPLORAÇÃO MISTA	7	1	6	R\$ 4.373,28	R\$ 6.209,15	15,33	R\$ 4.425,43	R\$ 4.994,03	R\$ 5.451,06	
VEGETAÇÃO NATIVA	4	0	4	R\$ 1.000,00	R\$ 2.290,24	35,61	R\$ 1.244,54	R\$ 1.538,15	R\$ 1.724,80	
PECUÁRIA	9	0	9	R\$ 716,65	R\$ 2.884,62	45,72	R\$ 1.179,50	R\$ 1.720,18	R\$ 2.300,10	
2º Nível Categórico										
VTI/ha	EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	7	1	6	R\$ 4.373,28	R\$ 6.209,15	15,33	R\$ 4.425,43	R\$ 4.994,03	R\$ 5.451,06
	VEGETAÇÃO NATIVA MATA ATLÂNTICA	4	0	4	R\$ 1.000,00	R\$ 2.290,24	35,61	R\$ 1.244,54	R\$ 1.538,15	R\$ 1.724,80
	PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA									
	POR.HA ANO	5	0	5	R\$ 716,65	R\$ 1.554,40	29,31	R\$ 875,39	R\$ 1.101,77	R\$ 1.182,89
	PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ACIMA DE 1UA									
	POR.HA ANO	4	0	4	R\$ 2.298,85	R\$ 2.884,62	11,06	R\$ 2.299,79	R\$ 2.493,19	R\$ 2.588,03
MRT24										
Geral	20	0	20	R\$ 680,82	R\$ 5.658,13	62,62	R\$ 1.250,74	R\$ 2.358,38	R\$ 3.504,76	
1º Nível Categórico										
EXPLORAÇÃO MISTA	7	1	6	R\$ 3.498,62	R\$ 5.658,13	19,60	R\$ 3.668,73	R\$ 4.321,36	R\$ 4.769,37	
VEGETAÇÃO NATIVA	4	0	4	R\$ 900,00	R\$ 2.267,34	38,83	R\$ 1.209,59	R\$ 1.477,23	R\$ 1.638,41	
PECUÁRIA	9	0	9	R\$ 680,82	R\$ 2.451,92	45,57	R\$ 1.061,55	R\$ 1.504,99	R\$ 2.185,10	
2º Nível Categórico										
VTN/ha	EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	7	1	6	R\$ 3.498,62	R\$ 5.658,13	19,60	R\$ 3.668,73	R\$ 4.321,36	R\$ 4.769,37
	VEGETAÇÃO NATIVA MATA ATLÂNTICA	4	0	4	R\$ 900,00	R\$ 2.267,34	38,83	R\$ 1.209,59	R\$ 1.477,23	R\$ 1.638,41
	PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA									
	POR.HA ANO	5	0	5	R\$ 680,82	R\$ 1.321,24	28,21	R\$ 700,32	R\$ 965,71	R\$ 1.064,60
	PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ACIMA DE 1UA									
	POR.HA ANO	4	0	4	R\$ 1.839,08	R\$ 2.451,92	11,66	R\$ 2.098,59	R\$ 2.179,09	R\$ 2.293,17

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.10. MRT-25

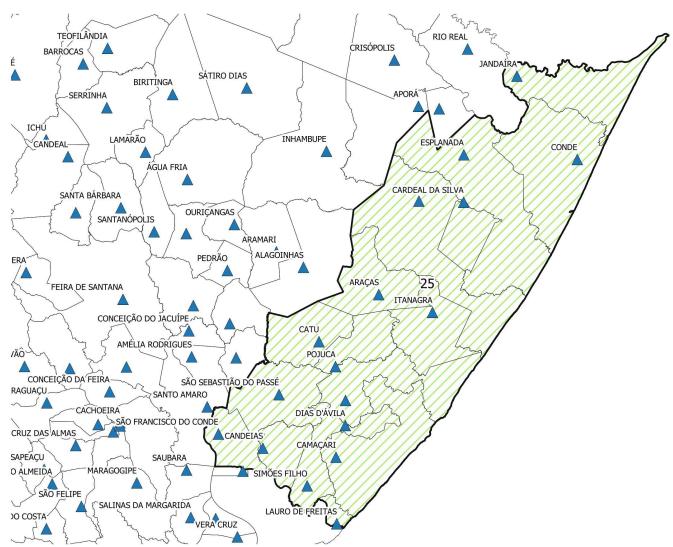
DESCRÍÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS - MRT

ANÁLISE DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS - MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

A Superintendência Regional do INCRA na Bahia adotou uma numeração sequencial para o mercados de terras sendo que o mercado em estudo foi numerado como do 25º abrangendo os municípios de Araçás, Camaçari, Candeias, Cardeal da Silva, Catu, Conde, Dias D'Ávila, Entre Rios, Esplanada, Itanagra, Jandaíra, Lauro de Freitas, Mata de São João, Pojuca, São Francisco do Conde, São Sebastião do Passé e Simões Filho.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA



HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO

Segundo Araújo (2009), a ocupação da região Litoral Norte remete ao período colonial, através da cultura canavieira que se disseminou ao longo da costa, consolidando os principais núcleos urbanos nos vales dos seus rios, concomitante com a pecuária extensiva e a produção agrícola de subsistência necessária ao abastecimento dos engenhos e das fazendas de gado.

A grande relevância no apoio à lavoura canavieira permitiu a expansão da pecuária rumo ao interior do Litoral Norte, sobretudo, da ação de Garcia d'Ávila, que foi o responsável pela implantação dos sistemas de agricultura e pecuária na região, no início da colonização, por volta de 1551, fundando currais para criação de gado, e estendendo seus domínios até o vale do Rio Real.

Ao longo dos séculos XVIII e XIX, não ocorreram transformações significativas no perfil econômico dessa região.

As décadas de 1950 e 1960 foram um período marcado pelo processo de desaceleração da economia da região e pela lenta diminuição da exportação de açúcar - não compensada por nenhum outro produto. E novas frentes de expansão para o gado, contribuíram para retirar a região Litoral Norte da posição de complementaridade que ocupava em relação a Salvador e ao Recôncavo tradicional. Essa estrutura agrária e produtiva foi desestabilizada a partir de 1960, com a intensificação da exploração petrolífera, associada à implantação e expansão da Ferbasa, que utiliza madeira em seus processos industriais, e a retomada da pecuária extensiva, havendo uma decadência nas condições de existência para produção de alimentos em pequenas propriedades.

Nos anos 1970, a implantação da Refinaria Landulfo Alves, do Centro Industrial de Aratu e do Polo Petroquímico de Camaçari muda o perfil da economia baiana. E o planejamento governamental previa no Litoral Norte o plantio de florestas homogêneas de espécies exóticas (pinus e eucalipto) visando à produção de celulose e carvão vegetal, para atender a uma requisição de um mercado industrial.

Em apenas cinco anos (1975/1980), modificou-se a estrutura fundiária da região, acelerando o processo de concentração de terras nos estabelecimentos com mais de 1.000 ha, e uma pequena redução dos estabelecimentos de tamanhos entre 100 e 1.000 ha, contribuído para assalariamento dos pequenos proprietários.

Também nos anos de 1970, com a construção da rodovia BA-099 (Estrada do Coco) e o esgotamento das antigas áreas de veraneio em Salvador; época em que as atividades de turismo no Litoral Norte baiano eram incipiente e voltado a atender as demandas locais, surge as atividades relacionadas com a recreação e lazer, transformando as pequenas vilas de pescadores em espaços propícios ao desenvolvimento das atividades turísticas. Surgem investimentos nacionais e internacionais de grande porte em empreendimentos turísticos para os municípios que a compõem - Jandaíra, Esplanada, Conde, Mata de São João e Entre Rios. A zona costeira da região Litoral Norte emerge como um mercado atrativo aos investidores imobiliários que começaram a lotear áreas imensas buscando atrair turistas vindos das regiões Sul e Sudeste do país, além dos estrangeiros, com a propaganda do turismo ligado às belezas naturais.

Assim, atualmente a região do Litoral Norte, apresenta economia voltada para a exploração de petróleo, silvicultura e turismo. Porem ainda ocupam significativas porções de terras às atividades pecuária, coco-da-baía e citricultura.

Na faixa litorânea, coexiste com essa realidade uma economia de pequeno porte, principalmente para o autoconsumo, através da prática do artesanato, extrativismo vegetal e a coleta de frutas (a mangaba, a manga e o caju), importante devido aos ganhos para as famílias que praticam.

O uso das terras tem as seguintes características.

Na faixa da planície litorânea do Litoral Norte se encontram as características Edafoclimáticas adequadas para o cultivo do coco-da-baía. Existem atualmente extensas áreas cultivadas, principalmente nos municípios de Conde e Jandaíra. A plantação de coco ocorre associada com outras culturas temporárias e pastagens.

No município de Jandaíra, a cultura do coco também está associada ao cultivo da laranja.

Nota-se ainda que nos municípios de Conde e Jandaíra, a plantação de eucaliptos é intercalada por atividades agropecuárias e pela vegetação natural. O cultivo do eucalipto ocupa os topo dos tabuleiros, distribuídos ao longo da rodovia BA-396, de Jandaíra em direção a Itapicuru e em trechos da estrada Conde / Acajutiba.

No município de Jandaíra nota-se o importante destaque para a fruticultura comercial, com o cultivo de laranja, coco-da-baía e maracujá, dentre outras.

Salienta-se que nos municípios de Aporá, Acajutiba, Esplanada, Rio Real e Jandaíra as pastagens estendem-se por terrenos mais extensos, sendo suporte para pecuária extensiva - com rebanhos de bovinos, caprinos e ovinos. Apesar do predomínio, o quantitativo do rebanho não é proporcionalmente compatível com as potencialidades regionais devido à qualidade das pastagens e ao potencial hídrico.

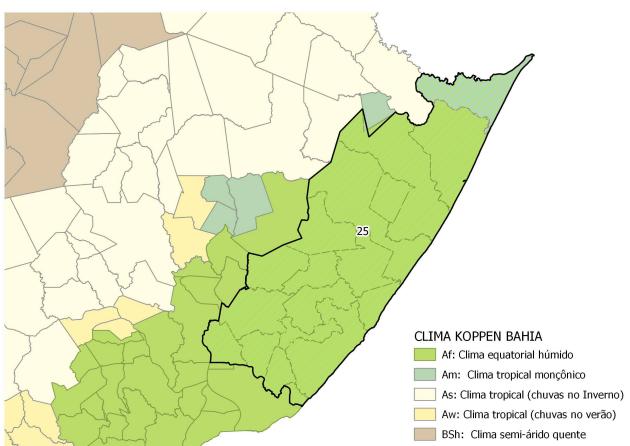
As culturas permanentes são de grande relevância na composição da renda dos municípios e na absorção da mão-de-obra, com destaque para a citricultura e o coco-da-baía.

Nessa perspectiva, tem-se que na atividade citrícola predomina a laranja, seguida da tangerina e do limão. Sendo que a laranja está associada ao cultivo de outras culturas como o coco-da-baía, o maracujá, o mamão, e, a outras culturas temporárias como o milho, o feijão e a mandioca, prática que tem garantido renda aos proprietários dessas terras nos períodos de entressafra.

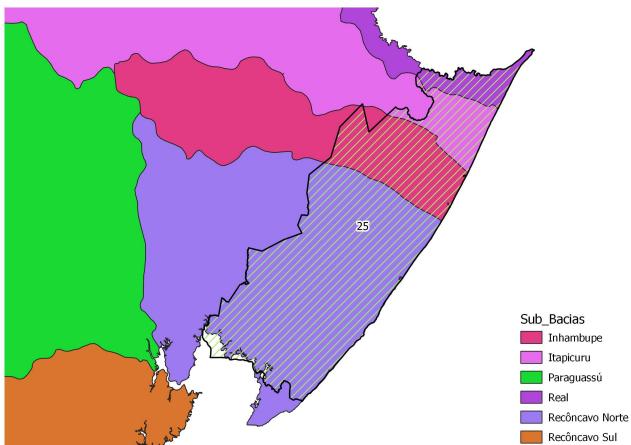
RECURSOS NATURAIS

Clima

O clima da região varia de Quente Úmido a Quente Super-Úmido e a região é bem abastecidas de rios e riachos. Os municípios pesquisados estão inseridos na região das subbacias hidrográficas Recôncavo Norte, Inhambupe, Itapicuru e Rio Real.



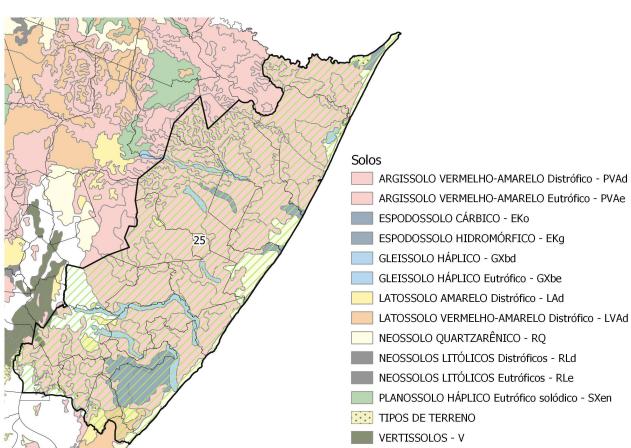
Sub-Bacias Hidrográficas



Solos

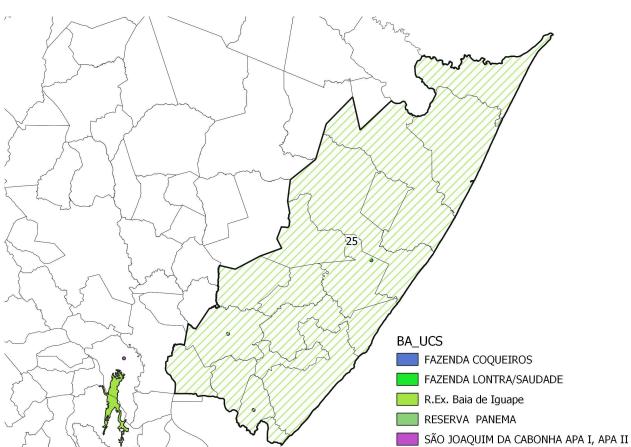
Na área de estudo, segundo a EMBRAPA, verifica-se a ocorrência principalmente de solos pobres (distroficos) e com alta concentração de argilas. Nesta região o solo predominante é da classe dos Argissolos Vermelho - Amarelos distrofico que está presente em todo o território nacional, do Amapá ao Rio Grande do Sul, constituindo a classe de solo das mais extensas no Brasil, ao lado dos Latossolos. Ocorrem em áreas de relevos mais acidentados e dissecados, do que os relevos nas áreas de ocorrência dos Latossolos, normalmente estes dois solos ocorrem em conjunto. As principais restrições são relacionadas à fertilidade, em alguns casos, e susceptibilidade à erosão, sendo um solo não limitador as principais culturas e usos possíveis.

Verifica-se também, na área de estudo, a ocorrência, em menor quantidade, de solos com alta influência de fatores ligados a lixiviação e excessos hídricos na suas formações sendo eles: Espodossolo, Gleissolo e Neossolo Quartzarénicos. Estes solos podem apresentar diversas limitação, como baixa fertilidade, dificuldades de drenagem, ou excesso como os Neossolos, sendo solos bem limitados ao uso agrícola. No município de Araçás encontramos uma região considerável com a presença de Latossolo Amarelo Distrofico.



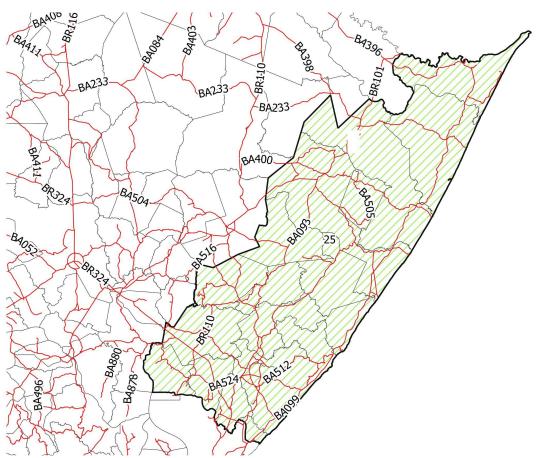
ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Apesar de se tratar de uma região que era ocupada originalmente pela Mata Atlântica hoje restam poucos remanescentes preservados apenas nas reservas legais dos imóveis e nas unidades de conservação existentes na região. Verifica-se em campo uma alta pressão de utilização sobre os recursos naturais, principalmente em imóveis de produção pecuária onde dificilmente verifica-se a existência de áreas de preservação ao redor de córregos e aguadas. Em 1992, o Governo do Estado criou a Área de Proteção Ambiental do Litoral Norte, como instrumento para o ordenamento ecológico-econômico ao longo da rodovia BA-099 (Linha verde). A APA do Litoral Norte compreende uma faixa litorânea com 10 km de largura e 142 km de extensão, formando 142.000 ha.



INFRAESTRUTURA

Os maiores municípios em população da região são Entre Rios com 39.883 hab.; Esplanada com 33.278 hab. e Conde com 23.594 hab. (IBGE, 2012). Estes municípios se assemelham numa regular infraestrutura com hospitais, agências bancárias, indústrias, pousadas etc. Esta região possui boa distribuição de estradas sendo cortada por uma grande via de escoamento de produção a BR-101 como vemos na figura abaixo. Também conta com a BA-099 (Linha Verde) que permitem acesso aos principais destinos turísticos da região como Subauma, Sítio do Conde, Costa Azul e Mangue Seco.



ÁREAS ESPECIAIS

3.7.1 Projetos de assentamento de reforma agrária

Tabela 1. Os municípios em questão destacam-se na região por ter diversos projetos;

Município	Nome dos Projetos
Esplanada	São Francisco / Reunidas Palame / Patizinho / Boa Vista de Esplanada / Reunidas Boa Vista e outras
Jandaíra	Patalim
Araçás	12 de Maio / São Mateus

3.7.2 Áreas indígenas

Nos municípios pesquisados não existem terras indígenas delimitadas.

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

A apresentação das informações agropecuárias a seguir estão divididas em culturas agrícolas (excluindo silvicultura), silvicultura e pecuária. Na agricultura, as principais culturas desenvolvidas nos municípios do MRT são amendoim, banana, cana de açúcar, coco da baía, feijão, laranja, mandioca e milho. Na tabela 02 pode ser observado a área plantada e valor da produção dessas culturas em cada município, para o ano de 2014.

Município	Variável	Amedoim em casca (T)	Banana (T)	Canadé-açúcar (T)	Coco-da-Baía (1000 frutos)	Feijão (T)	Laranja (T)	Mandioca (T)	Milho (T)
Araçás	Área colhida (ha)	3	20	9	230	90	60	400	80
	Quantidade produzida	3	196	450	2.070	43	840	6.000	64
Conde	Área colhida (ha)	-	61	-	13.770	643	204	-	307
	Quantidade produzida)	-	427	-	20.655	360	2.040	-	215
Entre Rios	Área colhida (ha)	20	25	12	1.500	415	750	500	500
	Quantidade produzida	16	225	540	13.500	285	11.250	6.500	400
Esplanada	Área colhida (ha)	500	20	-	6.000	1.480	3.100	750	900
	Quantidade produzida	550	300	-	48.000	792	55.800	15.000	1.350
Itanagra	Área colhida (ha)	-	-	-	160	188	-	414	69
	Quantidade produzida	-	-	-	960	113	-	5.836	82
Jandaíra	Área colhida (ha)	80	120	-	9.000	300	2.800	1.200	1.500
	Quantidade produzida	64	1.680	-	51.480	240	47.600	24.000	2.700

Fonte: Sei-Ba - Produção Agrícola Municipal

No que se refere aos rebanhos, a Tabela abaixo lista os principais existentes na região: bovino, caprino e ovino. Neste aspecto também se destacam os municípios de Entre Rios (maior rebanho bovino, caprino e ovino) e Esplanada.

Município	Bovino	Caprino	Ovino
Araçás	6.009	89	1.027
Conde	18.932	95	668
Entre Rios	27.870	474	3.084
Esplanada	20.364	207	1.097
Itanagra	7.537	30	382
Jandaíra	13.552	13	537

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal.

Município	Carvão vegetal (T)	Lenha (m ³)	Madeira em tora para papel e celulose (m ³)
Araçás	8.883	88.365	143.011
Entre Rios	47.314	542.378	296.048
Esplanada	33.850	269.945	49.111
Itanagra	-	101	40.809
Jandaíra	-	11.995	192.461

Fonte: IBGE, silvicultura.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

ENQUADRAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS

Conforme preconiza a NE112 do INCRA os dados constantes da base do INCRA com datas não superiores a três anos foram reutilizadas e comparadas com novos dados de ofertas coletadas em sites de vendas selecionando os anúncios que dispunham de informações completas no descriptivo dos imóveis à venda. Ao todo a planilha foi calculada com 53 elementos sendo 18 da base de dados e 34 de nova pesquisa. A amostra é composta por quase a totalidade de imóveis com tipologia de Pecuária e, apenas dois elementos com tipologia Madeira e Celulose não sendo possível calcular os parâmetro para a mesma.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS

O mercado apresenta-se com mobilidade de negócio apenas em imóveis destinados a pecuária conforme demonstrado na tabela de preços.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 25

Abrangência: Araçás, Camaçari, Candeias, Cardeal da Silva, Catu, Conde, Dias D'Ávila, Entre Rios, Esplanada, Itanagra, Jandaíra, Lauro de Freitas, Mata de São João, Pojuca, São Francisco do Conde, São Sebastião do Passé e Simões Filho.

	Tipologia	- Amostra -						Preços Calculados		
		Num. Dados	Expurgo	Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Superior
	Geral	52	9	43	R\$ 1.744,72	R\$ 16.571,43	42,69	R\$ 5.571,47	R\$ 7.515,93	R\$ 9.488,83
VTI/ha	1º Nível Categórico									
	PECUÁRIA	50	8	42	R\$ 1.744,72	R\$ 21.671,26	48,47	R\$ 5.640,15	R\$ 7.968,66	R\$ 10.024,49
	2º Nível Categórico									
MRT25	3º Nível Categórico									
	Geral	52	6	46	R\$ 1.134,07	R\$ 11.874,23	47,05	R\$ 3.638,00	R\$ 4.908,14	R\$ 5.544,08
	1º Nível Categórico									
VTN/ha	PECUARIA	50	6	44	R\$ 1.134,07	R\$ 11.874,23	48,02	R\$ 3.590,29	R\$ 4.911,61	R\$ 5.758,34
	2º Nível Categórico									
	3º Nível Categórico									

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.11. MRT-26

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS - MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, **Região 26**: Vitória da Conquista, Barra do Choça, Guanambi, Palmas de Monte Alto.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do Projeto Regiões Rurais, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

A Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa encontram-se situados na Messorregião do Centro Sul Baiano, a qual contém a Microrregião de Vitória da Conquista e a Microrregião de Guanambi.

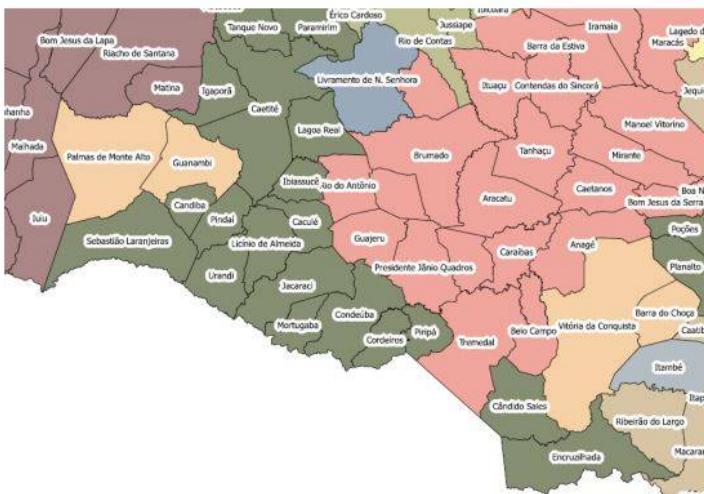


Figura 2 – Destaque para a Região 26: Região de abrangência da pesquisa. Municípios: Vitória da Conquista, Barra do Choça, Guanambi e Palmas de Monte Alto.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS-MRT

O Arraial da Conquista foi fundado em 1783 pelo sertanista português João Gonçalves da Costa, na conquista das terras ao oeste da costa da Bahia. Anteriormente já havia lutado ao lado do Mestre-de-Campo João da Silva Guimarães, líder da Bandeira responsável pela ocupação territorial do Sertão, iniciada em 1752. A origem do núcleo populacional está relacionada à busca de ouro, à introdução da atividade pecuária e ao próprio interesse da metrópole portuguesa em criar um aglomerado urbano entre a região litorânea e o interior do Sertão. Portanto, integra-se à expansão do ciclo de colonização dos fins do século XVIII.

Através da Lei Provincial N.º 124, de 19 de maio de 1840, o Arraial da Conquista foi elevado a Vila e Freguesia, passando a se denominar Imperial Vila da Vitória, com território desmembrado do município de Caetité, verificando-se sua instalação em 9 de novembro do mesmo ano. Em ato de 1º de Julho de 1891, a Imperial Vila da Vitória, passou à categoria de cidade, recebendo, simplesmente, o nome de Conquista. Finalmente, em dezembro de 1943, através da Lei Estadual N.º 141, o nome do Município é modificado para Vitória da Conquista.

Até a década de 1940, a base econômica do município se fundava na pecuária extensiva. A partir daí, a estrutura econômica e social entraria em um novo estágio, com o comércio ocupando um lugar de grande destaque na economia local. Em função de sua privilegiada localização geográfica, com a abertura da estrada Rio-Bahia (atual BR-116) e da estrada Ilhéus-Lapa, o município pode integrar-se às outras regiões do estado e ao restante do país; e logo passou a polarizar quase uma centena de municípios do centro-sul da Bahia e norte de Minas.

O território onde hoje está localizado o Município de Vitória da Conquista foi habitado pelos povos indígenas Mongoiós, subgrupo Camacãs, Ymborés (ou Aimorés) e em menor escala os Pataxós. Aimorés, Pataxós e Mongoiós travaram várias lutas entre si pela ocupação do território.

A região de Vitória da Conquista, compreendendo os municípios de Barra do Choça, Planalto e Poções, devido à localização em uma altitude próxima de 1.000m acima do nível do mar e por não ter geadas, sempre foi um produtor de café. Entre-tanto a partir do ano de 1975 esta cultura agrícola foi incrementada com financiamentos subsidiados pelos bancos oficiais, passando a ser a maior produtora do norte e nordeste do Brasil.

A partir do final dos anos 1980, o município realça sua característica de polo de serviços. A educação, a rede de saúde e o comércio se expandem, tornando a cidade a terceira economia do interior baiano. Esse polo variado de serviços atrai a população dos municípios vizinhos.

O ano de 2007 foi considerado o marco inicial de um novo ciclo na agricultura regional, fundamentado no plantio de cana-de-açúcar, para produção sobretudo de etanol, e no plantio de eucalipto, destinado à produção de carvão para a indústria siderúrgica do norte de Minas Gerais, essências e madeira serrada que substituiria a madeira de lei nativa, cada vez mais escassa (FONTE: https://pt.wikipedia.org/wiki/Vitoria_da_Conquista)

A história do município de Guanambi se inicia no século XIX quando nas proximidades do Riacho Belém se instalou um pouso para os tropeiros que faziam o trajeto com cargas e animais entre a região do Rio São Francisco e a vila de Caetité, desenvolvendo-se depois um comércio local e uma feira que deu grande impulso à formação do arraial.

Em meados de 1880, foi criado o Distrito de Paz de Bela Flor pertencente ao município de Palmas de Monte Alto (Lei provincial nº. 1797 de 23 de junho de 1880).

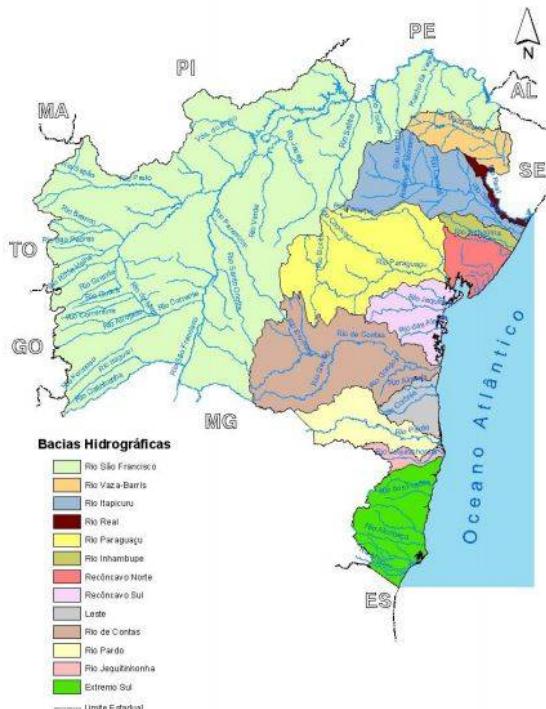
No ano de 1919, através da Lei Estadual nº 1.364, de 14 de agosto desse ano, Bela Flor foi desmembrado de Palmas de Monte Alto, porém a real instalação do novo município só se deu em 1 de janeiro de 1920.

No decorrer da década de 80, a cidade passou por uma forte crise impulsionada pela queda na produção do algodão devido ao surgimento de pragas na lavoura algodoeira do município. A cidade que até então era conhecida como a Capital do Algodão cai no esquecimento, embora a maior produção da região se dê no Vale do Iuiú. Porém, Guanambi, a partir do final da década de 90, vem evoluindo e atrai a cada dia mais pessoas. O plantio de algodão voltou a crescer, e desta vez indústrias, terminal rodoviário, aeroporto e universidades estaduais e particulares também vem ajudando no desenvolvimento da cidade. (FONTE: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Guanambi>).

RECURSOS NATURAIS

O município de Vitória da Conquista encontram-se inserido na Bacia do Rio Pardo e na Bacia do Rio de Contas. Enquanto que Barra do Choça situa-se somente na Bacia do Rio Pardo, esta por sua vez se desenvolve pelos estados de Minas Gerais e Bahia, perfazendo uma superfície total de 33.070 km², com 20.107 km² situados em território baiano, correspondendo às coordenadas de 14°40' a 15°50' de latitude Sul e 38°50' a 41°50' de longitude Oeste, drenando 27 municípios do sudeste do estado. Os principais rios da região são: Rio Pardo, Riacho da Vereda, Riacho do Quati, Rio Verruga, Ribeirão da Jibóia, Riacho Choça, Rio dos Canudos, Riacho Catolé Grande, Rio dos Monos e Ribeirão Água Fria.

Já os municípios de Guanambi e Palmas de Monte Alto localizam-se na Bacia do Rio São Francisco, a qual atravessa seis estados do Brasil: Minas Gerais, Goiás, Bahia, Pernambuco, Alagoas e Sergipe, perfazendo um total de cerca de 645.067 km². No Estado da Bahia, a bacia do São Francisco encontra-se delimitada entre as coordenadas de 8°30' a 15°30' de latitude Sul e 38°00' a 46°30' de longitude Oeste, drenando aproximadamente 304.421 km², abrangendo 123 municípios localizados em diferentes zonas fisiográficas do estado.

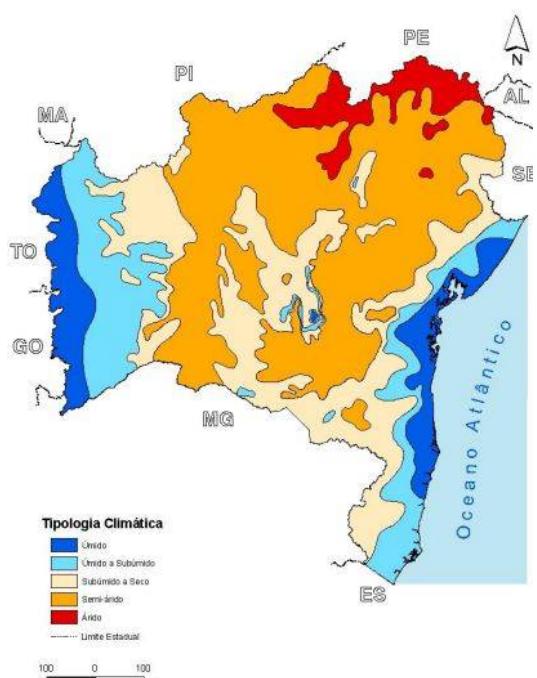


Fonte: SEI/SEPLANTEC
Cartograma 2.1.1 - Bacias Hidrográficas

Figura 3 - Localização da Bacia do Rio São Francisco e do Rio Pardo - região de abrangência da pesquisa - em relação às bacias hidrográficas do Estado da Bahia.

Na região de abrangência desta pesquisa, com relação ao clima, identificou-se, o clima Subúmido a Seco para os municípios de Vitória da Conquista e Barra do Choça, os quais apresentam uma temperatura média anual de 20,2°C, sendo o período chuvoso de novembro a janeiro, com pluviosidade média anual de 733,9mm.

O município de Guanambi apresenta um clima Semiárido com temperatura média anual de 23,4°C, período chuvoso de novembro a março e pluviosidade média anual de 760,2mm. Já o município de Palmas de Monte Alto, mesmo com um clima Semiárido, e com período chuvoso de novembro a março, apresenta uma leve variação na temperatura média, que é de 23,9°C, e na pluviosidade anual, que é de 740,7mm.



Fonte: SEI/SEPLANTEC
Cartograma 2.2.2 - Tipologia Climática

Os solos predominantes na região são os Latossolos. Também estão presentes Luvissolos, Alissolos, Neossolos, Planossolos e Cambissolos.

Quanto à vegetação, o município de Vitória da Conquista apresenta: Floresta Estacional Decidual; Caatinga Arbórea Aberta, sem palmeiras; Caatinga Arbórea Densa, sem palmeiras; Ecótono Contato Caatinga-Floresta Estacional.

O município de Barra do Choça, por sua vez, apresenta: Floresta Estacional Decidual; Floresta Estacional Semidecidual; Floresta Ombrófila Densa.

Em Guanambi estão presentes: Floresta Estacional Decidual Montana; Contato Cerrado-Floresta Estacional; Ecótono Contato Caatinga-Floresta Estacional.

E, finalmente, em Palmas de Monte Alto observa-se: Ecótono Contato Caatinga-Floresta Estacional; Floresta Estacional Decidual Submontana; Cerrado Arbóreo Aberto, sem Floresta-de-Galeria.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A região de abrangência da pesquisa conta com as seguintes áreas legalmente protegidas:

MUNICÍPIO	UNIDADE DE CONSERVAÇÃO
Vitória da Conquista	Parque Municipal Serra do Periperi
Barra do Choça	RPPN Rio dos Monos
Guanambi	Refúgio de Vida Silvestre Serra dos Montes Altos e Parque Estadual da Serra dos Montes Altos
Palmas de Monte Alto	Refúgio de Vida Silvestre Serra dos Montes Altos, Parque Estadual da Serra dos Montes Altos e RPPN Lagoa das Campinas

Não há registro da existência de reservas indígenas na região.

INFRAESTRUTURA

A principal rodovia que corta a região é a BR 116 (Rio-Bahia), e serve como via de acesso aos ramais rodoviários que interligam os municípios vizinhos a Vitória da Conquista, como a BA 262 (Anage) e a BA 265 (Barra do Choça).

O município de Guanambi encontra-se interligado pela BR-030, BA-573 e BA-938. Sendo que Palmas de Monte Alto, além da BR-030, existe a BA-263.



Figura 5 - Principais rodovias na área de pesquisa.

ÁREAS ESPECIAIS

Projetos de assentamento de reforma agrária

MUNICÍPIO	NOME DOS PROJETOS
Vitória da Conquista	Amaralina, Lagoa Caldeirão, Mocambo/Bonfim, Mutum, Conquista do Rio Pardo, Olho d'Água, Cedro, Cipó, União/IBC, Lagoa Nova, Conj. Baixão, Afrânio Fonseca Freitas, Eitelvino Campos, Zumbi dos Palmares, Monte das Oliveiras,
Barra do Choça	Cangussu, Pátria Livre

Projetos Cédula da Terra

MUNICÍPIO	NOME DOS PROJETOS
Palmas de Monte Alto	Associação Comunitária Nova Esperança dos Sem Terra da Mangueira

Projetos de Crédito Fundiário

MUNICÍPIO	NOME DOS PROJETOS
Vitória da Conquista	Ass. Rurais do Tigre/Faz. Maringá
Palmas de Monte Alto	Associação Comunitária de Produtores Rurais de Nova União e Associação dos Pequenos Produtores Rurais de Palmeira

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

As principais atividades agropecuárias estão listadas nas tabelas a seguir. Pode-se observar a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras temporárias e permanentes produzidos nos municípios pesquisados.

Informações dos principais produtos das lavouras temporárias da região de abrangência da pesquisa em 2016.

Município	Variável	Lavoura temporária						
		Abacaxi	Cana-de-açúcar	Feijão (em grão)	Mandioca	Melancia	Milho (em grão)	Tomate
Barra do Choça (BA)	Área colhida (ha)	20	200	5000	250	20	2500	105
	Quantidade produzida	525	12000	6712	3000	513	3000	10500
	Valor da produção (Mil Reais)	591	900	21613	504	281	2190	14564
Guanambi (BA)	Área colhida (Hectares)	-	-	-	-	-	-	30
	Quantidade produzida	-	-	-	-	-	-	1705
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	-	-	-	-	1108
Palmas de Monte Alto (BA)	Área colhida (Hectares)	-	10	-	-	-	-	-
	Quantidade produzida	-	380	-	-	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	28	-	-	-	-	-
Vitória da Conquista (BA)	Área colhida (Hectares)	7	50	1150	1300	-	500	-

Município	Variável	Lavoura temporária					
		Abacaxi	Cana-de-açúcar	Feijão (em grão)	Mandioca	Melancia	Tomate
		Quantidade produzida	115	1896	140	10000	-
	Valor da produção (Mil Reais)	104	142	451	1700	-	44

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal - Sidra

Informações dos principais produtos das lavouras permanentes da região de abrangência da pesquisa em 2016.

Município	Variável	Lavoura Permanente						
		Abacate	Banana (cacho)	Café (em grão)	Arábica	Coco-da-baía	Goiaba	Laranja
Barra do Choça (BA)	Área colhida (Hectares)	20	3500	19000	-	-	-	25
	Quantidade produzida (t)	370	70000	19000	-	-	-	625
	Valor da produção (Mil Reais)	305	49658	142922	-	-	-	348
Guanambi (BA)	Área colhida (Hectares)	-	15	-	10	3	-	-
	Quantidade produzida (t)	-	300	-	145	54	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	538	-	75	44	-	-
Palmas de Monte Alto (BA)	Área colhida (Hectares)	-	2	-	-	-	-	-
	Quantidade produzida (t)	-	30	-	-	-	-	-
	Valor da produção (Mil Reais)	-	54	-	-	-	-	-
Vitória da Conquista (BA)	Área colhida (Hectares)	-	800	10000	-	-	-	20
	Quantidade produzida (t)	-	8500	5200	-	-	-	190
	Valor da produção (Mil Reais)	-	5525	39385	-	-	-	85
Município	Variável	Lavoura Permanente						
		Mamão	Manga	Maracujá	Tangerina	Urucum (semente)	Uva	
Barra do Choça (BA)	Área colhida (Hectares)	-	-	25	20	-	-	
	Quantidade produzida (t)	-	-	300	500	-	-	
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	225	371	-	-	
Guanambi (BA)	Área colhida (Hectares)	3	10	-	-	-	2	
	Quantidade produzida (t)	162	150	-	-	-	36	
	Valor da produção (Mil Reais)	78	72	-	-	-	53	
Palmas de Monte Alto (BA)	Área colhida (Hectares)	-	-	-	-	-	-	
	Quantidade produzida (t)	-	-	-	-	-	-	
	Valor da produção (Mil Reais)	-	-	-	-	-	-	
Vitória da Conquista (BA)	Área colhida (Hectares)	10	-	50	-	7	-	
	Quantidade produzida (t)	310	-	450	-	6	-	
	Valor da produção (Mil Reais)	139	-	242	-	9	-	

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal - Sidra

No que se refere aos rebanhos, a Tabela a seguir lista os principais existentes na região.

Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2016.

MUNICÍPIO	BOVINO	BUBALINO	EQUINO	CAPRINO	OVINO
Barra do Choça (BA)	24142	15	1193	1423	2886
Guanambi (BA)	58015	85	3217	2454	9333
Palmas de Monte Alto (BA)	83765	-	1208	1601	5014
Vitória da Conquista (BA)	112179	265	6515	6936	10965

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal – SIDRA

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foi elaborado Ofício no qual foram solicitadas tais informações ao Setor de Tributos dos municípios da região de interesse no período situado entre Julho de 2017 e Junho de 2018.

Foram realizadas entrevistas com as diversas categorias de pessoas ligadas ao mercado de terras, desde órgãos oficiais até empresas particulares, bem como profissionais independentes, a exemplo dos corretores de imóveis, os quais forneceram informação dos imóveis recentemente negociados e aqueles que se encontram em oferta. Buscou-se identificar as principais características destes imóveis, conforme apresentadas nas fichas de coletada de dados.

Devido ao exíguo tempo disponibilizado para a realização deste trabalho, não foi possível a visita *in loco* dos imóveis pesquisados.

Seguindo-se esta metodologia foram coletados 31 (trinta e um) dados de mercado.

ENQUADRAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS.

Os dados de mercado foram classificados nas tipologias definidas em Câmara Técnica, conforme tabela a seguir.

GERAL	PRIMEIRO NÍVEL	SEGUNDO NÍVEL	TERCEIRO NÍVEL
GERAL (31)	TERRA AGRÍCOLA (01)	TEMPORÁRIA IRRIGADA	
		TEMPORÁRIA DE SEQUEIRO	
		PERENE IRRIGADA	
		PERENE SEQUEIRO (01)	
		CACAU/CABRUCÁ	
	VEGETAÇÃO NATIVA	CERRADO	
		CAATINGA	
		MATA ATLÂNTICA	
	MADEIRA/CELULOSE		

PECUÁRIA (23)	PASTAGEM NATIVA (04)	
	PASTAGEM PLANTADA > 1UA/HA ANO (01)	
	PASTAGEM PLANTADA < 1UA/HA ANO (18)	
EXPLORAÇÃO MISTA (07)	AGROPECUÁRIA (07)	
	SISTEMAS AGROFLORESTAIS	
NÃO AGRÍCOLA	MINERAÇÃO	
	ENERGIA	
	URBANA	

Após a compilação dos dados de mercado verificou-se quanto à tipologia, em primeiro nível categórico, que dos 31 dados coletados, 23 imóveis apresentavam aptidão para pecuária, 07 aptidão para agropecuária e 01 aptidão para agricultura. Assim, após a compilação destes dados resolveu-se agrupá-los nas tipologias: Pecuária, Exploração Mista e Terra Agrícola.

Em seguida, buscou-se a classificação no segundo nível categórico, sendo 18 amostras enquadradas em Pastagem Plantada < 1UA/ha/ano, 04 amostras em Pastagem Nativa, 07 amostras em Agropecuária, 01 amostra em Cultura Perene Sequeiro e 01 em Pastagem Plantada > 1UA/ha/ano. Lembrando que o cálculo só é realizado para os níveis que possuem acima de 03 amostras. No terceiro nível categórico não foi enquadrada nenhuma amostra. Espera-se que com a continuidade da coleta dos dados de mercado seja possível chegar a este nível.

Assim, na região em estudo, a partir dos dados de mercado levantados, não foi possível realizar o cálculo no primeiro nível categórico para a tipologia Agricultura, e no segundo nível, para a tipologia Cultura Perene Sequeiro e Pastagem Plantada > 1UA/ha/ano.

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.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS

Para elaboração da Planilha de Preço Referencial, embora haja previsão do critério Chauvenet no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras do INCRA, aprovada pela NE112/2014, optou-se por utilizar neste trabalho a metodologia proposta, discutida e aprovada em Câmara Técnica da Superintendência Regional – SR-05, através do uso do BoxPlot. Também foi adotado neste trabalho, conforme decisão da Câmara Técnica da SR 05, o cálculo dos valores para Terra Nua dos imóveis.

Para o Valor Total do Imóvel – VTI, os dados analisados, antes da classificação em níveis por tipologia, ou seja, desconsiderando a tipologia de cada imóvel, houve expurgo de 02 dados de mercado.

Quando foi realizada a classificação no primeiro nível categórico, houve o expurgo de 02 dados da tipologia Pecuária e 01 dado para Exploração Mista.

Em segundo nível categórico, houve expurgo de 02 dados para a tipologia Pastagem Plantada < 1UA/ha/ano e 01 dado para Agropecuária.

Para o Valor da Terra Nua – VTN, houve expurgo de 03 amostras, antes da classificação por tipologia. Já na classificação em primeiro nível categórico e em segundo nível, repetiu-se a mesma situação do VTI.

A metodologia pelo critério do Boxplot, discutida em Câmara Técnica e decidido que seria adotada tanto para os futuros RAMT/PPR quanto para os que estiverem em elaboração, apresenta a seguinte proposta: **“Utilizar como Limite inferior do campo de arbitrio o 1º Quartil e como Limite Superior do campo de arbitrio o 3º Quartil em cada um dos níveis categóricos.”** além disso, serão incluídos na PPR os seguintes parâmetros: Mínimo, Máximo, Mediana e Moda de forma a tornar mais clara a análise do conjunto dos dados de cada nível categórico ou tipologia de uso.

Devido às dificuldades quanto ao acesso aos dados de campo, não foram obtidas informações a respeito da velocidade de venda dos imóveis, logo não é possível fornecer dados 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 os imóveis forem transacionados.

O resultado do trabalho é apresentado na Tabela a seguir. Pode-se observar a PPR atualizada da região trabalhada onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

O preço médio das terras na região em estudo é de R\$ 6.990,95 sendo que o Valor da Terra Nua médio é de R\$ 4.778,64. O coeficiente de variação ficou entre 43,32% (VTN/ha) a 54,57% (VTI/ha), e o limite do campo de arbitrio ficou determinado entre R\$4.756,37 a R\$9.444,44 para o VTI/ha e entre R\$3.268,54 a R\$6.164,77 para o VTN/ha. Para as tipologias, os valores encontram-se detalhados a seguir.

Quanto aos dados de mercado discrepantes, observou-se que para o VTI Geral houve expurgo dos elementos 08 e 28. Isso se justifica devido ao alto valor em que o elemento 08 é oferecido por sua localização na sede do município e o elemento 28 também possui um valor negociado acima do padrão da região, localizado no município de Guanambi. Foi mantido o expurgo para os demais níveis categóricos.

Para o VTN, no critério geral, houve expurgo, além dos elementos 08 e 28, o 03 por se tratar de imóvel bastante valorizado por se tratar de uma área de apenas 16ha. Foi mantido o mesmo expurgo para os demais níveis categóricos.

Para o município de Guanambi, notou-se que a maioria dos imóveis oferecidos ou negociados recentemente, tratavam-se de sítios de lazer com área variando entre 1 e 3 hectares e que não foram contemplados neste trabalho, uma vez que destoam dos valores para os imóveis com exploração agropecuária.

Houve também uma dificuldade de encontrar elementos de pesquisa no município de Palmas de Monte Alto.

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 26

Abrangência:

Barra do Choça, Guanambi, Palmas de Monte Alto e Vitória da Conquista.

Tipologia	Num. Dados	Expurgado	Válidos	Amostra		Preços Calculados			
				Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
Geral	31	2	29	R\$ 1.275,00	R\$ 15.522,67	54,57	R\$ 4.756,37	R\$ 6.990,95	R\$ 9.444,44
1º Nível Categórico									
EXPLORAÇÃO MISTA	7	1	6	R\$ 7.001,65	R\$ 15.522,67	27,62	R\$ 9.583,33	R\$ 11.453,92	R\$ 13.488,69
PECUÁRIA	23	2	21	R\$ 1.275,00	R\$ 10.000,00	46,20	R\$ 3.500,00	R\$ 5.238,77	R\$ 6.407,04
VTI/ha	2º Nível Categórico								
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	7	1	6	R\$ 7.001,65	R\$ 15.522,67	27,62	R\$ 9.583,33	R\$ 11.453,92	R\$ 13.488,69
PECUÁRIA PASTAGEM NATIVA	4	0	4	R\$ 1.549,59	R\$ 6.071,43	65,62	R\$ 1.667,98	R\$ 3.207,11	R\$ 4.142,86
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	18	2	16	R\$ 1.275,00	R\$ 10.000,00	41,41	R\$ 4.535,77	R\$ 5.689,93	R\$ 7.463,84
MRT26									
Geral	31	3	28	R\$ 1.147,50	R\$ 9.000,00	43,32	R\$ 3.268,54	R\$ 4.778,64	R\$ 6.164,77
1º Nível Categórico									
EXPLORAÇÃO MISTA	7	1	6	R\$ 4.200,99	R\$ 8.160,00	20,27	R\$ 6.052,27	R\$ 6.293,09	R\$ 6.602,68
PECUÁRIA	23	2	21	R\$ 1.147,50	R\$ 9.000,00	48,64	R\$ 2.526,97	R\$ 4.280,64	R\$ 5.585,71
VTN/ha	2º Nível Categórico								
EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	7	1	6	R\$ 4.200,99	R\$ 8.160,00	20,27	R\$ 6.052,27	R\$ 6.293,09	R\$ 6.602,68
PECUÁRIA PASTAGEM NATIVA	4	0	4	R\$ 1.317,15	R\$ 5.585,71	67,29	R\$ 1.481,81	R\$ 2.941,14	R\$ 3.890,18
PECUÁRIA PASTAGEM PLANTADA ABAIXO DE 1UA POR HA ANO	18	2	16	R\$ 1.147,50	R\$ 9.000,00	45,94	R\$ 2.956,12	R\$ 4.548,82	R\$ 5.733,99

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.12. MRT-27

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS-MRT

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

O trabalho de Delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia agrupou os seguintes municípios como uma região homogênea, Região 27: Baixa Grande, Boa Vista do Tupim, Feira de Santana, Iaçu, Ibiquera, Ipirá, Itaberaba, Itatim, Macajuba, Marcionilio Souza, Milagres, Rafael Jambeiro, Santa Terezinha e Serra Preta.

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Brasil recentemente foi dividido em 104 regiões rurais pelo IBGE por meio do Projeto Regiões Rurais, o objetivo deste trabalho foi realizar uma regionalização aderente às diferenças geográficas que caracterizam o espaço rural brasileiro, mas também em sintonia com as terras legalmente delimitadas para fins de preservação cultural e ambiental e os grandes espaços urbanos do país.

A Bahia foi dividida em 10 regiões rurais, os municípios abrangidos por esta pesquisa ficaram situados nas Regiões Rurais da Metrópole Salvador e da Capital Subregional de Vitória da Conquista, tais informações podem ser visualizadas na Figura 1.

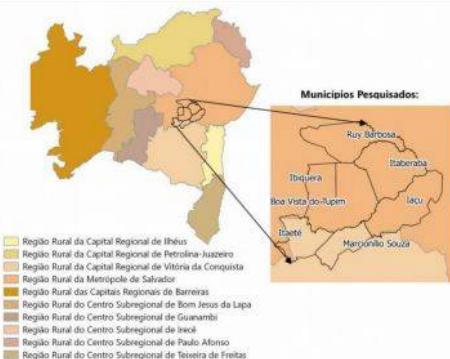


Figura 1 - Regiões Rurais da Bahia e região de abrangência da pesquisa.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRA-MRT

Na época do descobrimento a região era ocupada pelo grupo indígena dos Maracás.

Notícias remotas da época dos grandes desbravadores do sertão e vestígios de pequenos fortes encontrados em vários locais que margeiam o médio Paraguaçu, afirmam a passagem dos temidos bandeirantes que atravessavam as terras que hoje formam o município de Itaberaba.

Rezam as tradições antigas que lutas se travavam entre os primitivos habitantes e os primeiros exploradores, vindos para combatê-los na disputa pela posse da terra, ou para escravizá-los, na ambiciosa caça aos metais preciosos que acreditavam haver na Serra do Orobó, que significa "ouro bom".

O Padre Leonardo do Vale conta em umas das "Cartas Avulsas dos Jesuítas", escritas na Bahia em 26 de junho de 1562, que no ano de 1561 um determinado capitão (não nomeado na carta) seguiu com cem homens o rio Paraguaçu cerca de 60 léguas, quando surgiram os aborígines, habitantes daquela região, de armas em punho e mataram muitos comandados dos chefes bandeirantes, obrigando-os a se retirarem. Essa expedição não só atravessou a região do Orobó como foi muito além. Portanto, dos rios brasileiros "a atrair a ação colonizadora dos sertões" o Paraguaçu foi o primeiro. Mem de Sá (1556-1572) quando foi Governador Geral, no documento de serviços prestados à Coroa Portuguesa, declarou guerras neste rio, que teve como consequência a destruição de 160 aldeias indígenas.

Os diversos documentos existentes no Arquivo Público de Itaberaba, nos leva a crer na existência de escravos negros na região do município. O mais interessante está no fato de ter havido na Serra do Orobó um quilombo que levava seu nome.

O quilombo do Orobó caracterizou-se na época por ser um dos mais importantes da Bahia. Foi temido de tal forma pelos moradores da região que o Ministro D. Rodrigo de Souza Coutinho, Conde de Linhares, em 23 de setembro de 1786, escreveu ao então governador baiano, Capitão D. Fernando José Portugal, Marquês de Aguiar (1788-1801) uma carta solicitando informações sobre os mesmos mocambos. O governador por sua vez atendeu aos pedidos da população local eacionou o Capitão-mor de Entrada e Assaltos, Severino da Silva Pereira, que destruiu o quilombo.

Ao voltar para Salvador em 1796, o mesmo capitão nomeou seu filho, Bento José Pereira, Cabo e Comandante, incumbindo-lhe do ataque que destruiria, em dezembro deste mesmo ano, os quilombos de Orobó e de Andaraí.

Nessa disputa houve mortos e foram aprisionados treze escravos, sendo que uma boa parte conseguiu escapar reunindo-se noutro quilombo conhecido pelo nome de Tupim, que também foi destruído em 29 de abril de 1798.

A região, que hoje incorpora o município, integrou a Capitania de Todos os Santos (1535-1548) e devido a concessão de sesmarias às pessoas abastadas foram parar em mãos do Sr. João Peixoto Veigas em 1655. Estas terras foram vendidas, aproximadamente cem anos depois, por seus sucessores à aventureiros vindos de vários pontos. Um deles foi o Capitão Manoel Rodrigues Caiado, que transformou essas terras na fazenda São Simão por volta de 1768.

Mais tarde, em 1806, a fazenda foi comprada por Antônio de Figueiredo Mascarenhas, que construiu na parte central uma capela consagrada a Nossa Senhora do Rosário. Ao redor da capela aglomerou-se um núcleo de moradores que em 1817 ficou conhecido como Rosário do Orobó, então pertencente à Vila de Nossa Senhora do Rosário do Porto de Cachoeira.

O povoado cresceu e recebeu horas de freguesia e distrito de paz Nossa Senhora do Orobó, possuindo vinte focos (domicílios) em torno da matriz e uma população de cem almas (habitantes). O Cartório de Paz deste distrito de Orobó na década de 1850, registrou inúmeras cartas de alforrias aos escravos.

Em 1877 o município elevou-se a categoria de Vila do Orobó, com a primeira Câmara instalada em 30 de junho de 1877, ganhando autonomia político-administrativa, assumindo a função executiva e legislativa. Na data de 25 de junho de 1897, vinte anos depois de emancipada politicamente, foi elevada, por meio da Lei Estadual nº 174, a categoria de cidade de Itaberá.

O primeiro administrador de Itaberá, o Capitão Joaquim Pereira Mascarenhas, era chamado intendente. Hoje a administração é feita pelo Executivo Municipal, composto por Prefeito Municipal, Vice-Prefeito e seus secretários.

Imposto por Fretamento Municipal, Vice Fretamento e seus subordinados.

FONTE:

O município de Itaberaba é bem representativo das condições ambientais da região e por isso será utilizado como referência para apresentar as características gerais da região. Possui Tipo Climático Bsh: Semi-árido quente (Alvares et al, 2013) com Temperatura média anual de 24,50C; período chuvoso que vai de

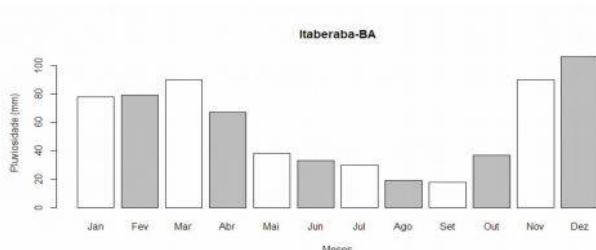


Figura 2- Pluviosidade do município de Itaberaba no ano de 2013. (Alvares et al., 2013)

A influência do clima neste mercado se reflete principalmente por meio da Pluviometria. Na maioria dos municípios a agricultura desenvolve-se principalmente no período das chuvas, a exceção se refere às áreas situadas às margens do Rio Paraguaçu onde existem plantios de fruticultura irrigada. Nos últimos anos uma severa estiagem atingiu a região o que provocou a degradação e morte das pastagens e como consequência muitos produtores precisaram se desfazer dos rebanhos o que trouxe impacto para a economia de toda a região.

Na região, as pastagens que possuem resistência à seca e conseguem ter um melhor desenvolvimento são as de capim Buffel e Urucloa. No município de Ruy Barbosa em algumas regiões é possível ter pastagens do gênero Brachiaria com bom desenvolvimento.

Os municípios pesquisados encontram-se totalmente inseridos na Bacia e Sub-bacia do Rio Paraguaçu. Este Rio é um dos mais importantes que cortam o estado da Bahia e proporciona a disponibilidade hídrica para a implantação de projetos de agricultura irrigada. Figura 3.

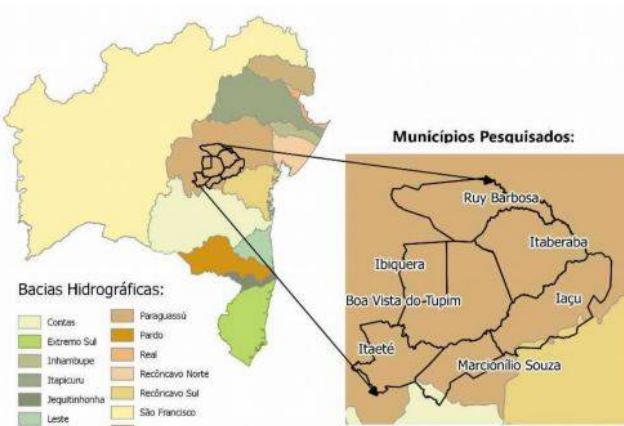


Figura 3- Localização da região de abrangência da pesquisa em relação às bacias hidrográficas do estado da Bahia.

É possível verificar na Figura 4 que o solo predominante na região de abrangência da pesquisa é o Luvissolo, trata-se de um solo raso a pouco profundo típico do ambiente semiárido, rico em bases e com argila de atividade alta.

Apresenta acúmulo de argila em subsuperfície, caracterizado pelo horizonte Bt. Solo rico em nutrientes (Ca, Mg, K), com reação variando de moderadamente ácida a neutra.

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

Podem ser utilizados para agricultura de sequeiro, pastagem, pecuária extensiva e preservação ambiental.

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

A região de abrangência da pesquisa conta com apenas uma área legalmente protegida. Trata-se da Área de Relevante Interesse Ecológico da Serra do Orobó, localizado na divisa entre os municípios de Ruy Barbosa e Itaberaba, Figura 5.

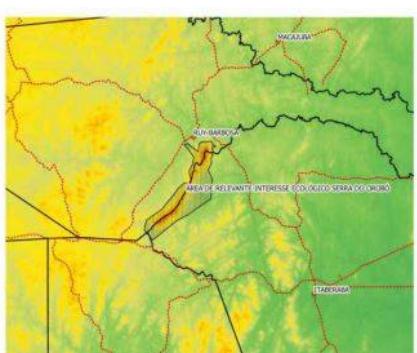
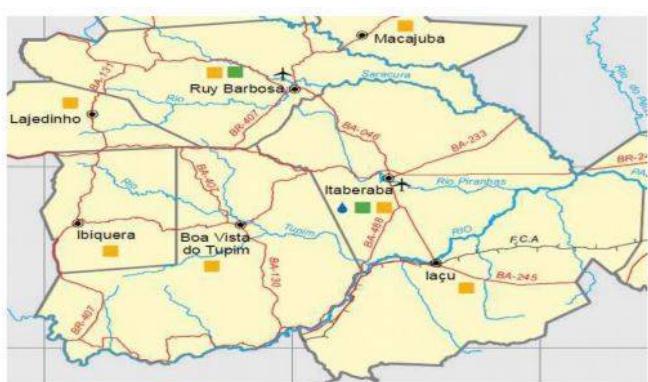


Figura 5 - Unidade de Conservação localizada na região de abrangência da pesquisa de mercado.

Não há registro da existência de reservas indígenas na região.

INFRAESTRUTURAS

A principal via de interligação dos municípios pesquisados com as demais regiões do estado é a BR242, através da qual é possível chegar ao oeste do estado e também à BR116 para daí alcançar as demais regiões do país. A BR242 é uma importante via de escoamento de produtos agrícolas produzidos no oeste do estado Figura 6.



3.7.1 Projetos de assentamento de reforma agrária	
O município de Boa Vista do Tupim destaca-se na região por ter diversos projetos	
Município	Nome dos Projetos
Iaçu	Sítio Novo/Roncador
Boa Vista do Tupim	Aliança, Barra Verde, Beira Rio, Canabrava, Che Guevara, Fazenda Crispim, Nossa Senhora Auxiliadora, Reunidas Santa Fé e Santo Apolônio/Grotão
Itaberaba	Floresta e Outras e Reunidas Vazante
Ruy Barbosa	Poço Longe
3.7.2 Projetos cédula da terra	
Município	Nome dos Projetos
Iaçu	Associação Comunitária Rural dos Pequenos Agricultores do Distrito de João Amaro/Fazenda Santo Antônio Pádua
Boa Vista do Tupim	Associação Torre de São/Fazenda Monte Alto Bonito e Associação dos Sem Terra de Marcionílio Souza/Fazenda Varanda
3.7.3 Projetos de Crédito Fundiário	
Município	Nome dos Projetos
Itaberaba	Associação Comunitária Vale do Progresso/Fazenda Santa Lúcia e Santa Maria

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Na Tabela 1 está listada a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras permanentes produzidos nos municípios pesquisados. As maiores áreas colhidas estão ocupadas com as culturas de Limão (170ha em Itaberaba) e Manga (153ha em Itaberaba e 170ha em Iaçu). Os maiores valores da produção foram alcançados nos municípios de Itaberaba R\$7.540.000,00. e Iaçu (R\$4.839.000,00.

Analizando-se o valor da produção dos produtos listados o município com maior rendimento é Itaberaba seguido por Ruy Barbosa; os que possuem os menores rendimentos são Ibiúera e Itaeté.

Em função das restrições climáticas na região só é possível cultivar estas culturas em áreas irrigadas muito provavelmente utilizando as águas da Rio Paraguaçu. Em função da maior renda proporcionada pelas áreas situadas nestas condições, isto provavelmente se refletirá nos preços das terras, o qual deverá estar associado à sua capacidade de gerar receitas.

Tabela 1. Informações dos principais produtos das lavouras permanentes da região de abrangência da pesquisa em 2017.

Município	Variável - Área colhida (Hectares)						
	Ano - 2017						
	Total	Banana (cacho)	Coco-da-baía	Laranja	Limão	Mamão	Manga
Boa Vista do Tupim (BA)	18	15	-	-	-	-	-
Feira de Santana (BA)	...	...	...	...	...	...	...
Iaçu (BA)	244	17	-	-	170	-	57
Ibiúera (BA)	...	...	...	...	...	...	...
Ipirá (BA)	...	...	...	...	...	...	...
Itaberaba (BA)	516	64	4	-	153	87	206
Ruy Barbosa (BA)	11	1	-	2	-	-	-

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal

Na tabela 2 está listada a área colhida, a quantidade produzida e o valor da produção dos principais produtos das lavouras temporárias produzidos nos municípios pesquisados. As maiores áreas colhidas foram ocupadas com as culturas da Melancia (4.380ha) e Abacaxi (809ha) com predomínio nos municípios de Itaberaba e Iaçu respectivamente. Nas culturas temporárias também se observa que os municípios de Itaberaba e Iaçu são os que alcançam maiores rendimentos enquanto que Itaeté e Ibiúera são os que alcançam os menores rendimentos.

A cultura do abacaxi se desenvolve em áreas de sequeiro e devido a isso tem uma grande importância para a região ao viabilizar áreas que caso não fossem ocupadas por esta cultura teriam um potencial produtivo muito abaixo do que ocorre atualmente.

Tabela 2. Informações dos principais produtos das lavouras temporárias da região de abrangência da pesquisa em 2017.

Variável - Quantidade produzida (Toneladas)							
Município	Ano - 2017						
	Total	Banana (cacho)	Coco-da-baía	Laranja	Limão	Mamão	Manga
Boa Vista do Tupim (BA)	...	175	-	-	-	-	-
Feira de Santana (BA)
Iaçu (BA)	...	267	-	-	3.300	-	1.001
Ibiquera (BA)
Ipirá (BA)
Itaberaba (BA)	...	725	5	-	1.801	2.117	1.342
Ruy Barbosa (BA)	...	2	-	7	-	-	-

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal

Nota: As culturas de abacaxi e mandioca são consideradas culturas temporárias de longa duração. Elas costumam ter ciclo vegetativo que ultrapassa 12 meses e, por isso, as informações são computadas nas colheitas realizadas dentro de cada ano civil (12 meses).

Fonte: IBGE - Produção Agrícola Municipal.

No que se refere aos rebanhos, a Tabela 3 lista os principais existentes na região: bovino, caprino e ovino. Neste aspecto também se destacam os municípios de Itaberaba (maior rebanho bovino e ovino), Ipirá (maior rebanho caprino).

Tabela 3. Efetivo pecuário da região de abrangência da pesquisa em 2017.

Município	Bovino	Caprino	Ovino
Boa Vista do Tupim	51.029	4.213	10.600
Iaçu	33.078	8.393	12.835
Ibiquera	13.015	1.593	1.134
Itaberaba	51.885	8.487	20.815
Ipirá	91.745	10.422	43.230
Feira de Santana	27.393	3.288	11.071

Fonte: IBGE, Pesquisa pecuária municipal.

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Com a intenção de agilizar os trabalhos de campo e a identificação de imóveis recém-negociados foi elaborado um Ofício (em anexo) onde foram solicitadas tais informações ao Setor de Tributos dos municípios da região de interesse no período situado entre abril de 2017 a julho de 2018.

A atualização do mercado em questão utilizou-se de dados de ofertas de imóveis disponíveis em sites de vendas especializados em imóveis rurais com a seleção dos que possuíam informações completas sobre a fazenda como descrição das benfeitorias e aptidão principal do imóvel.

Conforme o item 4.5-Pesquisa de mercado nos Mercados Regionais de Terras, do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais:

"Importante atentar que fica a cargo da equipe técnica responsável pelo RAMT avaliar e definir a contemporaneidade dos elementos que comporão a amostra, até o limite de três anos, levando em consideração: a disponibilidade de elementos amostrais e a dinâmica do MRT".

Os elementos coletados na rede de computadores foram mesclados com os já coletados para o estudo anterior e estão dentro do prazo estabelecido conforme citação acima.

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

ENQUADRAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLÓGIAS DE USO OBSERVADAS.

Após a compilação dos dados de mercado verificou-se que todos os imóveis pesquisados apresentavam aptidão para pecuária (26 dados). Assim, após a compilação destes resultados resolveu-se agrupar os imóveis na tipologia Terra para Pecuária.

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.

Para os imóveis caracterizados como Terra para pecuária os subníveis foram classificados tomando como parâmetro o suporte da forrageira implantada. Segundo BNB (2011), nesta região Pastagens de capim Buffel apresentam suporte de até 0,6 UA/ha, pastagens de capim Brachiaria apresentam suporte de até 0,8 UA/ha. Como resultado 25 imóveis foram agrupados como Terra para pecuária com suporte de até 1,0UA/ha.

Com relação ao terceiro nível categórico, os dados obtidos ainda não são suficientes para defini-los. Espera-se que com a continuidade da coleta dos dados de mercado seja possível chegar a este nível.

Na região, embora não tenham sido obtidos dados de mercado, foi observado que no primeiro nível categórico existe a Tipologia de imóveis para Agricultura. No segundo nível categórico é possível dividir esta tipologia em pecuária com pastagem com suporte menor do que 1,0UA/ha e pastagem com suporte superior a 1,0 UA/ha e Agricultura Irrigada. A primeira seria para enquadrar os imóveis nos quais existe a exploração da cultura do abacaxi. A segunda seria para enquadrar as áreas de agricultura irrigada situadas principalmente às margens do Rio Paraguaçu (que poderia se tornar um terceiro nível categórico).

Além disso, poderia ser utilizada a Tipologias de exploração mista para enquadrar os imóveis onde existe a exploração de agricultura e pecuária, principalmente de lavouras temporárias na região.

É necessário dar continuidade à coleta de dados de mercado na região de modo que sejam obtidos dados de mercado suficientes para representar estas tipologias.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS.

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 corretos, 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 a seguinte metodologia:

- 1) Identificação de outliers com auxílio do BoxPlot;
- 2) Retirada dos outliers identificados;
- 3) Cálculo da média e do Coef. de Var;
- 4) Campo de arbitrio com amplitude de 30% em torno da média;

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

O resultado do trabalho é apresentado na PPR atualizada da região trabalhada onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos. A amostra foi composta de 49 elementos, sendo 44 enquadrados na tipologia Pecuária e 05 como Não Agrícola.

O preço média das terras ficou em R\$ 2.617,54 para o VTI/ha e R\$ 2.009,23 para o VTN/ha sendo a faixa de preços indo de 1.148,92 a 3.561,55 R\$/ha para o VTI e 890,87 a 2.226,66 R\$/ha para o VTN.

A maioria esmagadora dos elementos amostrados foram de imóveis para pecuária mostrando uma vocação da região, porém, os imóveis destinados para atividades não agrícolas como loteamentos e sítios possuem valores elevados e um alto percentual de benfeitorias ficando o VTI médio em R\$ 45.913,68/ha e o VTN médio em R\$ 11.937,56/ha.

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 os imóveis são transacionados.

Foi observado que a grande maioria das áreas foram adquiridas por pessoa física, porém no município de Iaçu houve uma única empresa que adquiriu cerca de 06 imóveis. Os compradores são residentes no mesmo município de localização do imóvel ou municípios vizinhos. Quanto à atividade econômica, observou-se que tratam-se de empresários e profissionais liberais, que têm na atividade agropecuária mais uma alternativa de investimento, além de produtores rurais profissionais.

A planilha estimada do lote médio por família (VTI/ha) em R\$63.012,24 e de R\$35.601,24 (VTN/ha).

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 27

Abrangência: Baixa Grande, Boa Vista do Tupim, Feira de Santana, Iaçu, Ibiquera, Ipirá, Itaberaba, Itatim, Macajuba, Marçônio Souza, Milagres, Rafael Jambeiro, Santa Terezinha e Serra Preta.

	Tipologia	Amostra				Preços Calculados				
		Num. Dados	Expurgo	Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
	Geral	49	10	39	R\$ 150,26	R\$ 8.815,43	73,36	R\$ 1.148,92	R\$ 2.617,54	R\$ 3.561,55
VTI/ha	1º Nível Categórico									
	PECUÁRIA	44	6	38	R\$ 150,26	R\$ 8.021,70	67,21	R\$ 1.148,39	R\$ 2.454,44	R\$ 3.450,00
	NAO AGRICOLA	5	1	4	R\$ 18.365,47	R\$ 110.192,84	95,22	R\$ 18.365,47	R\$ 45.913,68	R\$ 55.096,42
MRT27	2º Nível Categórico									
	3º Nível Categórico									
	Geral	49	5	44	R\$ 75,13	R\$ 7.266,49	86,32	R\$ 890,87	R\$ 2.009,23	R\$ 2.226,66
VTN/ha	1º Nível Categórico									
	PECUÁRIA	44	5	39	R\$ 75,13	R\$ 4.010,85	59,36	R\$ 790,55	R\$ 1.481,72	R\$ 1.856,86
	NAO AGRICOLA	5	1	4	R\$ 5.509,64	R\$ 22.038,57	59,58	R\$ 8.264,46	R\$ 11.937,56	R\$ 13.774,10
3º Nível Categórico										

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare

1.13. MRT-28

ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS N° 28– MRT 28

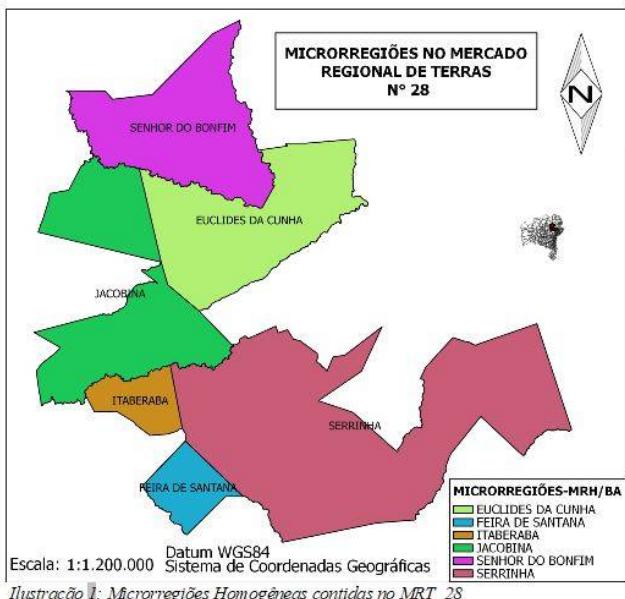
Este Mercado Regional de Terras N° 28 comprehende municípios distribuídos no nordeste baiano e comprehende algumas Zonas Ecológico- Econômicas, Microrregiões Homogêneas e Territórios de Identidade.

NOME DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS

A delimitação de regiões homogêneas para pesquisa de preços de terras no estado da Bahia resultou numa primeira aproximação em regiões com características que as individualizaram como um Mercado Regional de Terra – MRT.

O MRT 28 apresenta características ambientais e socioeconômicas necessárias para sua atual individualização, apesar de possíveis alterações previstas em sua delimitação à medida que os estudos sejam aprofundados e novas informações acrescentadas.

O MRT 28 comprehende 20 (vinte) municípios: Caldeirão Grande, Capela do Alto Alegre, Capim Grosso, Filadélfia, Gavião, Itiúba, Nordestina, Nova Fátima, Pé de Serra, Pintadas, Ponto Novo, Queimadas, Quixabaeira, Retirolândia, Riachão do Jacuípe, Serrolândia, São Domingos, São José do Jacuípe, Várzea da Roça, Várzea do Poço geograficamente distribuídos nas Microrregiões Homogêneas indicadas na Ilustração 1.



As principais atividades em expansão e potencialidades da região de influência do MRT-28 estão resumidas no quadro a seguir.

ATIVIDADES EM EXPANSÃO	POTENCIALIDADES
Energia e Petróleo e Gás	Reservas de petróleo e gás natural
Produção mineral	não convencional na Bacia do Tucano Sul
Caprinovinocultura	Potencial geração de energia solar
Fruticultura.	Mineral: Diamante, Ouro, Cromita, níquel
	Turismo de lazer, ecológico e cultura

Fonte: ZEE-BA, 2013. Elaboração: SEMA, 2013

ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

A MRT N° 28 é formada por um conjunto de vinte (20) municípios cujas áreas estendem-se por três (3) Zonas Ecológico- Econômicas, oito (8) Territórios de Identidade e , seis (06) Microrregiões Homogêneas do estado.

Neste trabalho foram pesquisados os municípios de Itiúba, Filadélfia, Cansanção, Queimadas, Nordestina e Ponto Novo, uma amostra portanto do MRT 28.

HISTÓRICO DA OCUPAÇÃO DO MERCADO REGIONAL DE TERRAS- MRT

A pecuária extensiva foi um dos instrumentos utilizados para ocupar o vasto espaço territorial, pela sua capacidade de penetração pelo interior adentro e pelos baixos custos que representavam os criatórios bovinos. Essa foi a estratégia principal fincada no princípio latifundista que permitiu, já no século seguinte à ocupação, a presença de populações em muitas localidades interioranas, auxiliada, em algumas regiões, com a exploração da mineração.

Em 1936, o governo federal demarca o então chamado polígono das secas, região de extrema pobreza que envolve áreas dos nove Estados nordestinos e norte de Minas Gerais, que mais tarde, com a SUDENE, viria, teoricamente, a ter atenção particular das ações na região.

Na década de 50 e início dos anos 60, o debate sobre o Nordeste ganhou corpo, tendo-se conseguido a criação da SUDENE em 1959. Em 1969, o Nordeste foi instituído enquanto macrorregião. Nele está instituída a maior região semi-árida do mundo, região esta que também não existia oficialmente, só instituída em 1989 pela Lei 7827, definindo-a como área de atuação da SUDENE, e ampliada pela Resolução 10929/94, que incorporou parte dos territórios de Minas Gerais e Espírito Santo, correspondendo a 12,6% do território Nacional.

No território baiano estão 45% do semiárido nordestino, área correspondente a 438,4 mil km² que equivale a 77,6% do Estado. Nele vive cerca de 6,5 milhões de pessoas, 46,4% da população estadual. Nessa área situam-se 63,5% dos 417 municípios baianos.

Apesar de a Bahia ser um dos estados mais ricos do país (6^a economia), ainda se iguala àqueles de piores indicadores sociais . Mesmo abrigando 28% da população brasileira (cerca de 53 milhões de pessoas), a contribuição da Região Nordeste na formação do Produto Interno Bruto (PIB) (IBGE, 2007) nacional é de apenas 13,1%, o que reflete a concentração de investimentos noutras regiões (a relação PIB - população corresponde a 0,47), enquanto na Região Sudeste estão 42,3% da população brasileira e sua participação no PIB nacional é de 56,5% (a relação PIB - População é de 1,3 - três vezes superior à encontrada no Nordeste).

Os longos períodos de seca que se repetem têm sido o grande vilão da situação de pobreza e de miséria em que se encontra grande parte da população. O índice pluviométrico anual, além de baixo, é irregular, mais de 70% das chuvas se concentram num curto espaço de tempo, ficando a maior parte do ano sem chover, o que inibe a atividade produtiva.

Já nos períodos de estiagem prolongada, os índices pluviométricos caem para 200 mm e 400 mm, inviabilizando quase que completamente a atividade agropecuária. Nessas circunstâncias, fica praticamente impossível a vida humana, gerando grandes fluxos migratórios da população, que busca a sobrevivência noutras regiões.

Desde os tempos da Monarquia, as condições climáticas do Nordeste são utilizadas como responsáveis pela pobreza e pelo atraso da região, condição necessária para a manutenção do domínio político nas mãos das elites. O semiárido nordestino possui a maior concentração de açudes do mundo, com um volume de água estimado em 37 bilhões de metros cúbicos; também possui a segunda maior reserva subterrânea, estimada em 135 bilhões de metros cúbicos, o que equivale a 35% a mais de todo volume de água que o rio São Francisco despeja no mar anualmente. Apesar de pouco, o volume de água proveniente das chuvas corresponde 600 bilhões de m³, cinco vezes superior ao volume de água do São Francisco.

Para a Organização das Nações Unidas (ONU), a água é considerada escassa quando a disponibilidade mínima chega a 1.000 m³ de água por pessoa, por

ano. No Nordeste, a menor disponibilidade está em Pernambuco, com 1.270 m³/pessoa/ano, chegando a 2.279 m³ no Ceará e 9.185 m³ no Piauí.

Fica evidenciado que o problema não está na falta de água, mas nas políticas de utilização que foram implementadas ao longo do tempo.

Apenas como ilustração, cita-se o Açude de Cocorobó que começou a ser construído na década de 1950 e inaugurado em 1967, cobrindo uma área de 2.395 ha, inclusive a Velha Canudos e parte da sua memória. Aquele mar de água doce em nada contribuiu para reduzir a pobreza e a exclusão social.

RECURSOS NATURAIS

Os índices pluviométricos que normalmente variam entre 600 mm e 800 mm anuais são periódicos e sem regularidade; muito frequentemente 70% das chuvas, nos anos chuvosos, concentram-se em dois ou três meses. Quando esses índices caem para 200 mm e 400 mm, inviabilizam o armazenamento de água e praticamente toda atividade agropecuária, constituindo os conhecidos períodos de seca que duram entre dois a cinco anos. Os recursos hídricos de superfície têm, como principais representantes, o rio Itapicuru e pequenas represas construídas pelo poder público. As principais bacias que banham o MRT 28 estão representadas na Ilustração 2.

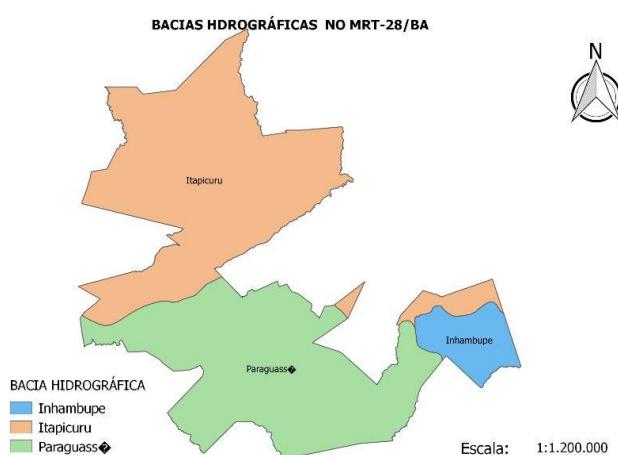


Ilustração 2: Principais Bacias no MRT-28

O substrato geológico cristalino, por outro lado, que ocupa uma vasta área, torna-se responsável pelo teor de sais que, dissolvidos pelas águas de origem pluvial, incorpora-se às águas superficiais e subterrâneas, fato que se agrava com a elevada evaporação da água no solo, motivada pelas altas temperaturas existentes que, entre outros problemas, provoca altos índices de evaporação da pouca água disponível. Nessas condições, as águas tornam-se salobras, de sabor desagradável ao paladar padrão, embora por falta de alternativas, seja de uso obrigatório para boa parte da população nos momentos de crise. Por outro lado, a região apresenta uma vegetação diversificada que se caracteriza por plantas com adaptações morfofisiológicas para resistirem a longos períodos de seca. E, nesse aspecto, a agropecuária e a extração vegetal assumem relevante função social por ocupar a grande maioria da força de trabalho regional, caracterizando-se pela predominância de culturas de subsistência. A pecuária bovina do semiárido surgiu e se estendeu a partir da disponibilidade de grandes áreas de terra para a criação extensiva onde a riqueza da biodiversidade da caatinga constitui-se em pastagens naturais, exigindo poucos investimentos em mão de obra, constituindo-se numa alternativa para enfrentar as incertezas em relação à agricultura. As políticas oficiais também se tornaram um forte incentivo à bovinocultura: em épocas mais remotas, os (poucos) recursos disponibilizados para o crédito rural excluíam completamente outras opções, a exemplo da caprinocultura ou ovinocultura, mantendo a exclusividade para as atividades bovinas, em detrimento da criação de caprinos e de ovinos. Apesar da carência de água e da adversidade climática, a biodiversidade da caatinga se constitui num rico potencial para garantir a vida dos humanos na região; por um lado, muitas plantas nativas, a exemplo do umbuzeiro, da cajazeira, do araticum, dentre tantas outras e, de outro, a fauna diversificada, tudo se constituiu, ao longo da história, em importante fonte de suplemento alimentar para a população. É da caatinga, também, que o sertanejo se utiliza da vegetação nativa para produção de energia de e artefatos variados. Práticas predatórias, entretanto, intensificadas nas últimas décadas - as queimadas, a caça indiscriminada etc. - têm levado a uma permanente devastação, eliminando muitas espécies animais e vegetais que ajudaram a criar as condições de vida humana na região. E ai surgem, como ocorre em outros subsistemas, consequências graves devido ao manejo inadequado da região de maneira que a ausência de determinadas espécies vegetais implica, inevitavelmente, na extinção de espécies animais e também compromete a própria vida humana. Assim, a relação do sertanejo com a natureza é paradoxal: de um lado, suas atitudes predatórias devastadoras, muitas vezes induzidos e orientados por políticas oficiais e, de outro lado, suas posturas criativas e de resistência com estratégias de relacionamento harmônico com a natureza que garantam a própria sobrevivência, principalmente nos períodos de secas mais severas.

As principais Unidades Geoambientais são:

Depressão Sertaneja
Resíduais das Depressões Interplanárticas
Tabuleiros Interioranos

Fonte: ZEE-BA, 2013. Elaboração: SEMA, 2013

O relevo apresenta-se suavemente ondulado com predominância de solos dos grupos ARGISSOLOS, PLANOSOLOS, LATOSOLOS, LUVISSOLOS, NEOSSOLOS, VERTISSOLOS, CAMBISOLOS, conforme a Ilustração 3, com potencial para as principais atividades agrícolas, à exceção dos NEOSSOLOS em determinados locais com predominância de afloramentos rochosos, fator limitante ao uso de implementos agrícolas, que orientam a aptidão para a formação de pastagens.

SOLOS NO MERCADO REGIONAL DE TERRA N° 28-

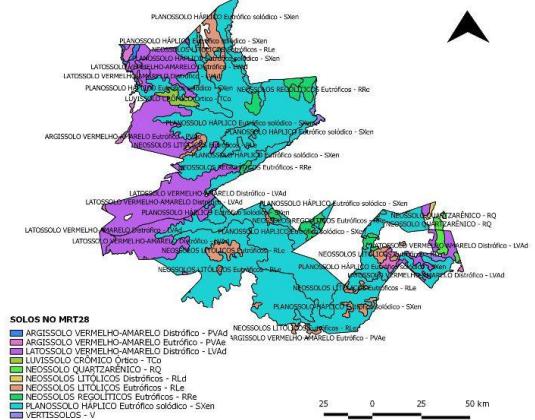


Ilustração 3: Principais grupos de solos no MRT-28

ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Não observadas

INFRAESTRUTURAS

Os municípios que formam o MRT-28 são bem servidos por rodovias, onde se destacam as federais BR-324, BR-116, BR- 349 e BR-407, e extensa rede de estradas estaduais, conforme mostra a Ilustração 4.

A região também é servida pela Ferrovia Centro Atlântica.

Apresenta os seguintes projetos estruturantes:

Projeto Águas do Sertão

Transposição do Rio São Francisco - Eixo Sul

Concessão da FCA (Salvador-Juaze

Sistema Adutor de Jacobina.

RODOVIAS E ASSENTAMENTOS NO MRT N° 28

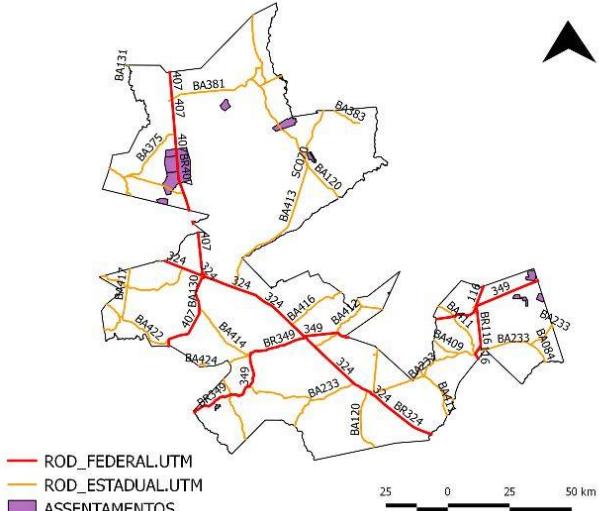


Ilustração 4: Assentamentos e principais rodovias

No município de Ponto Novo está localizado o projeto de irrigação do mesmo nome com as seguintes características:

Localização: Entre Salvador e Juazeiro, às margens da BR-407

Fonte hídrica: Barragem de Ponto Novo sobre o Rio Itapicuru-Acu com capacidade de acumulação de 40 milhões de metros cúbicos de água.

Área Total:	3.443,36ha
Área irrigável:	2.536,57ha
Lotes para pequenos produtores:	46 LOTES
Lotes para médios produtores:	30 LOTES
Lotes para grandes produtores:	110 LOTES
Principais explorações:	Fruticultura e Olericultura
Produção	60 Mil ton/Ano
Valor Da Produção:	R\$ 30 Milhões/Ano
Empregos Diretos:	2.600
Empregos Indiretos:	3.900

ÁREAS ESPECIAIS

Projetos de Assentamento e Reforma Agrária

A distribuição dos assentamentos do Incra para a reforma agrária na região de influência deste mercado de terras encontra-se distribuído conforme

a Tabela 1.

Tabela 1: Assentamentos no MRT-28

PROJETO DE ASSENTAMENTO	MUNICÍPIO
P.A. Fazenda Teimosia	Ponto Novo
P.A. Nova Palmares	Conceição do Coité
P.A. Nova Conquista de Itiúba	Itiúba
P.A. Sítio do Meio	Itiúba
P.A. Nova Esperança e Alto Bonito	Cansanção
P.A. Alagoas	Pintadas
P.A. Novo Paraíso	Itiúba
P.A. Rio Verde	Cansanção
P.A. Pajeú	Caldeirão Grande
P.A. Nova Paz	Queimadas
P.A. Junco	Biritonga
P.A. Bela Vista III	Tucano
P.A. Engano	Caldeirão Grande

Áreas indígenas

Não observadas

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS NO MRT

Considerando-se os quatro principais produtos agrícolas no período 1980-2006, verifica-se que houve considerável crescimento nas lavouras de feijão, milho e mandioca, enquanto o sinal manteve-se estagnado.

Tabela 2: Lavouras Temporárias existentes no MRT-28

Área colhida com principais lavouras temporárias nas MRRs de Euclides da Cunha e Senhor do Bonfim, MRT-28							
Variável - Área colhida (Hectares)							
Resultados Preliminares							
Ano 2017							
	Abóbora	Cebola	Feijão	Mandioca	Melancia	Milho	Tomate
Bahia	15325	5128	96449	82193	21205	429372	2585
Andorinha (BA)	3	-	2	1	4	26	-
Antônio Gonçalves (BA)	2	0	18	81	5	197	-
Campo Formoso (BA)	51	167	110	582	120	362	500
Cansanção (BA)	37	X	462	279	50	1446	1
Canudos (BA)	11	X	119	9	9	370	X
Euclides da Cunha (BA)	13	X	11482	51	14	5783	X
Filadélfia (BA)	2	-	33	119	24	289	-
Itiúba (BA)	5	-	440	100	21	605	X
Jaguarai (BA)	X	-	3	36	19	50	X
Monte Santo (BA)	111	1	1482	193	178	4429	0
Nordestina (BA)	110	-	11	40	149	315	-
Pindobaçu (BA)	9	0	36	88	32	82	2
Queimadas (BA)	1	X	12	7	15	16	X
Quijingue (BA)	3	-	1422	13	8	2277	X
Senhor do Bonfim (BA)	3	-	25	69	24	135	-
Tucano (BA)	19	0	156	51	238	3636	2
Uauá (BA)	2	-	71	13	7	110	-
Umburanas (BA)	3	X	15	221	17	195	3
TOTAL	385	168	15899	1953	934	20323	508
PART. NO ESTADO(%)	2,51	3,28	16,48	2,38	4,40	4,73	19,65

Fonte: IBGE - Censo Agropecuário

Tabela 3: Rebanho em municípios do MRT-28

Efetivo dos rebanhos, por tipo de rebanho em cabeças

Município	Ano x Tipo de rebanho				
	Bovino	Equino	2017	Suíno	Caprino
					Ovino
MRH Cunha					
Cansanção (BA)	13490	395	3175	21877	33695
Canudos (BA)	2821	485	1415	28565	12560
Euclides da Cunha (BA)	42327	2885	3125	30160	87523
Monte Santo (BA)	22672	1185	7405	77294	94888
Nordestina (BA)	5462	286	1017	9477	10281
Querimadas (BA)	38891	1419	1617	13743	32160
Quijingue (BA)	19324	726	2087	18961	49842
Tucano (BA)	34242	2385	4860	22096	72641
Uauá (BA)	2777	1325	4590	136434	122342
MRH Senhor do Bonfim					
Andorinha (BA)	15629	915	1355	37769	35905
Antônio Gonçalves (BA)	5583	365	210	587	893
Campo Formoso (BA)	25333	2170	2263	37502	44122
Filadélfia (BA)	17602	1015	1015	1933	4490
Itiúba (BA)	34512	1403	2012	13139	25214
Jaguarari (BA)	9688	431	2817	32117	20614
Pindobaçu (BA)	10732	586	434	477	916
Senhor do Bonfim (BA)	19610	577	1484	3878	12075
Umburanas (BA)	6991	495	845	5460	6503

Fonte: IBGE - Pesquisa da Pecuária Municipal

APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

POSICIONAMENTO DOS DADOS DE MERCADO NAS TIPOLOGIAS DE USO.

Durante a pesquisa foi observado inicialmente que no MRT 28 existem duas tipologias de uso do solo em função da dimensão da área do imóvel.

As áreas maiores, acima de 100 ha, com uso preferencial voltado para a bovinocultura, foram classificadas no Nível Categórico 1, Pecuária. O Nível Categórico 2 teve como base o suporte forrageiro, menor e igual que 0,5 U.A./ha/ano, e maior que 0,5 U.A./ha/ano, com base na cobertura do solo, ou pastagem plantada em bom estado ou vegetação nativa e pastagem plantada mal conservada. As áreas menores de 100 ha foram consideradas de uso misto voltado preferencialmente para agricultura e pequena criação. Foram classificadas no Nível Categórico 1 como Exploração Mista, não se observando segundo nível para esta categoria.

Nas áreas com dimensões menores predominam as culturas voltadas para o consumo familiar e criação de pequenos animais. Na cobertura dos solos destas áreas predomina a vegetação nativa herbácea, com maior exposição dos mesmos, e menor suporte forrageiro.

Os imóveis com pastagens estabelecidas são aqueles que apresentam-se melhor estruturados, geralmente com cercas divisórias, várias aguadas, poços tubulares, currais, caixas d'água, bebedouro, armazém, casas, etc. Normalmente é nestas áreas onde predomina o suporte forrageiro mais alto, enquanto que nos dois outros tipos de uso, áreas menores e áreas maiores com arbustos observa-se menor suporte forrageiro.

O áreas menores, mesmo não sendo bem estruturadas, tendem a alcançar ou mesmo ultrapassar o valor das áreas maiores, bem estruturadas, devido ao fator de dimensão da área.

Desta forma os imóveis pesquisados foram classificados de acordo com o uso em duas tipologias no primeiro nível, sendo **pecuária** para as áreas maiores, predominantes com bovinocultura, e **agropecuária** para as áreas menores, voltadas para agricultura e criação de pequenos animais. O segundo nível categórico foi classificado com base na capacidade de suporte forrageiro, sendo maior que 0,5 unidade animal/ha/ano para as áreas estabelecidas com pastagem em bom estado vegetativo, e abaixo de 0,5 unidade animal/ha/ano para as duas outras tipologias, áreas com menores dimensões e áreas maiores com predominância de cobertura nativa arbustiva.

Após o descarte dos dados de opinião ficaram vinte (20) dados de negócios realizados e ofertas, sendo dez (10) categorizadas no primeiro nível como pecuária e dez (10) como exploração mista.

No segundo nível as amostras foram categorizadas em duas (2) tipologias, segundo o suporte forrageiro, em menor que 0,5 unidade animal/ha/ano e maior 0,5 unidade animal/ha/ano.

Para o valor da terra nua (VTN) a tipologia maior que 0,5 unidade animal/ha/ano, não apresentou-se significativo para o método, enquanto para que para o terceiro nível categórico, não se encontrou elementos suficientes para sua definição, apesar do destaque aos tabuleiros de tucano, assim como as regiões com potencial para a produção de gás e perímetros irrigados.

Durante a pesquisa foi observado inicialmente que no MRT 28 existem duas tipologias de uso do solo em função da dimensão da área do imóvel.

PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS.

Para elaboração da PPR houve alteração da metodologia proposta no Módulo V do Manual de Obtenção de Terras aprovada pela NE112/2014. Observou-se que a metodologia ao fixar o limite do coeficiente de variação em 30% promovia o expurgo de muitos dados de mercado, modificando a representatividade das estimativas. Entendeu-se que o expurgo dos dados de mercado apenas se justifica quando tais valores são considerados valores extremos, discrepantes ou "outliers". Em consequência, foi proposta e aprovada em Câmara Técnica a utilização nos trabalhos da seguinte metodologia:

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

Obs.: Nesta metodologia o Coeficiente de Variação não fixado, mostrará a variabilidade existente no mercado.

O resultado do trabalho é apresentado na Ilustração 5. Pode-se observar a PPR atualizada da região trabalhada onde foram determinadas as tipologias de uso nos respectivos níveis categóricos.

Para o nível Geral o valor unitário médio obtido para o imóvel e benfeitorias é de R\$ 2.074,52/ha enquanto o Valor da Terra Nua médio é de R\$ 1.847,03/ha com coeficiente de variação ficou entre 47,24% e 46,08%, respectivamente. O limite do campo de arbitrio determinado ficou entre R\$ 1.469,69 a R\$ 3.118,05 para o VTI/HA e entre R\$ 1.300,22 a R\$ 2.789,80 para o VTN/HA.

A amplitude dos valores entre elementos coletados foi de R\$ 724,64/ha a R\$ 3.678,00/ha.

ELEMENTOS EXPURGADOS DA AMOSTRA

Após análise pela metodologia do Diagrama de Caixa (boxplot), não houve expurgo.

1. Valor Total do Imóvel – O valor unitário médio obtido para o imóvel e benfeitorias (VTI) foi R\$ 2.074,52/ha)
2. Valor da Terra Nua – O Valor da Terra Nua médio é de R\$ 1.847,03/ha.

Não foram coletadas informações a respeito da velocidade de venda dos imóveis pois para a maioria dos elementos de pesquisa coletados o entrevistado não soube 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.

Apesar da reconhecida baixa liquidez característica do mercado de terras, não foram encontradas no momento informações suficientes para sua caracterização.

Procurou-se informações sobre negócios realizados e ofertas no setor de tributos, cartórios de registro de imóveis e agentes financeiros nos municípios da região de interesse.

Com a informação dos imóveis negociados e de seus proprietários, buscou-se identificar o endereço e o número de telefone dos mesmos com posterior entrevista quando possível. Durante a entrevista buscou-se obter o maior número de informações possíveis a respeito do acesso, benfeitorias e qualidade da terra. Em seguida procurou-se verificar as informações "in loco".

PPR/SR-05/BA/2018

MRT: 28

Abrangência: Barrocas, Biritinga, Caldeirão Grande, Candeal, Capela do Alto Alegre, Capim Grosso, Filadélfia, Gavião, Ichu, Itiúba, Nordestina, Nova Fátima, Pé de Serra, Pintadas, Ponto Novo, Queimadas, Quixabeira, Retrolândia, Riachão do Jacuípe, São Domingos, São José do Jacuípe, Serrinha, Serrolândia, Teofilândia, Várzea da Roça e Várzea do Poço.

	Tipologia	Amostra				Preços Calculados				
		Num. Dados	Expurgo	Válidos	Mínimo	Máximo	CV %	Lim. Infer.	Média	Lim. Super.
	Geral	20	0	20	R\$ 724,64	R\$ 3.678,00	47,24	R\$ 1.469,69	R\$ 2.074,52	R\$ 3.118,05
	1º Nível Categórico									
	PECUARIA	10	0	10	R\$ 919,95	R\$ 3.678,00	43,89	R\$ 1.515,99	R\$ 2.339,60	R\$ 3.347,11
	EXPLORAÇÃO MISTA	10	0	10	R\$ 724,64	R\$ 3.333,33	49,96	R\$ 1.237,55	R\$ 1.809,44	R\$ 2.448,94
	2º Nível Categórico									
VTI/ha	PASTAGEM PLANTADA MENOR QUE 1UA POR HA									
	ANO	8	0	8	R\$ 1.378,82	R\$ 3.678,00	38,06	R\$ 1.548,00	R\$ 2.580,35	R\$ 3.387,24
	EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	10	0	10	R\$ 724,64	R\$ 3.333,33	49,96	R\$ 1.237,55	R\$ 1.809,44	R\$ 2.448,94
	3º Nível Categórico									
MRT28	Geral	20	0	20	R\$ 652,17	R\$ 3.163,08	46,08	R\$ 1.300,22	R\$ 1.847,03	R\$ 2.789,80
	1º Nível Categórico									
	PECUARIA	10	0	10	R\$ 827,96	R\$ 3.163,08	42,47	R\$ 1.341,89	R\$ 2.072,22	R\$ 2.894,96
	EXPLORAÇÃO MISTA	10	0	10	R\$ 652,17	R\$ 2.933,33	49,41	R\$ 1.113,79	R\$ 1.621,83	R\$ 2.204,05
	2º Nível Categórico									
VTN/ha	PASTAGEM PLANTADA MENOR QUE 1UA POR HA									
	ANO	8	0	8	R\$ 1.240,94	R\$ 3.163,08	37,25	R\$ 1.385,70	R\$ 2.269,08	R\$ 2.947,53
	EXPLORAÇÃO MISTA AGROPECUÁRIA	10	0	10	R\$ 652,17	R\$ 2.933,33	49,41	R\$ 1.113,79	R\$ 1.621,83	R\$ 2.204,05
	3º Nível Categórico									

* VTI/ha – Valor Total do Imóvel por hectare

* VTN/ha – Valor da Terra Nua por hectare



Documento assinado eletronicamente por **Israel Ely de Almeida Oliveira, Chefe de Divisão**, em 14/12/2018, às 12:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **2332884** e o código CRC **8EC9D36A**.