



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional do Sul do Pará – SR(PA/SE)

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE
MERCADO DE TERRAS-RAMT

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL
DO SUL DO PARÁ – SR(PA/SE)

Marabá/PA
Fevereiro de 2023



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional do Sul do Pará – SR(PA/SE)

Mercado de Terras Zona Homogênea 1

Mercado de Terras Zona Homogênea 2

Mercado de Terras Zona Homogênea 3

Mercado de Terras Zona Homogênea 4

Mercado de Terras Zona Homogênea 5

Mercado de Terras Zona Homogênea 6

Área de Jurisdição do INCRA SR(PA/SE)

Sumário

1. INTRODUÇÃO.....	4
2. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEO. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT.....	5
3. ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT.....	8
4. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 1.....	9
4.1 Abrangência Geográfica.....	9
4.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	9
4.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	14
5. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 2.....	15
5.1 Abrangência Geográfica.....	15
5.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	15
5.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	16
6. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 3.....	17
6.1 Abrangência Geográfica.....	17
6.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	17
6.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	20
7. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 4.....	21
7.1 Abrangência Geográfica.....	21
7.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	22
7.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	25
8. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 5.....	25
8.1 Abrangência Geográfica.....	25
8.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	26
8.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	28
9. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 6.....	28
9.1 Abrangência Geográfica.....	28
9.1.1 Descrição das Unidades Geográficas.....	29
9.1.2 Áreas Legalmente Protegidas.....	30
10. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	30
10.1 Listagem e Descrição das Tipologias de Uso Observadas.....	31
10.2 Cálculo do Valor Médio e do Campo de Arbítrio.....	31
11. PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR).....	32
11.1 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 1.....	32
11.2 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 2.....	33
11.3 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 3.....	34
11.4 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 4.....	34
11.5 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 5.....	35
11.6 Planilhas de Preços Referenciais - MRT Zona Homogênea 6.....	36
12. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
13. EQUIPE RESPONSÁVEL.....	38
14. FONTES CONSULTADAS.....	39
15. ANEXOS.....	40

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho visa constituir os instrumentos gerenciais e técnicos que atendam às necessidades para a composição do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT), ano referência 2022/2023, a ser observado no que concerne os trabalhos de Avaliação de Imóveis Rurais (Desapropriações conforme Lei 8.629/93, Compra e Venda – Decreto 433/92 e Perícias Judiciais) no âmbito da Superintendência do **INCRA** do Sul e Sudeste do Estado do Pará, assim como, base de referência para alimentação do Sistema de Mercado de Terras – SIMET (em fase de implementação), ou sistema equivalente em uso pelo **INCRA**, mediante a inserção dos dados e informações coletados e utilizados na elaboração dos Relatórios de Análise dos Mercados de Terras - RAMT e das Planilhas de Preços Referenciais - PPR

O Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) foi elaborado com o objetivo de atendimento a Instrução Normativa nº 116, de 19 de abril de 2022 e ao módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais para servir de apoio/referência aos Engenheiros Agrônomos que realizam as vistorias e avaliações dos imóveis rurais e, sobretudo, para subsidiar os Comitês de Gestores na tomada de decisão, quando da proposta de obtenção de propriedades para o Programa de Reforma Agrária do Governo Federal.

Os valores unitários, decorrentes de pesquisas no mercado regional, são apresentados por Mercados Regionais distribuídos em Zonas Homogêneas (ZH), onde se espera que o preço da terra rural em cada ZH seja determinado pela dinâmica de variáveis locais (econômicas, sociais, agrônômicas e espaciais) relacionadas aos dados de mercado (negócios realizados, ofertas e opiniões).

Convém ressaltar que o presente RAMT foi realizado nas Zonas Homogêneas(ZH) inseridas na Mesorregião Sudeste Paraense (envolvendo os municípios inseridos na área de jurisdição da SR(PA/SE), abalizando como parâmetros municípios representativos de cada Zona Homogênea (ZH). Foram considerados basicamente dados de mercado referentes a grandes imóveis rurais (superior a 15 módulos fiscais) e titulados em todas as Zonas Homogêneas que fazem parte da área de jurisdição da SR(PA/SE). Fato este observado em virtude de se tratar em tamanho de área suscetível à desapropriação para fins de reforma agrária, conforme preceitua a lei 8.629/93, em seu **artigo 4º parágrafo único** de onde se extrai a seguinte redação:

“São insuscetíveis de desapropriação para fins de reforma agrária a pequena e a média propriedade rural, desde que o seu proprietário não possua outra propriedade rural.” (grifo nosso).

A base legal para a realização do RAMT é alicerçada no art. 106 inciso I alínea “d” do Regimento Interno do INCRA aprovado pela Portaria nº 531 de 23 de março de 2020, no Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial módulo V e na Instrução Normativa nº 116, de 19 de abril de 2022 que estabelece procedimentos técnicos para elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT).

Acrescentamos que este é um documento dinâmico, que pode sofrer alterações a partir de estudos inovadores e da própria evolução técnica sobre o tema.

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

O estudo do preço da terra rural em mercados específicos exige a seleção de zonas relativamente homogêneas que permita pesquisar a dinâmica das variáveis que o determinam. Em termos gerais, as zonas de pesquisa devem apresentar características socioeconômicas internas homogêneas e, ao mesmo tempo, heterogêneas com outras zonas, a fim de que as estimativas de preços sejam representativas e eficientes.

Na esteira dessa orientação, a delimitação dos mercados regionais de terras, da área de jurisdição do INCRA SR(PA/SE) levou em consideração a interpretação dos dados de mercados de terras referentes aos trabalhos executados pela SR(PA/SE) para elaboração de Planilha de Preços Referenciais de Terras (período de 2008 a 2012), o volume de informações em relação a dinâmica dos Mercados Regionais de Terras Rurais referentes aos trabalhos de avaliações de imóveis rurais, bem como o acompanhamento da evolução de mercado regional de Terras Rurais tendo por base os trabalhos de levantamento de preços de terras rurais executados no período de 2008 a 2012 e os trabalhos do RAMT executados nos anos de 2017 e 2019, assim como, a experiência dos Peritos Federais Agrários da SR (PA/SE).

A delimitação dos mercados foi estabelecida através da determinação de Zonas Homogêneas (ZH) em que haja dinâmicas e características semelhantes nas transações de imóveis Rurais. Almeja-se que o preço da terra rural em cada ZH seja determinado pela dinâmica de variáveis locais. As variáveis dizem respeito às características de cada município em termos econômicos, agrônômicos, fundiários (classificação dos imóveis) e espaciais (bioma), assim como, a relevância para explicar a dinâmica do preço de terra rural e o peso que estas variáveis têm em determinado mercado.

Procuramos observar fatores semelhantes de formação de preços com destaque para as variáveis que, em princípio, **são determinantes na formação do preço de terra rural** assim como na **dinâmica do mercado de terras**.

Com base nos trabalhos desenvolvidos pela SR(PA/SE) partimos da premissa que os municípios inseridos na área de Jurisdição da Superintendência Regional do Sul do Pará têm na Pecuária Extensiva a atividade mais representativa na influência no mercado de preço de terras rurais. É válido ressaltar que os trabalhos de campo constatam que na agricultura culturas como cacau e abacaxi (ex: município de Tucumã e Floresta do Araguaia) apesar de serem atividades representativas do setor primário da economia, contudo, não são determinantes na formação de preço de terra rural, mantendo-se, portanto, na base de observação para os trabalhos futuros do RAMT. Convém ressaltarmos a cultura da soja no município de Santana do Araguaia. A sojicultura nesse município é uma atividade consolidada e proeminente na formação do preço e na dinâmica de compra e venda das terras rurais com atividade pecuária e que estão sendo transacionadas no município influenciando, portanto, diretamente no preço das terras.

Nesta versão do RAMT foi observado que nos municípios de Rondon do Pará e Santa Maria das Barreiras houve um avanço da Sojicultura impactando na dinâmica dos mercados de terras rurais destes municípios com efeitos significativos na formação de preços de terras.

O extrativismo mineral tem sua maior expressão por meio de explorações realizadas por grandes empresas, tais como a Vale, Mineradora Onça Puma e outras de menor porte. Nesta guisa, foram observados os municípios que sofrem influência direta dessa atividade e que interferem na formação de preço de terras rurais bem como na dinâmica de mercado de terras.

O espaço geográfico (Bioma Amazônia ou Bioma Cerrado) é outro fator observado no tratamento de preços de terras exploradas com a atividade Pecuária, ou seja, dependendo do bioma em que os imóveis estejam inseridos há influência na determinação e formação de preço das terras rurais.

A dimensão dos imóveis rurais é outro fator a se considerar, pois conforme pesquisa de campo (trabalhos elaborados pela SR(PA/SE)), o aquecimento/desaquecimento dos mercados de terras rurais sofre influência relevante principalmente quanto a disponibilidade de ofertas de grandes imóveis rurais (acima de 15 módulos fiscais). Com base nessas informações foi possível obter as seguintes variáveis (de amplitude local e regional) para determinação das zonas homogêneas:

- a) Pecuária Extensiva de alta ou baixa representatividade ⁽¹⁾
- b) Espaço Geográfico (Bioma Amazônia ou Bioma Cerrado)

c) Dimensão dos imóveis rurais (pequeno, médio e grande)

d) Extrativismo mineral

e) Agricultura (influência da lavoura temporária: soja)

Partindo-se deste princípio, foi possível obter as seguintes Zonas Homogêneas levando em consideração as variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como na previsão de preço dos imóveis rurais da área de jurisdição da SR(PA/SE):

ZH1 (Grandes Propriedades / Pecuária : Alta representatividade a Baixa representatividade /Bioma Amazônia)
ZH 2 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta a Baixa Representatividade /Área Transição).
ZH 3 (Grandes Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade /Bioma Amazônia).
ZH 4 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta Representatividade) / influência-Agricultura-LT (soja) / Área de transição)
ZH 5 (Grandes Propriedades/ Pecuária: Baixa Representatividade /influência Questão Mineral/Bioma Amazônia)
ZH 6 (Pequenas e médias Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade/Área de Transição)

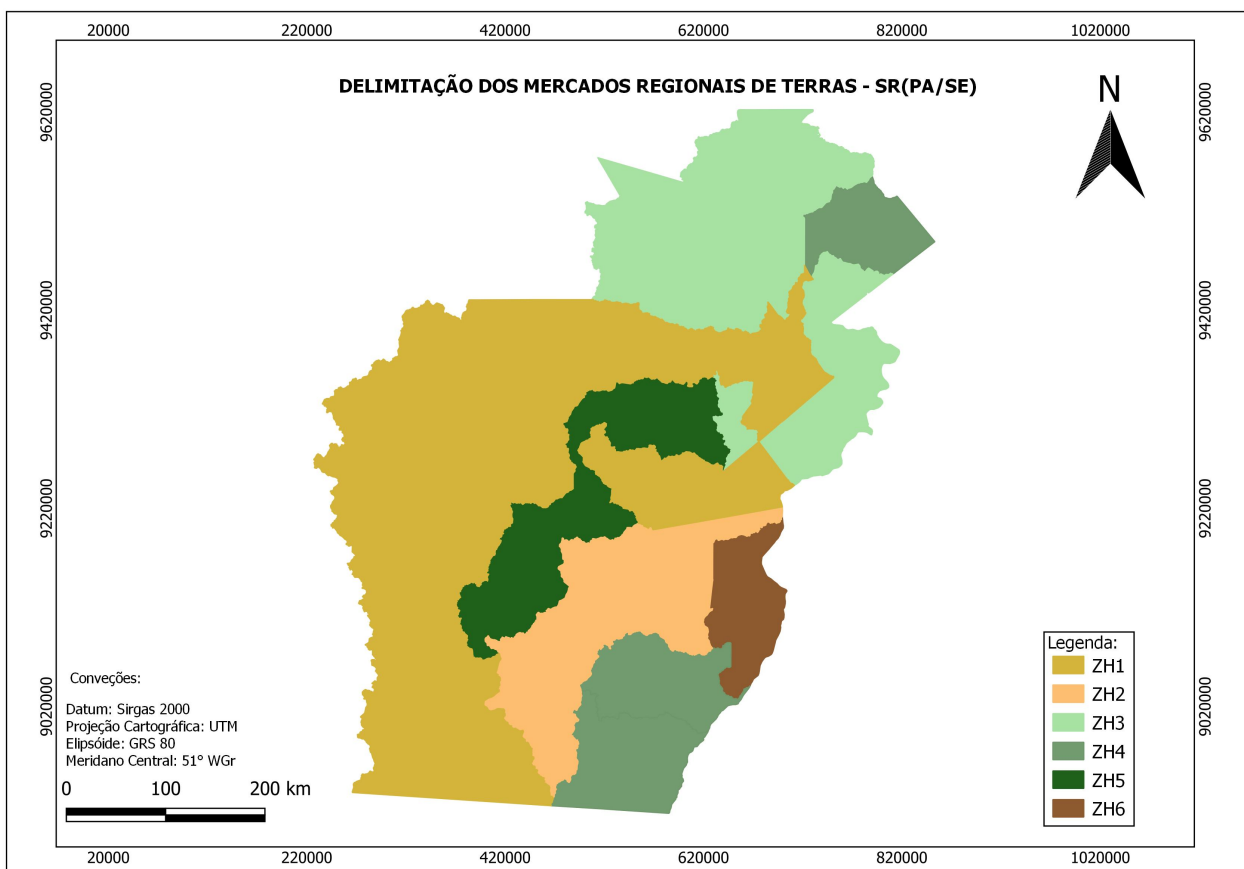
(1) *Pecuária alta e /ou baixa representatividade considerando: quantitativo do rebanho/qualidade, infraestrutura/logística / Cadeia de Produção/Arranjos produtivos locais: Atuação de empresas especializadas, associações empresariais, instituições de créditos etc.*

No presente trabalho, reorganizado, foram introduzidos novos estudos, pesquisas, composições, planilhas e modificações visando o atendimento da atual demanda.

Nessa guisa, tendo como base as observações de campo referente a dinâmica de mercado de terras e que já vinham sendo monitoradas nos trabalhos anteriores, para esta versão do RAMT foram feitas modificações nos municípios que compõe as Zonas Homogêneas reduzindo-se, portanto, para 6 (seis) Zonas Homogêneas. Conforme estabelecido no quadro abaixo:

ZH1 (Grandes Propriedades / Pecuária: Alta representatividade a Baixa representatividade /Bioma Amazônia) ● Municípios: Marabá, Eldorado dos Carajás, Xinguara, Sapucaia, Água azul do Norte, Tucumã e São Félix do Xingu
ZH 2 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta a Baixa Representatividade /Área Transição). ● Municípios: Redenção, Cumarú do Norte, Bannach, Pau d'Arco e Rio Maria.
ZH 3 (Grandes Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade /Bioma Amazônia). ● Municípios: Tucuruí, Jacundá, Nova Ipixuna, Itupiranga, Goianésia do Pará, Bom Jesus do Tocantins, Abel Figueiredo, Curionópolis, São João do Araguaia, Brejo Grande do Araguaia, Palestina do Pará, São Geraldo do Araguaia, Piçarra, São Domingos do Araguaia, Novo Repartimento e Breu Branco.
ZH 4 (Grandes Propriedades/Pecuária: Alta Representatividade) / influência-Agricultura-LT (soja) / Área de transição) ● Município: Santana do Araguaia, Rondon do Pará e Santa Maria das Barreiras
ZH 5 (Grandes Propriedades/ Pecuária: Baixa Representatividade /influência Questão Mineral/Bioma Amazônia) ● Municípios: Parauapebas, Canaã dos Carajás e Ourilândia do Norte
ZH 6 (Pequenas e médias Propriedades/Pecuária: Baixa Representatividade/Área de Transição) ● Municípios: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia.

Determinadas as Zonas Homogêneas foi possível efetuar a delimitação dos Mercados Regionais de Terras em seis Zonas Homogêneas conforme Mapa abaixo:



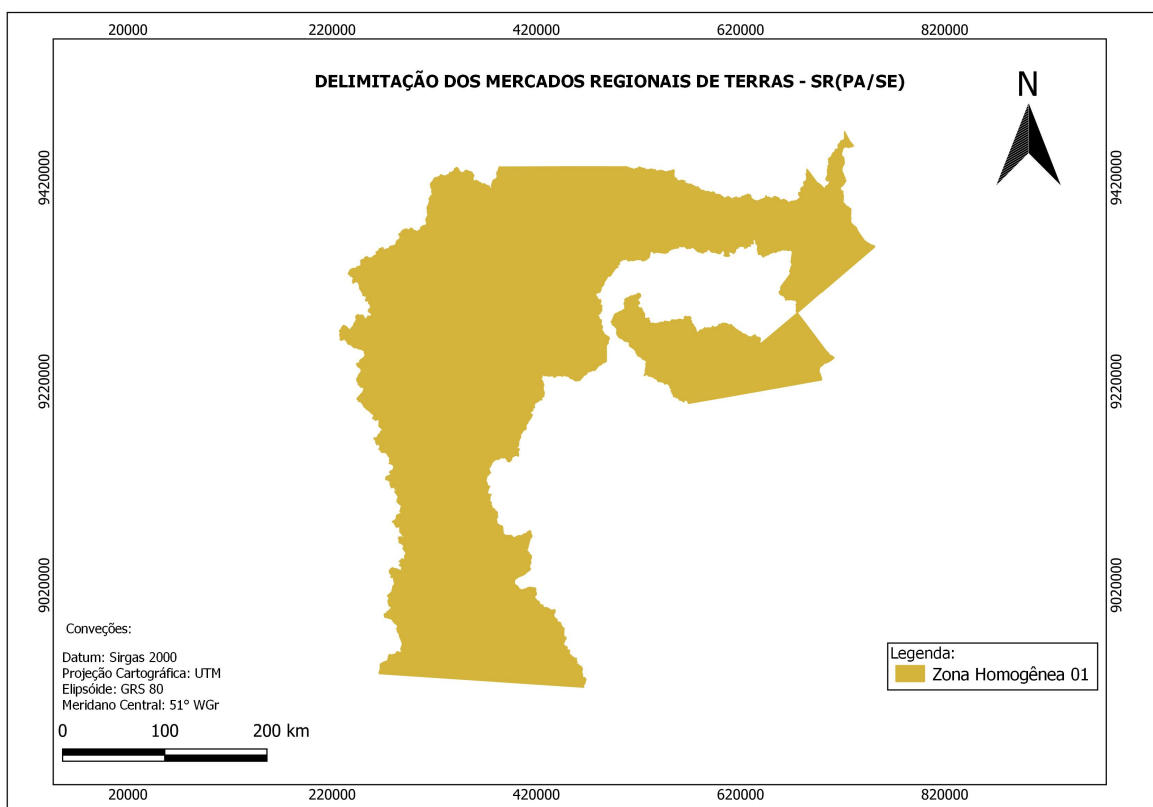
3. ANÁLISE DOS MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS – MRT

Em princípio os preços das terras rurais são determinados pela dinâmica entre a oferta e a demanda que expressam as expectativas dos agentes que nele atuam. Contudo, a literatura sobre o tema, amparada em pesquisas nas diversas regiões do Brasil, tem demonstrado que o mercado de terras rurais sofre influência de inúmeros fatores, dentre os quais, as políticas econômicas de caráter mais geral e as variáveis de amplitude local e regional. É válido ressaltar, como exemplo observado nos trabalhos de campo, em alguns municípios foi evidenciado que a execução ou mesmo a simples divulgação de um programa governamental e/ou empresarial em determinada região, é suficiente para exercer forte impacto sobre o mercado local de terras. Significa dizer que, na formação dos preços das terras rurais não concorrem apenas variáveis intrínsecas, tais como: localização, dimensões, confrontações, qualidade das terras, relevo, hidrografia, acesso, forma, estado de conservação das benfeitorias e obsolescência, mas também, ao comportamento geral da economia e política de desenvolvimento local e regional.

4. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 1

4.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: **Marabá, Eldorado dos Carajás, Xinguara, Sapucaia, Água Azul do Norte, Tucumã e São Félix do Xingu**. Nesta versão do RAMT foram introduzidos os municípios de Eldorado dos Carajás, Água Azul do Norte e Tucumã tendo como base o monitoramento técnico que já vinha sendo observado em trabalhos anteriores e a situação de campo contemplada neste trabalho os quais demonstraram que estes municípios apresentam variáveis elegíveis de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras rurais, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios que mais se ajustam a Zona Homogênea 1.



4.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

Para descrição das unidades geográficas que compõem o Mercado Regional de Terras (MRT) da área de jurisdição da SR(PA/SE), optou-se pelos municípios que foram objetos de pesquisa dos trabalhos de campo e onde foi possível efetuar levantamentos *in loco* com fontes de consulta

(profissionais ligados ao setor imobiliário rural, Técnicos e Engenheiros ligados ao meio rural e órgão oficiais).

4.1.1.1 Marabá

O trabalho de campo foi desenvolvido com o objetivo de analisar os fatores de maior influência nos valores de mercado de imóveis rurais no município pesquisado, identificando fatores de inibição e indexação e sua influência para aquisição das terras na região. Foram verificados elementos como o comportamento da pecuária na região baseado na arroba de boi, agricultura propriamente dita, alta inflacionária, regularização fundiária e ambiental, influência de área de vegetação nativa e pastagem formada e sua relação com o mercado de terras rurais.

Principal polo de desenvolvimento da região, Marabá apresenta boa infraestrutura de apoio para o escoamento dos produtos, resultado da aglomeração urbana que se consolidou em função da importância do rio Tocantins. É o município que está situado a cerca de 500 quilômetros ao sul de Belém, capital do Estado. Sua localização tem, por referência, o ponto de encontro entre dois grandes rios, Tocantins e Itacaiúnas.

O município de Marabá destaca-se como a terceira maior economia do Pará e representa 5,7% da riqueza produzida no Estado (IBGE/FAPESPA, 2016). Marabá possui um enorme potencial produtivo no setor de serviços e industrial. Os dois setores juntos respondem por 81% da economia local (FAPESPA, 2017), que é bastante diversificada. Os setores de mineração, industrial, agropecuário, comércio e prestação de serviços movimentam juntos milhares de vínculos empregatícios distribuídos em estabelecimentos formais.

Quanto aos fatores de influência no mercado de terras rurais o agronegócio vem impulsionando a economia em seus diversos seguimentos, nesse cenário, ganha destaque o mercado de terras rurais. O município de Marabá, por representar um dos maiores polos econômicos do Estado, vem vivenciando a alta dos valores de imóveis rurais resultantes do constante crescimento deste setor. Um aspecto relevante diante dessa nova perspectiva, é a pressão da fronteira agrícola nos municípios vizinhos que vem impulsionando fazendeiros e investidores na procura por novas áreas no município de Marabá, que tem a pecuária como atividade dominante com um rebanho no total de 1.478.450 cabeças é o 2º no ranking do Estado do Pará (IBGE 2021) em quantitativo de efetivo de rebanho. Vale destacar que a alta inflacionária sobre os insumos agrícolas é outro fator que vem agregando valor nos imóveis rurais do município e sendo citada pelas fontes consultadas como fator de aumento dos preços das terras rurais da região, assim como, o aumento da arroba do boi ocorrida em meados de 2021/2022. Sobre esse aspecto, a incerteza econômica tem dificultado a efetivação de novas transações no

mercado imobiliário, observa-se muitas ofertas quando comparada a negócios realizados na região. Apesar dos fatores acima mencionados é oportuno informar que Marabá compõe um mercado estável e consolidado quando comparados a outros municípios, proprietários de grandes imóveis não estão dispostos a comercializar sua área diante do cenário atual, por essa razão, áreas de pequeno e médio porte são comercializadas com mais facilidade quando comparadas as grandes propriedades rurais. A regularização fundiária em assentamentos e áreas públicas, que antes era considerado um fator de inibição do mercado de terras, tem permitido uma certa segurança jurídica dando uma visão de negócio a longo prazo para novos investidores e proprietários. Áreas com percentual de cobertura vegetal são mais desvalorizadas quando comparadas as áreas de aberturas destinadas ao uso produtivo, em função da impossibilidade e dificuldade para se obter a licença ambiental para supressão vegetal dessas áreas. Nesse aspecto, a regularização ambiental é considerada importante, mas não funciona como fator de influência de preço em imóveis rurais. No cenário atual, a arroba do boi, funciona como agente indexador no preço do imóvel rural no mercado da terra, sendo considerado atualmente, pelas fontes consultadas, também como um dos fatores para alta dos preços dos imóveis rurais. Fatores como localização, acesso, área de abertura, relevo, disponibilidade de água tem grande influência no valor dos imóveis no mercado pesquisado, podendo ter seu valor multiplicado à medida que se aproxima dos centros urbanos. Com relação ao aspecto de proximidade a projetos de assentamentos, foi possível constatar que áreas próximas a assentamentos consolidados não sofrem influência no que diz respeito a desvalorização dos imóveis, pois em algumas situações essa proximidade pode até favorecer o fornecimento de mão de obra para o fazendeiro e melhorias de infraestrutura com aberturas de estradas. O levantamento de dados e informações foram feitos entre os dias 16/05/2022 e 20/05/2022, tendo como fontes consultadas, pessoas físicas e jurídicas idôneas ligadas a questões agrárias como: corretores de imóveis rurais, empresas de prestações de serviços rurais, fazendeiros (pesquisa de negócio realizado e oferta), investidores e órgãos oficiais.

4.1.1.2 Eldorado dos Carajás

O município de Eldorado do Carajás pertence à mesorregião Sudeste Paraense. Em seu limite geográfico temos ao norte o município de Marabá que entendemos ser o município de maior influência geoeconômica quanto a dinâmica de mercado de terras rurais e tem na pecuária extensiva a mais relevante e principal base de variável que determinam a formação de preços de terras neste município.

A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais e sendo citado pelas fontes consultadas como o principal fator de aumento do valor dos preços

das terras na região em virtude do período em que a arroba do boi gordo esteve extremamente valorizada (meados de 2021) e que mesmo estando em queda em 2022 o preço das terras se mantiveram constantes mantendo a valorização. Ainda fora citado, pelas fontes consultadas, que o investimento realizado em benfeitorias, especificamente na atividade pecuária, é um fator de grande relevância na valorização dos imóveis rurais, pois quanto maior a área de pastagem das propriedades maior é a sua valorização no Mercado de Terras Rurais e tendo em vista a alta do preço de insumos para investimento na atividade pecuária este também seria um ponto a se considerar quanto a alta dos valores das terras rurais no município de Eldorado dos Carajás.

4.1.1.3 Xinguara

O município de Xinguara pertence à mesorregião Sudeste Paraense. A economia do município tem na Pecuária sua maior representatividade com um efetivo de rebanho de 546.029 cabeças (IBGE/2021), Xinguara vem se destacando pelos inúmeros avanços na economia regional e na infraestrutura.

O mercado de compra e vendas de grandes propriedades rurais (acima de 15 módulos fiscais) em Xinguara está pouco aquecido em virtude do momento de instabilidade econômica e da alta dos preços das terras. A arroba do boi gordo foi considerada pelos entrevistados como o principal agente econômico que interfere diretamente no preço de terras rurais visto que o valor da terra é calculado baseado no referido indexador e em virtude da alta de preços da arroba do boi (meados do ano de 2021/2022), houve uma valorização no preço das terras rurais do município. Foi citado também pelas fontes consultadas as políticas macroeconômicas (juros, inflação, taxa de câmbio, etc.) como fatores que influenciaram no aumento do preço de terras na região.

4.1.1.4 Água Azul do Norte

O município de Água Azul do Norte foi criado através da Lei nº 5.694, de 13 de dezembro de 1991. O Município pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

Água Azul do Norte se situa a 66 km de Xinguara, tendo influência direta deste município em sua economia local e principalmente na atividade Pecuária, portanto, determinante na formação de preços das terras rurais de Água Azul do Norte, fato este que foi preponderante para introduzir este município na mesma Zona Homogênea de Xinguara.

A pecuária extensiva, com um rebanho de 688.758 cabeças (IBGE/2021) é a mais relevante e principal base de variável que determinam a formação de preços de terras neste município.

A arroba do boi foi informada pelas fontes consultadas como principal agente econômico utilizado como referência na formação dos preços de terras do município e que se encontram valorizadas

justamente em virtude da alta do preço da arroba ocorrida no ano de 2021. Outro fator citado como relevante para alta de preços dos imóveis rurais foi o preço dos insumos agropecuários.

O mercado de compra e venda de grandes propriedades (acima de 15 módulos fiscais) está desaquecido sendo citado pelas fontes consultadas maior volume de negociações com pequenas e médias propriedades.

4.1.1.5 Tucumã

O município de Tucumã pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião São Félix do Xingu. A sede municipal fica às margens da PA – 279.

A pecuária extensiva é a atividade mais representativa do Setor Primário da Economia do município com total do rebanho de 342.708 cabeças (IBGE 2021), mas também com destaque para a agricultura com o cultivo do Cacau com produção de 5.336 t (IBGE 2021).

O estudo da dinâmica do mercado de terras rurais no município, realizado junto a profissionais ligados ao setor rural, demonstraram a influência da atividade Pecuária como a determinante na formação de preços de terras rurais do município de Tucumã e conforme fontes consultadas sofre influência direta do município de São Félix do Xingu, fato este que foi decisivo da migração de Tucumã para mesma Zona Homogênea de São Félix do Xingu para esta nova versão do RAMT.

Conforme informações das fontes consultadas o valor dos imóveis rurais do município estão em alta e foi citado, como motivação, a arroba do boi que tem influência direta no valor das terras e estava valorizada até meados de 2021 e mesmo estando em queda em 2022 conseguiram manter o valor em alta. Questões relacionadas à infraestrutura, acesso e implantação de projetos também pesam fortemente nos preços de terras do município sendo observado pelas fontes consultadas a alta dos preços de insumos agropecuários como um fator de valorização dos preços das terras rurais.

4.1.1.6 São Félix do Xingu

O município de São Félix do Xingu pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

A economia do município tem como principal atividade a pecuária de corte, que tem evoluído nos últimos anos pela qualificação do rebanho bovino com investimentos no melhoramento genético e promoção das raças zebuínas, principalmente nas grandes propriedades rurais do município de São Félix do Xingu. A atividade pecuária é determinante na formação de preço de imóveis rurais. A existência de infraestrutura, como estrada de acesso e disponibilidade de água afetam positivamente no preço da terra.

São Félix do Xingu segue como o município brasileiro com maior número de bovinos 2.468.764 cabeças, conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) 2021 /Pesquisa da Pecuária Municipal 2021.

Quanto a valorização do preço de imóveis rurais foi observado que o investimento realizado em benfeitorias, especificamente na atividade pecuária, é um fator de influência, pois quanto maior a área de pastagem das propriedades maior é a sua valorização no mercado de terras rurais. Áreas com menor quantidade de aberturas (área com pastagem), ou seja, com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizadas no mercado.

A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais e em função do momento de alta do valor da arroba (meados 2021/2022) os preços de mercado das terras rurais tendem a acompanhar esta valorização o que justifica a alta do Preço de Terras rurais na região.

4.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 1**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou área de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Marabá	318.052,6000	21.591,9315
Eldorado dos Carajás	-	-
Sapucaia	-	-
Xinguara	-	-
Água Azul do Norte	3.317,9623	157.432,3600
Tucumã	-	-
São Félix do Xingu	1.606.298,6900	4.489.845,2990

Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

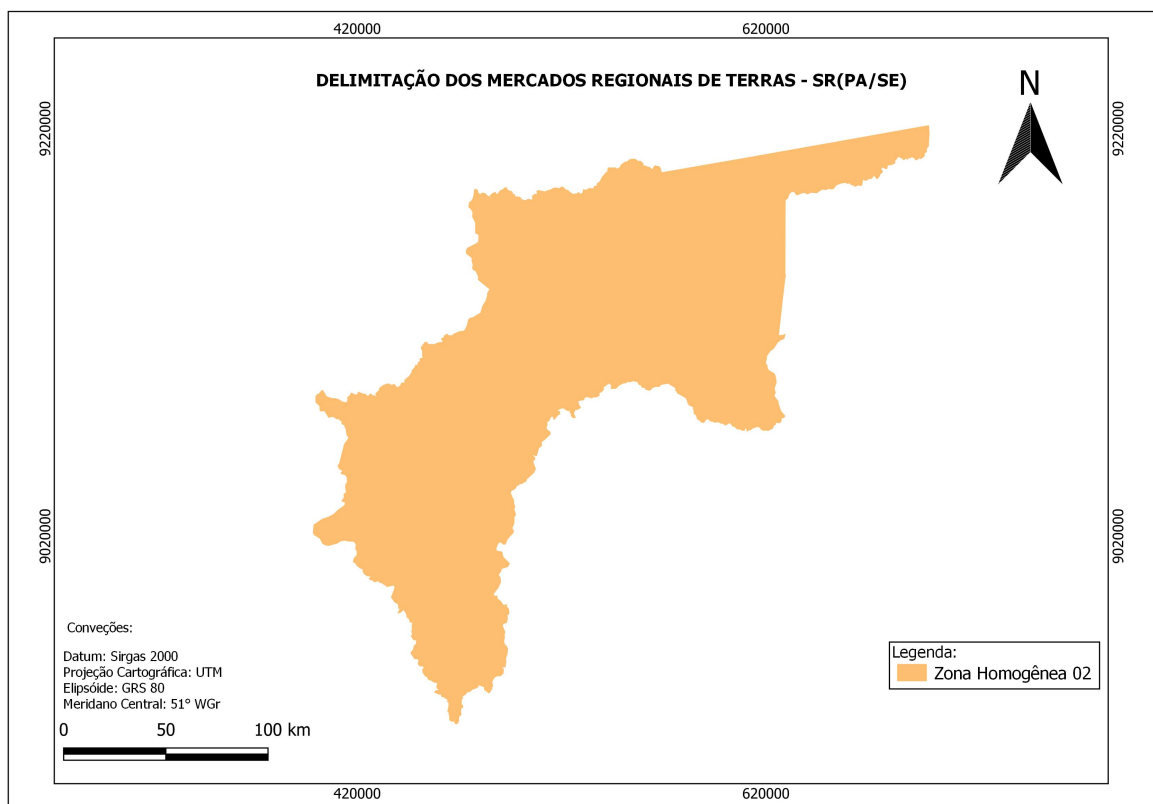
Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 1.

5. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 2

5.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: **Redenção, Cumaru do Norte, Bannach, Pau d’Arco e Rio Maria**. Estes municípios foram agrupados neste mercado de terras (Zona homogênea 2) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras,

assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



5.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

5.1.1.1 Redenção

O município de Redenção pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

O município de Redenção destaca-se como polo do Mercado Regional – Zona homogênea 2.

A economia do município de Redenção - PA tem como principal atividade a Pecuária de corte, com uma cadeia produtiva constituída por fornecedores de insumos, produção primária, captação, indústrias processadoras (frigorífico), distribuição e comercialização.

A atividade Pecuária, com um quantitativo de 323.158 cabeças (IBGE 2021), vem se promovendo através da qualificação do rebanho bovino com investimentos no melhoramento genético.

Foi observado no município um grande investimento quanto a questão de logística para atividade da sojicultura, com a presença de empresas fornecedoras de insumos agrícolas, como por exemplo, máquinas e equipamentos com o objetivo de atender principalmente aos municípios vizinhos Santana do Araguaia e Santa Maria das Barreiras.

O Mercado de Terras Rurais tem na Pecuária Extensiva a base de variáveis que determinam a formação de preços das Terras Rurais do município e foi observada como principal referência na determinação do preço das Terras.

Conforme fontes consultadas a arroba do boi não é utilizada como agente indexador apesar de ser usada como moeda nas negociações das terras rurais e no processo de negociações de compra e venda a arroba do boi é utilizada como uma das formas de pagamento fator este ter sido como o principal responsável pela valorização das terras rurais do município em virtude da alta do valor da arroba do boi ocorrida em meados de 2021/2022.

A maior disponibilidade de imóveis para compra e venda são de pequenas e médias propriedades com tamanhos de área que variam de 10 a 100 alq. Foi citado pelas fontes consultadas que há uma diminuta disponibilidade de grandes imóveis (acima de 15 módulos fiscais) rurais titulados.

5.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o MRT – Zona Homogênea 2, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou área de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Bannach	-	16.557,5534
Cumaru do Norte	-	405.367,4149
Pau d'Arco	-	19.609,2637
Redenção	-	1.485,2479
Rio Maria	-	-

Fonte: Diagnóstico Regional –Incrá SR27/2016

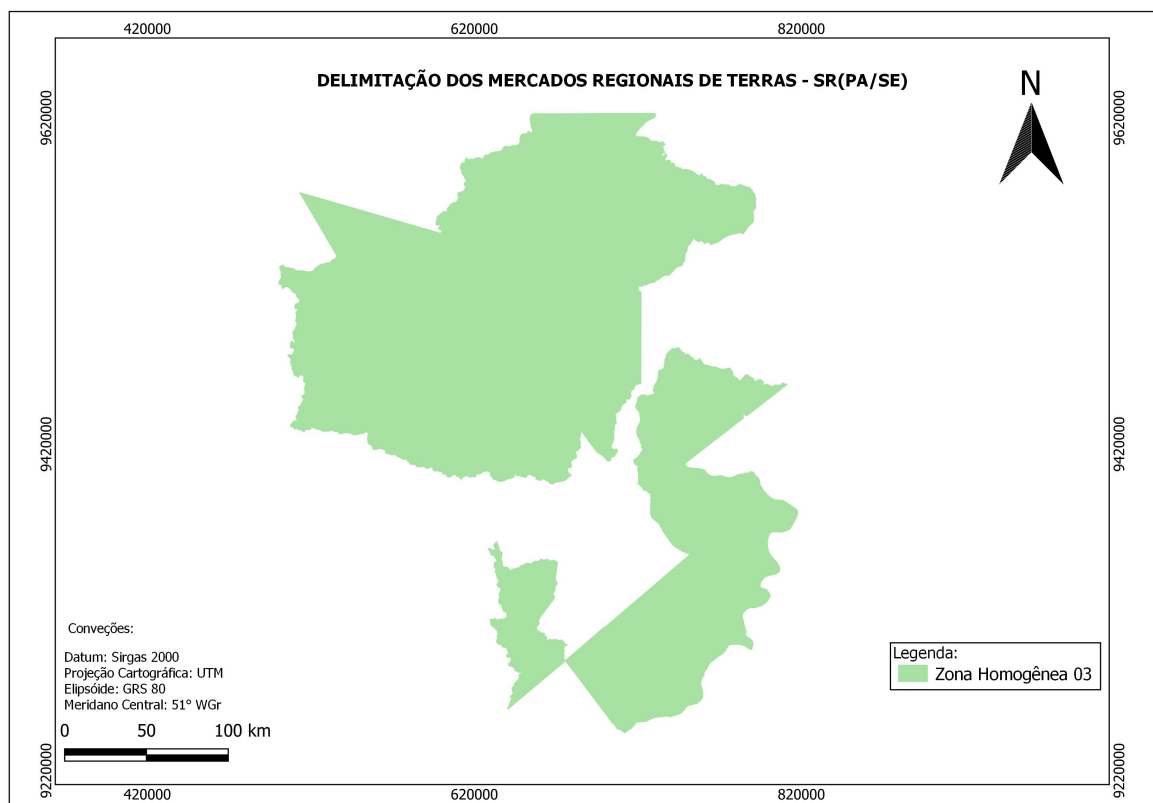
Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT - Zona homogênea 2.

6. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 3

6.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: **Tucuruí, Jacundá, Nova Ipixuna, Itupiranga, Goianésia do Pará, Bom Jesus do Tocantins, Abel Figueiredo, Curionópolis, São João do Araguaia, Brejo Grande do Araguaia, Palestina do Pará, São Geraldo do Araguaia, Piçarra, São Domingos do Araguaia, Novo Repartimento e Breu Branco.** Estes municípios foram agrupados neste

mercado de terras (Zona homogênea 3) por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



6.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

6.1.1.1 Tucuruí

O município de Tucuruí pertence à mesorregião Sudeste Paraense e a microrregião de Tucuruí.

O município de Tucuruí é considerado como polo para os demais municípios que fazem parte deste Mercado Regional de Terras.

A atividade agropecuária é uma atividade importante para o município, contudo com pequena participação relativa, quanto a economia local, quando comparando com as demais atividades no município, principalmente a industrial que é o foco de desenvolvimento municipal. Por conseguinte a Agropecuária é uma atividade com importância considerável e com potencial de crescimento, destacando-se a pecuária de gado bovino com um total do rebanho de 81.313 cabeças (IBGE 2021).

Atualmente o mercado de terras encontra-se em estabilidade, mesmo sofrendo pressões de outros mercados de terras rurais dos municípios vizinhos. Isso ocorre pelo fato da característica de formações de imóveis rurais no município, com a ressalva de não se ter disponibilidade de grandes e médios imóveis para compra e venda.

A arroba do boi passou a ter relativa influência direta no preço da terra, considerando a elevação de preços dessa commodity, principalmente considerando o substancial aumento no valor da arroba do boi iniciado no segundo semestre de 2021 e no primeiro semestre de 2022 em relação a alguns anos atrás. O retorno da regularização fundiária tende valorizar o valor dos imóveis. As terras de matas são desvalorizadas no mercado quando comparadas às áreas que contenham algum tipo de abertura de base produtiva, principalmente pastagens.

6.1.1.2 Goianésia do Pará

O município de Goianésia do Pará pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

O Mercado de Terras Rurais, conforme fontes consultadas está valorizado e o principal fator ressaltado pelos entrevistados foi a valorização da arroba do boi ocorrida em meados de 2021 e se projetando até o início de 2022 com isto os preços de terras rurais do município tenderam a acompanhar este cenário.

Foi citado, por algumas fontes consultadas, que investimentos estão sendo feitos para implantação de grãos no município (soja e milho), por conseguinte ainda em escala incipiente, contudo este fator acaba gerando especulações que refletem no aumento de preços de terras rurais na região.

6.1.1.3 Novo Repartimento

O município de Novo Repartimento pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Tucuruí.

A atividade de agropecuária é de grande importância para o município, destacando-se a Pecuária de gado bovino com um total do rebanho de 1.155.609 cabeças, é o terceiro maior rebanho do estado do Pará (IBGE 2021). Importante também ressaltarmos o crescimento da produção de cacau nos pequenos imóveis rurais (de 1 até 4 módulos fiscais).

No mercado de terras rurais em que o município está inserido, os preços médios praticados são baseados na atividade Pecuária sendo que atualmente, conforme fontes consultadas, a arroba do boi passou a ter influência direta no preço das terras rurais do município e sendo citado como

principal fator de influência na alta de preços das terras no município considerando-se o substancial aumento no valor da arroba do boi iniciado no segundo semestre de 2021 e no primeiro semestre de 2022. Desta forma, podemos considerar que o mercado atual está aquecido quando comparado aos anos anteriores. Outra situação citada pelas fontes consultadas como considerável para valorização dos imóveis rurais foi a retomada dos processos de regularização fundiária no município.

6.1.1.4 Breu Branco

O município de Breu Branco pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Tucuruí.

A Pecuária, com um rebanho total de 183.660 cabeças (IBGE 2021), se mantém como principal atividade representativa na dinâmica de preço de terras rurais do município.

O mercado de compra e venda de imóveis rurais sofreu aquecimento, quando comparado a anos anteriores, em virtude do preço a arroba do boi, que foi considerado pelas fontes consultadas como o principal fator de influência na valorização das terras rurais do município em virtude da valorização da arroba do boi no segundo semestre de 2021 e no primeiro semestre de 2022. Outro fator citado, pelas fontes consultadas, como importante para valorização dos imóveis rurais foi a retomada da regularização fundiária no município. Todavia, cabe ressaltar que a movimentação do mercado de terras a procura por imóveis na região do município de Goianésia do Pará com objetivo de plantio de soja e milho, mesmo ainda em escala especulativa, tendeu a pressionar preços de imóveis rurais com relevo plano na região fronteira de Breu Branco com esse município. Fato este a ser observado nos próximos estudos do RAMT.

Foi citado pelas fontes consultadas que quanto maior a área de pastagem das propriedades maior é a sua valorização no mercado de terras rurais, pois os imóveis com maior percentual de cobertura florística (área de mata) são mais desvalorizados.

6.1.1.5 Jacundá

O Município de Jacundá pertence à mesorregião Sudeste Paraense e à microrregião Tucuruí.

A atividade Pecuária foi observada como a mais relevante na determinação do preço das terras rurais do município. A arroba do boi é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais e em virtude da alta de preço da arroba ocorrida em 2021/2022 o valor das terras tenderam a acompanhar essa valorização.

Quanto ao mercado de compra e venda de terras de grandes propriedades (acima de 15 módulos fiscais) a maior disponibilidade de imóveis ofertados e/ou transacionados são de pequenas e médias propriedades, conforme fontes consultadas.

6.1.1.6 São Geraldo do Araguaia

O município de São Geraldo do Araguaia pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

A Pecuária, com um rebanho total de 24.500 cabeças (IBGE 2021), se mantém como principal atividade representativa na dinâmica de preço de terras rurais do município.

Conforme informações das fontes consultadas as terras rurais do município tiveram valorização acompanhando a alta do preço da arroba na região ocorridas em meados de 2021 e no primeiro semestre de 2022.

A alta dos preços dos insumos agropecuários também foi citado como fator de influência nos valores das terras rurais.

6.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 3**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Abel Figueiredo	-	-
Bom Jesus do Tocantins	-	62.594,7487
Brejo Grande do Araguaia	-	4.219,7147
Breu Branco	39.849,6900	-
Curionópolis	-	-
Goianésia do Pará	97.667,1000	-
Itupiranga	18.440,4100	138.778,0450
Jacundá	63.307,6000	-
Nova Ipixuna	29.518,8000	-
Palestina do Pará	-	-
Piçarra	-	-
Novo Repartimento	224.957,3900	212.277,8468
Tucuruí	112.855,6000	10.243,5183
São Domingos do Araguaia	-	1.220,9223
São João do Araguaia	-	-
São Geraldo do Araguaia	53.374,4600	25.785,5203

Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

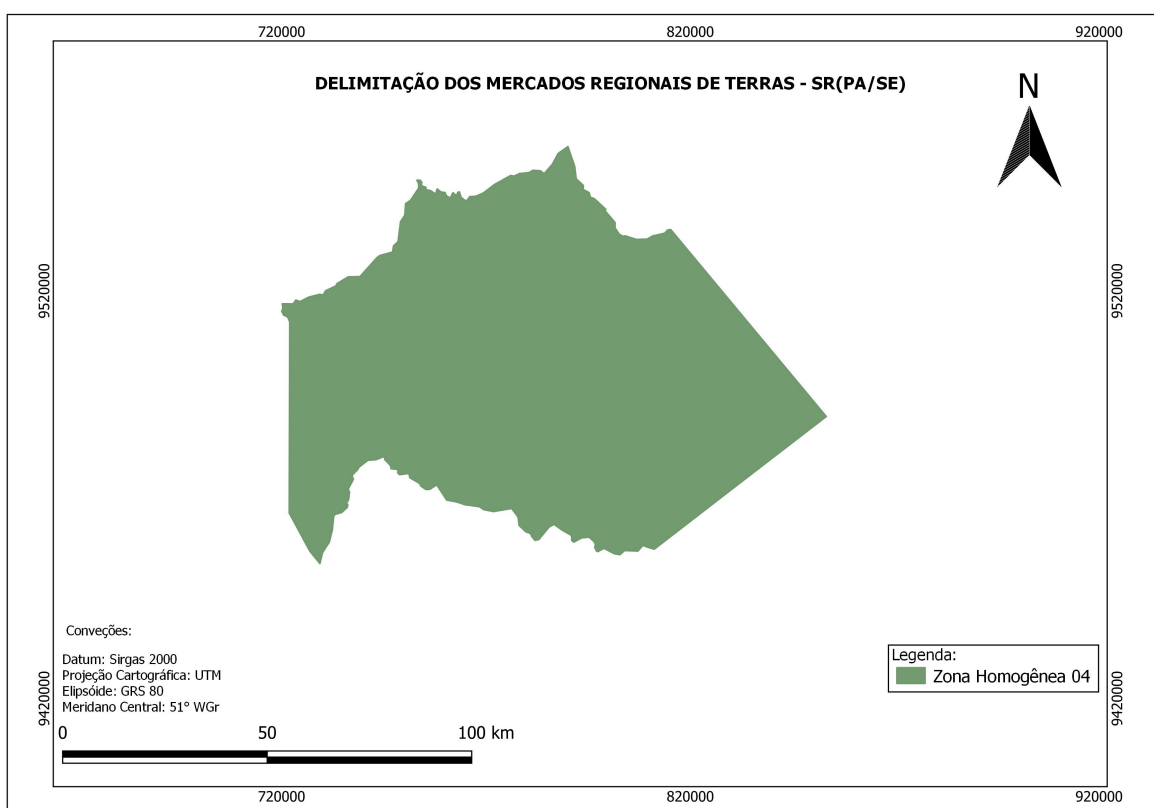
Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 3.

7. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 4

7.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelo município: **Santana do Araguaia, Rondon do Pará e Santa Maria das Barreiras.**

Nesta versão do RAMT foram introduzidos os municípios de Rondon do Pará e Santa Maria das Barreiras tendo como base o monitoramento técnico que já vinha sendo observado em trabalhos anteriores e a situação de campo contemplada neste trabalho os quais demonstraram que estes municípios apresentam variáveis elegíveis de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios que mais se ajustam a Zona Homogênea 4.



7.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

7.1.1.1 Santana do Araguaia

O município de Santana do Araguaia pertence à Mesorregião Sudeste Paraense.

Santana do Araguaia permanece sendo citado como a nova fronteira agrícola na região norte com a produção de soja e milho com a continuidade de aquisição de áreas por grandes grupos investidores, principalmente do estado vizinho do Mato Grosso e de outros estados como São

Paulo e Paraná, provenientes de regiões consolidadas e de alta produtividade de soja, que continuam atraídos pela possibilidade de aquisição de terras rurais com valores mais atrativos quando comparados com os preços de terras rurais dos estados em que a cultura da soja é consolidada, predominante e com alta produtividade. Além do preço dos imóveis rurais, outros fatores relevantes são a facilidade para escoar a produção, fatores climáticos e a ampla área de cultivo que fazem com que essa atividade agrícola continue em seu processo de consolidação a cada ano neste município.

A atividade de Pecuária, com um total do rebanho de 612.172 cabeças (IBGE 2021), ainda é a predominante em Santana do Araguaia como a principal fonte da economia da região. Contudo, com os sucessivos acréscimos anuais de área plantada e colhida de soja e milho (safrinha), fica evidente que a consolidação dessa atividade agrícola é inevitável, considerando as informações das fontes consultadas e com o sucesso dos plantios nos anos anteriores, a atividade agrícola continua atraindo novos investidores para o município, permanecendo a tendência de crescimento da Sojicultura na região e conseqüentemente pressionando os preços das terras rurais na região.

Ressaltamos também que a atividade pecuária, no período 2021/2022, teve grande destaque, com aumento no valor de comercialização da arroba do boi, devido ao aumento das exportações para o mercado internacional, fato este, que também trouxe reflexos direto nos valores dos imóveis rurais, mas em menor escala do que a atividade agrícola. Contudo, conforme informações das fontes consultadas a arroba do boi, mesmo em alta, não funciona como agente indexador no preço do imóvel no mercado da terra.

Desta forma, conforme as fontes consultadas, a atividade agrícola tem influenciado no aumento dos preços das terras, inclusive em terras de pecuária que também possuem aptidão para a atividade.

Nessa guisa, conforme pesquisa *in loco*, no município de Santana do Araguaia é possível se distinguir dois tipos de mercados de terras rurais: as com investimento para plantio de soja e as com investimento para atividade pecuária. As terras que já são preparadas para o plantio de soja são mais valorizadas do que as terras com atividade pecuária. A maior disponibilidade de imóveis para compra e venda ainda são de pequenas e médias propriedades.

Outra situação observada nos trabalhos de campo é que com a retomada de regularização fundiária, em segundo plano, houve valoração dos imóveis rurais possibilitando, inclusive, a entrada de novos investidores no agronegócio local.

Fatores como localização e acesso tem maior influência no valor dos imóveis no mercado pesquisado, podendo ter seu valor multiplicado à medida que se aproxima dos centros urbanos. Com relação a esse aspecto foi possível constatar que áreas próximas a projetos assentamentos consolidados não sofrem influência no que diz respeito a desvalorização dos imóveis.

A questão ambiental ganha importância a partir do momento que os frigoríficos não adquirem gado de áreas embargadas fazendo com que os proprietários busquem alternativas como a compensação, assim como a questão da visão do mercado internacional do plantio de monocultura na região amazônica. A flexibilidade da legislação ambiental permite a compensação entre imóveis com excedentes de áreas nativas preservadas e deficitários, facilitando a regularidade ambiental da propriedade rural a um baixo custo. Essa flexibilidade na legislação através da compensação faz das áreas de vegetação inibidoras de preços no mercado de terras, pois os produtores podem adquirir áreas equivalentes em outra propriedade, em vez de destinar áreas de uso produtivo para regeneração ou recomposição.

7.1.1.2 Rondon do Pará

O município de Rondon do Pará insere-se na mesorregião Sudeste do Pará.

A pecuária extensiva, com um total de efetivo do rebanho de 357.772 cabeças (IBGE 2021), ainda representa grande expressão na economia do município e é um dos fatores determinantes na formação dos preços de terras rurais no município.

Conforme fontes consultadas o mercado das terras rurais do município pressionado principalmente pela alta dos preços da arroba do boi (meados de 2021/2022) o valor das terras conseqüentemente subiram. Outro fator que também fora sinalizado como de importância para valorização das terras rurais foi a alta inflacionária sobre os insumos (questões relacionadas a infraestrutura e implantação de projetos).

Foi também observado no trabalho de campo o avanço da Sojicultura impactando a dinâmica dos mercados de terra deste município com efeitos significativos no aumento de preços de terras rurais sendo este fator determinante para introduzir este município na Zona Homogênea 4.

Em entrevistas feitas com fontes do setor rural o que se percebe é que a grande maioria dos investidores são de outros estados, e que vê no município a grande oportunidade de se adquirir terras com valores mais baixos quando comparados com os valores de imóveis rurais nos Estados das Regiões Sul e Sudeste.

Uma das expectativas de Desenvolvimento para o crescimento da região, mas que vem influenciando de maneira pouco significativa os valores das terras são a mineração de bauxita e a produção de alumina através da Votorantim Metais, com o Projeto Alumina Rondon que ainda está em fase de implantação. Situação esta que deverá ser monitorada e observada em trabalhos futuros do RAMT.

O cenário atual no município de Rondo do Pará é de preços altos e baixa liquidez no mercado de terras, com maior procura por áreas para arrendamento (questão soja), justamente em função da valorização das terras rurais.

7.1.1.3 Santa Maria das Barreiras

O município de Santa Maria das Barreiras pertence à mesorregião Sudeste Paraense. Se situa a 66 km a Norte-Leste de Santana do Araguaia e encontra-se em zona de expansão do crescimento da atividade agrícola para a produção de soja e milho na Região Norte do País sofrendo então pressão na aquisição de áreas por grandes grupos investidores, principalmente do estado do Mato Grosso e de outros estados como Tocantins, São Paulo e Paraná.

A atividade Pecuária, com um total do rebanho de 631.667 cabeças (IBGE 2021), ocupa a 10ª posição no Ranking do estado do Pará em quantitativo do rebanho. É a atividade predominante em Santa Maria das Barreiras como a principal fonte da economia da região. Entretanto, são sucessivos acréscimos anuais de área plantada e colhida de soja e milho (safrinha), demonstrando que a expansão dessa atividade agrícola é inevitável e conforme histórico de acompanhamento de trabalhos podemos afirmar que Santa Maria das Barreiras e Santana do Araguaia fazem parte de uma mesma zona homogênea, pois conforme as fontes consultadas, o sucesso dos plantios nos anos anteriores, a atividade agrícola continua atraindo novos investidores para o município, permanecendo a tendência de crescimento da Sojicultura na região.

Ressaltamos também que a atividade pecuária, nos últimos dois anos (2021/2022), teve grande destaque, com aumento no valor de comercialização da arroba do boi, devido ao aumento das exportações para o mercado internacional, fato este, que também trouxe reflexos direto nos valores dos imóveis rurais.

No município de Santa Maria das Barreiras, assim como em Santana do Araguaia, já é possível se distinguir dois tipos de mercados de terras rurais: as com investimento para plantio de soja e as com investimento para atividade pecuária.

7.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 4**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Santana do Araguaia	-	-
Santa Maria das Barreiras	-	1.628,8986
Rondon do Pará	-	196,9043

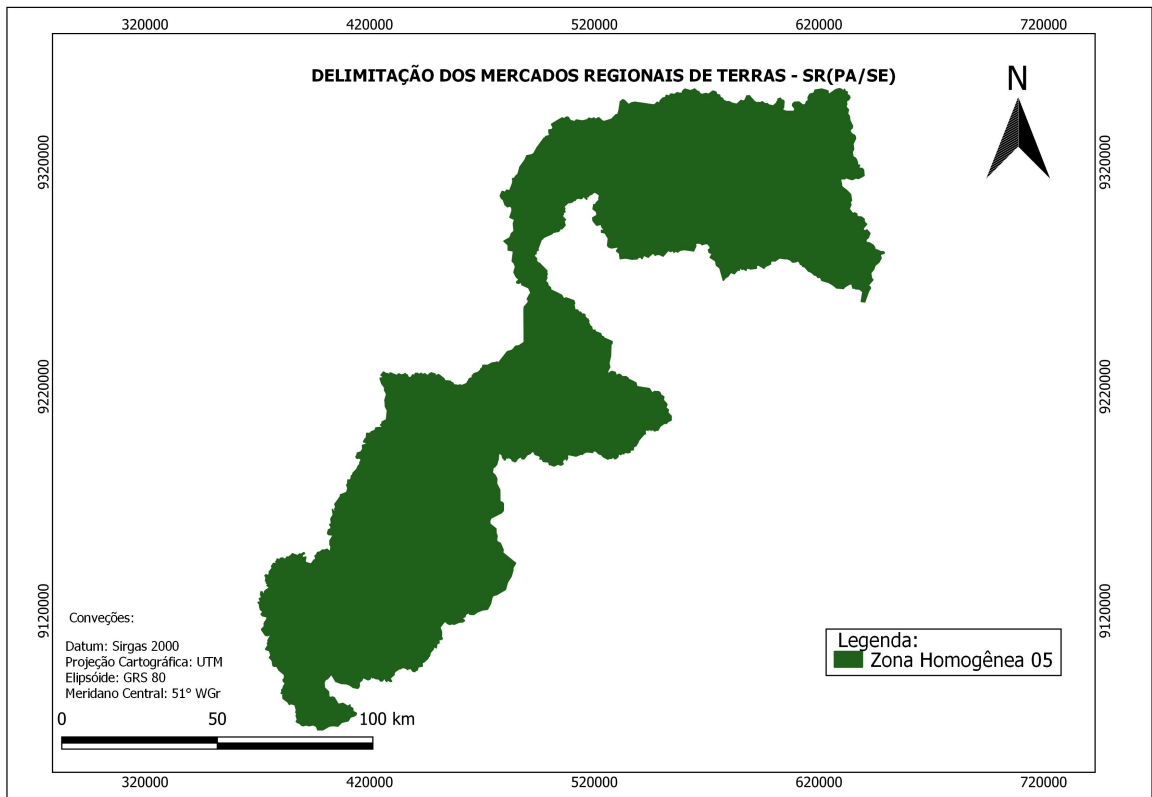
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras no que tange a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 4.

8. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 5

8.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: **Parauapebas, Canaã dos Carajás e Ourilândia do Norte**. Nesta versão do RAMT foi introduzido o município de Ourilândia do Norte, tendo como base o monitoramento técnico que já vinha sendo observado em trabalhos anteriores e a situação de campo contemplada neste trabalho.



8.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

8.1.1.1 Parauapebas

O município de Parauapebas está localizado na região Sudeste do Estado.

Parauapebas destaca-se como município polo do Mercado Regional de Terras da Zona Homogênea 5. Os investimentos da empresa Vale na região, considerada entre as primeiras no ranking das maiores mineradoras do mundo, determinam, sem dúvida, as muitas potencialidades, vocação econômica e consequente valorização dos imóveis rurais no município estudado. A riqueza abundante dos solos da chamada Região de Carajás, incluindo os municípios de Parauapebas e Canaã dos Carajás em minerais de elevado valor de mercado, faz desse território um dos mais promissores em âmbito regional. Apesar de a atividade mineradora ser a principal fonte de recursos da região, a pecuária extensiva tem sua cadeia razoavelmente estruturada, particularmente para gado de corte, por outro lado, a agricultura é incipiente, resultando na importação da maior parte dos hortifrutigranjeiros e cereais para atender as demandas locais.

Quanto ao Mercado de Terras destacamos que na região estudada houve como fator de valorização do preço de terras o preço da arroba do boi que passou a ter influência direta no preço

das terras rurais, considerando o substancial aumento no valor da arroba do boi iniciado no segundo semestre de 2021 e no primeiro semestre de 2022. Entretanto, não foi observado grande aquecimento na compra e venda de imóveis rurais, pois no município, conforme fontes consultadas, não há e não tem disponibilidade de grandes e médios imóveis para negociação, estando o mercado estabilizado. Assim foi observado dificuldade em se encontrar grandes propriedades (acima de 15 módulos fiscais) sendo transacionadas.

8.1.1.2 Canaã dos Carajás

O Município de Canaã dos Carajás nasceu a partir da criação de um assentamento agrícola no Estado do Pará. O Projeto de Assentamento Carajás, localizado na região sudeste do estado, foi implantado em 1982, pelo Grupo Executivo das Terras do Araguaia e Tocantins (GETAT), do Governo Federal.

Quanto ao Mercado de Terras destacamos que na região estudada, houve como fator de valorização do preço de terras a questão minerária, que é forte na região, além do preço da arroba do boi que passou a ter influência direta no preço das terras rurais, considerando o substancial aumento no valor da arroba do boi iniciado no segundo semestre de 2021 e no primeiro semestre de 2022, em relação a série histórica desta commodity. Também foi destacado a retomada da regularização fundiária.

8.1.1.3 Ourilândia do Norte

O município de Ourilândia do Norte pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

O estudo da dinâmica do mercado de terras no município, realizado junto a profissionais ligados ao setor imobiliário rural, demonstraram a influência da atividade minerária como a determinante na formação de preços de terras rurais do município fato este que foi decisivo da migração de Ourilândia para Zona Homogênea 5 para esta nova versão do RAMT.

A atividade Pecuária, com um rebanho total de 226.851 cabeças (IBGE 2021), destaca-se como principal e o aumento do valor da arroba do boi (meados 2022/2021) foi citado como fator de influência direta (além da especulação gerada pela atividade minerária no município) na valorização das terras rurais do município.

8.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 5**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Canaã dos Carajás	119.355,4300	-
Parauapebas	293.028,7700	263.392,8960
Ourilândia do Norte	-	1.215.133,6048

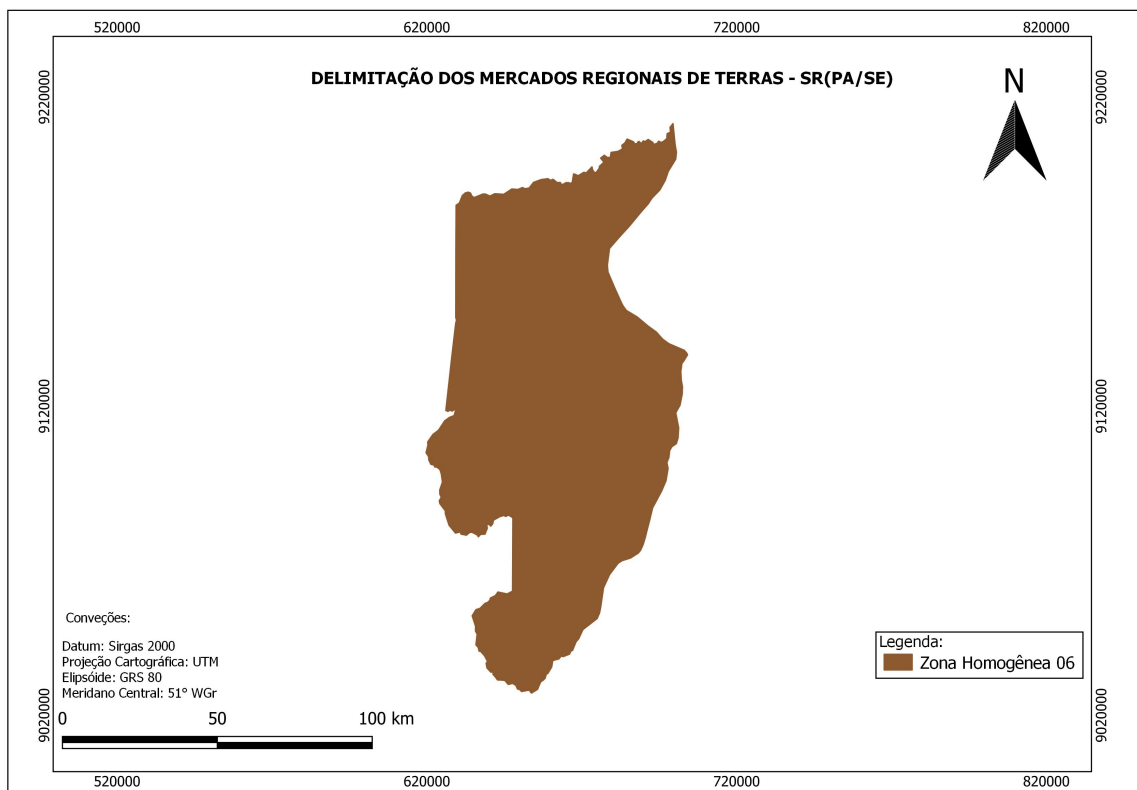
Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras em relação a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea 5.

9. MERCADO REGIONAL DE TERRAS – ZONA HOMOGÊNEA 6

9.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

É composto pelos municípios: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia por apresentarem variáveis elegíveis como de caráter determinante na dinâmica de mercado de terras, assim como, na previsão de preço dos imóveis rurais desses municípios, conforme já exposto no item 2.



9.1.1 DESCRIÇÃO DAS UNIDADES GEOGRÁFICAS

9.1.1.1 Conceição do Araguaia

O município de Conceição do Araguaia pertence à mesorregião Sudeste Paraense.

O município de Conceição do Araguaia é considerado pólo do MRT- Zona homogênea 6 e tem na atividade agropecuária, mais especificamente na Pecuária de corte bovino, a principal fonte da economia da região, através da comercialização da carne, do couro e do leite. A localização geográfica é pontuada como estratégica, por fazer divisa com o estado do Tocantins, facilitando a comercialização e a distribuição da produção. Na agricultura destaca-se o abacaxi cultivado por pequenos agricultores, principalmente na região conhecida como lote 8.

O mercado de compra e venda de terras tem sofrido pressão para aumento no valor dos imóveis rurais ofertados, principalmente pelo crescimento da Sojicultura no município vizinho de Santa Maria das Barreiras, sendo informado pelas fontes consultadas um aumento significativo na procura de imóveis em áreas de cerrado com relevo plano, mas não havendo tantos negócios fechados e sim procura para arrendamentos de áreas. Os imóveis de aptidão para pecuária também sofrem aumento de preço em razão desse fator especulativo da

agricultura. A maior disponibilidade de imóveis ofertados e/ou transacionados são de pequenas e médias propriedades, existindo ainda dificuldade de se encontrar grandes propriedades rurais (acima de 15 módulos fiscais) tituladas sendo transacionadas no município.

Ressaltamos também que a atividade pecuária, nos últimos dois anos (2021/2022), teve grande destaque com aumento no valor de comercialização da arroba do boi fato este que também trouxe reflexos direto nos valores dos imóveis rurais. Conforme informações das fontes consultadas a arroba do boi ainda é utilizada como agente indexador e usada como moeda nas negociações das terras rurais. A atividade Pecuária, por ser a mais relevante, é observada como principal referência na determinação do preço das terras rurais do município.

Conceição do Araguaia está localizada em uma faixa de transição do Bioma Cerrado e do Bioma Amazônia, fato este observado como fator de influência no preço das terras com atividade pecuária na região. Foi possível constatar que as terras localizadas em Bioma Cerrado estão sendo valorizadas pela procura de áreas para Sojicultura.

Variáveis de amplitude local como, por exemplo, a localização e acesso dos imóveis foram observadas como fator de valorização dos imóveis no município.

9.1.2 ÁREAS LEGALMENTE PROTEGIDAS

Os municípios que compõe o **MRT – Zona Homogênea 6**, no que concernem as áreas legalmente protegidas, apresentamos o quadro abaixo a considerar a área do município ocupada por unidades de conservação e/ou áreas de terras indígenas:

Município	Área ocupada por unidade de conservação (ha)	Área ocupada por terras indígenas (ha)
Conceição do Araguaia	-	-
Floresta do Araguaia	-	250,2413

Fonte: Diagnóstico Regional –INCRA SR27/2016

Nota: Ressaltamos que não foi observado influência dessas variáveis no mercado regional de terras quanto a formação de preços de terras rurais dos municípios do MRT-Zona homogênea

10. APRESENTAÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Para elaboração desta nova versão do RAMT foram utilizadas como amostras pesquisas de campo realizadas no período de maio a outubro de 2022.

As amostras foram utilizadas (total de 118 amostras) conforme o Mercado Regional de Terras (MRT) que as unidades geográficas (municípios) foram agrupadas.

No período dos trabalhos de campo procurou-se verificar os fatores de influência na dinâmica do mercado de compra e venda de terras rurais, assim como, do preço de terras rurais praticados nos municípios visitados.

Foram realizadas entrevistas, com perguntas abertas e de forma a atingir os diferentes atores envolvidos.

Foram entrevistados produtores rurais, funcionários da Agência de Defesa Agropecuária do estado do Pará (ADEPARÁ), Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do estado do Pará (EMATER-PA), gestores de bancos de fomento (Banco do Brasil e Banco da Amazônia), representantes das Secretarias Municipais de Agricultura, Sindicatos de Produtores rurais, imobiliárias e profissionais, de uma forma geral, ligados ao setor rural.

Foram feitos questionamentos às fontes consultadas com observância a se verificar fatores responsáveis pelo aquecimento/desaquecimento do mercado de terras (observar a relação entre a procura por imóveis e a limitação de ofertas no mercado de terras), fatores de inibição/atração de investimentos em aquisição de terras, observar o comportamento de *commodities* de influências no mercado, observar o comportamento do mercado de terras formadas com ou sem pastagem e com investimentos na sojicultura.

10.1 LISTAGEM E DESCRIÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO OBSERVADAS

Para esta nova versão do RAMT, visando dá atendimento ao OFÍCIO CIRCULAR N° 1670/2022/DEA-3/DEA/DE/P/SEDE/INCRA-INCRA (Processo 54000.122362/2022-01), foram feitas alterações nas terminologias a serem empregadas na tipificação de imóveis rurais quanto a Tipologia de Uso.

Na esteira dessa orientação, após a compilação dos resultados, agrupou-se as amostras, em relação a tipologia, em primeiro nível categórico, o uso do solo em duas situações: Pecuária e Agrícola.

Para o Segundo nível categórico a denominação para as tipologias foram definidas e padronizadas em Pecuária-Bovino-Pastagem Formada e Agrícola-Grãos Soja.

10.2 CÁLCULO DO VALOR MÉDIO E DO CAMPO DE ARBÍTRIO

Para cada MRT foram calculados o valor médio (VTI/ha e VTN/ha) e o campo de arbítrio da amostra geral. O valor médio geral foi calculado usando o saneamento das amostras pelo

Desvio Padrão. O saneamento se deu pelo método da média \pm um desvio padrão. Os elementos com valores acima do limite superior (média mais um desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos um desvio padrão) foram expurgadas da composição amostral.

O Coeficiente de Variação a considerar é $\leq 30\%$ e calculado pela fórmula:

$$\text{CV\%} = \text{desvio padrão} / \text{média} \times 100$$

O campo de arbúrio terá uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT quanto para a de cada tipologia de mercado definido, calculado da seguinte forma:

$$\text{Limite Inferior} = \text{Média} \times 0,85$$

$$\text{Limite Superior} = \text{Média} \times 1,15$$

11. PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR)

Foi observado como referência a INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 116, DE 19 DE ABRIL DE 2022 que estabelece as diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras e respectivas Planilhas de Preços Referenciais

Conforme art 8º Parágrafo único *“Os valores de VTI e VTN, por hectare, calculados para consignação na Planilha de Preços Referenciais - PPR, deverão seguir os critérios de arredondamento conforme definido na NBR 14.653, parte 1, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT”* (grifo nosso).

Nessa guisa as Planilhas de Preços Referenciais, para esta nova versão do RAMT, conterão informações de VTI e VTN.

11.1 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 1

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 1 foi utilizado um total de 23 (vinte e três) amostras.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 10.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR(PA/SE)/N°01/2023/MRT ZONA HOMOGÊNEA 1

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados VTI	Número de Elementos Saneados VTN	Média VTI/ha (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%) VTI	Coefficiente de Variação (CV%) VTN	Limite Inferior (VTI/ha) (R\$)	Limite Inferior (VTN/ha) (R\$)	Limite Superior (VTI/ha) (R\$)	Limite Superior (VTN/ha) (R\$)
1º Nível Categórico										
Pecuária-Bovino-Pastagem Formada	14	16	13.872,49	12.065,91	6,34	8,15	11.791,62	10.256,02	15.953,36	13.875,80
2º Nível Categórico										
Capacidade Produtiva Média	14	16	13.872,49	12.065,91	6,34	8,15	11.791,62	10.256,02	15.953,36	13.875,80

Municípios: Marabá, Eldorado dos Carajás, Xinguara, Sapucaia, Água Azul do Norte, Tucumã e São Félix do Xingu.

(os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais)

11.2 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 2

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 2 foi utilizado um total de 7(sete) amostras.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 10.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR(PA/SE)/N°01/2023/MRT ZONA HOMOGÊNEA 2

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados VTI	Número de Elementos Saneados VTN	Média VTI/ha (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%) VTI	Coefficiente de Variação (CV%) VTN	Limite Inferior (VTI/ha) (R\$)	Limite Inferior (VTN/ha) (R\$)	Limite Superior (VTI/ha) (R\$)	Limite Superior (VTN/ha) (R\$)
1º Nível Categórico										
Pecuária-Bovino-Pastagem Formada	5	4	15.578,51	13.313,53	11,16	11,36	13.241,74	11.316,50	17.915,29	15.310,56
2º Nível Categórico										
Capacidade Produtiva Média	5	4	15.578,51	13.313,53	11,16	11,36	13.241,74	11.316,50	17.915,29	15.310,56

Municípios: Redenção, Cumaru do Norte, Bannach, Pau d'Arco e Rio Maria.

(Os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais).

11.3 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 3

Para elaboração da PPR do MRT –Zona Homogênea 3 foi utilizado um total de 25 (vinte e cinco) amostras.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 10.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR(PA/SE)/N°01/2023/MRT ZONA HOMOGÊNEA 3

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados VTI	Número de Elementos Saneados VTN	Média VTI/ha (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Coefficiente de Variação (CV%) VTI	Coefficiente de Variação (CV%) VTN	Limite Inferior (VTI/ha) (R\$)	Limite Inferior (VTN/ha) (R\$)	Limite Superior (VTI/ha) (R\$)	Limite Superior (VTN/ha) (R\$)
1° Nível Categórico										
Pecuária-Bovino-Pastagem Formada	21	21	10.774,60	9.069,24	9,34	11,10	9.158,41	7.708,85	12.390,79	10.429,63
2° Nível Categórico										
Capacidade Produtiva Baixa	21	21	10.774,60	9.069,24	9,34	11,10	9.158,41	7.708,85	12.390,79	10.429,63

Municípios: Tucuruí, Jacundá, Nova Ipixuna, Itupiranga, Goianésia do Pará, Bom Jesus do Tocantins, Abel Figueiredo, Curionópolis, São João do Araguaia, Brejo Grande do Araguaia, Palestina do Pará, São Geraldo do Araguaia, Piçarra, São Domingos do Araguaia, Novo Repartimento e Breu Branco.

(Os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais).

11.4 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 4

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 4 foi utilizado um total de 21 (vinte e um) amostras para Tipologia Pecuária e um total de 16 (dezesesseis) amostras para Tipologia Agrícola (Sojicultura).

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 10.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR(PA/SE)/N°01/2023/MRT ZONA HOMOGÊNEA 4

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados VTI	Número de Elementos Saneados VTN	Média VTI/ha (RS)	Média VTN/ha (RS)	Coefficiente de Variação (CV%) VTI	Coefficiente de Variação (CV%) VTN	Limite Inferior (VTI/ha) (RS)	Limite Inferior (VTN/ha) (RS)	Limite Superior (VTI/ha) (RS)	Limite Superior (VTN/ha) (RS)
1º Nível Categórico										
Pecuária-Bovino-Pastagem Formada	14	13	13.985,14	12.391,27	22,90	19,86	11.887,37	10.532,58	16.082,91	14.249,96
Agrícola-Grãos Soja	9	9	35.583,08	26.538,09	21,49	25,94	30.245,62	22.557,37	40.920,54	30.518,80
2º Nível Categórico										
Pecuária Capacidade Produtiva Média	14	13	13.985,14	12.391,27	22,90	19,86	11.887,37	10.532,58	16.082,91	14.249,96
Agrícola Capacidade Produtiva Média	9	9	35.583,08	26.538,09	21,49	25,94	30.245,62	22.557,37	40.920,54	30.518,80

Municípios: Santana do Araguaia, Rondon do Pará e Santa Maria das Barreiras.

(Os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais).

11.5 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 5

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 5 foi utilizado um total de 13 (treze) amostras.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 10.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR(PA/SE)/N°01/2023/MRT ZONA HOMOGÊNEA 5

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados VTI	Número de Elementos Saneados VTN	Média VTI/ha (RS)	Média VTN/ha (RS)	Coefficiente de Variação (CV%) VTI	Coefficiente de Variação (CV%) VTN	Limite Inferior (VTI/ha) (RS)	Limite Inferior (VTN/ha) (RS)	Limite Superior (VTI/ha) (RS)	Limite Superior (VTN/ha) (RS)
1º Nível Categórico										
Pecuária-Bovino-Pastagem Formada	11	11	18.607,77	15.882,34	9,85	9,90	15.816,60	13.499,99	21.398,93	18.264,69
2º Nível Categórico										
Capacidade Produtiva Baixa	11	11	18.607,77	15.882,34	9,85	9,90	15.816,60	13.499,99	21.398,93	18.264,69

Municípios: Parauapebas, Canaã dos Carajás e Ourilândia do Norte.

(Os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais).

11.6 PLANILHAS DE PREÇOS REFERENCIAIS - MRT ZONA HOMOGÊNEA 6

Para elaboração da PPR do MRT - Zona Homogênea 6 foi utilizado um total de 13 (treze) amostras.

O tratamento estatístico dispensado as amostras foi conforme já retratado no item 10.2.

Ressaltamos que para as amostras de ofertas foi aplicado o fator de elasticidade de 10%.

PPR/SR(PA/SE)/Nº01/2023/MRT ZONA HOMOGÊNEA 6

TIPOLOGIAS	Número de Elementos Saneados VTI	Número de Elementos Saneados VTN	Média VTI/ha (RS)	Média VTN/ha (RS)	Coefficiente de Variação (CV%) VTI	Coefficiente de Variação (CV%) VTN	Limite Inferior (VTI/ha) (RS)	Limite Inferior (VTN/ha) (RS)	Limite Superior (VTI/ha) (RS)	Limite Superior (VTN/ha) (RS)
1º Nível Categórico										
Pecuária-Bovino-Pastagem Formada	7	7	13.711,70	11.555,28	9,08	8,25	11.654,95	9.821,99	15.768,46	13.288,58
Capacidade Produtiva Baixa	7	7	13.711,70	11.555,28	9,08	8,25	11.654,95	9.821,99	15.768,46	13.288,58

Municípios: Conceição do Araguaia e Floresta do Araguaia.

(Os dados da PPR servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais).

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

1 - Para elaboração da Pesquisa de Preços de Imóveis Rurais na área de jurisdição da SR(PA/SE) foi designada equipe de Engenheiros Agrônomos através da Ordem de Serviço nº **887/2022/SR(27)MBA-G/SR(27)MBA/INCRA** (SEI 54000.139682/2022-92)

2- A composição do Relatório de Análise de Mercado de Terras-RAMT da SR(PA/SE) observou, para sua realização, os procedimentos do Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais e Instrução Normativa nº 116, de 19 de abril de 2022.

3- Os preços médios referenciais encontrados após pesquisas pela equipe técnica cumprem fielmente o que determina a legislação em vigor, até porque só é lícito praticar atos os quais a lei expressamente permita.

4- A Planilha de Preços Referenciais (PPR) de acordo com o significado da mesma é um referencial, não se constituindo, portanto, em uma “camisa de força” quanto à definição dos valores de imóveis rurais. A mesma tem como objetivo servir de parâmetro na busca do justo preço, de acordo com o comportamento do mercado de terras rurais. Este nem sempre

acompanha a evolução dos índices econômicos, haja vista que o mercado é caracterizado por possuir dinâmica própria. Nesse documento de referência, os valores unitários médios, em tese, decorrente de pesquisas no mercado regional, são apresentados por Mercado Regionais, ou seja, expressam valores coletados em diversos municípios e não representam valores específicos de preços de terras de uma determinada localidade ou imóvel. Portanto, os dados (Preços médios de VTI e VTN) servem apenas de referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais.

5- Os preços referenciais de terras rurais foram calculados a partir de amostras de preços de terras pesquisados no período de maio a outubro de 2022.

6- Na análise comparativa referente ao último trabalho de campo realizado (RAMT 2019) é notório o aumento percentual dos preços das terras rurais.

Na Zona Homogênea 1 o hectare de terra para pecuária valia R\$ 6.456,89 /ha, na média, de 2019 (PPR/SR(27)/MBA Nº 01/2020 DA SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO SUL DO PARÁ – SR27 - Dados levantados em 2019). Em três anos o preço médio do VTI teve um aumento de 114,85% pressionado, principalmente, pela alta dos preços da arroba do boi (meados de 2021/2022). A Zona Homogênea 2 é onde foram registrados os preços mais altos de terras rurais, das Zonas Homogêneas que fazem parte da área de jurisdição da SR(PA/SE), o aumento é de 175,85%. O hectare de terra para pecuária varia de R\$ 13.241,74 a R\$ 17.915,29. A razão decorre dos preços elevados da arroba do boi (2021/2022) e a pressão dos preços das terras rurais de municípios vizinhos com investimento na Sojicultura. O município de Redenção, polo da Zona Homogênea 2, se consolida como estratégico no aspecto de grandes investimentos comerciais para atividade agropecuária como: vendas de implementos agrícolas, armazenagem de grãos, serviços de manutenção de máquinas e indústrias de transformação de insumos agrícolas e pecuários, fatores estes que também favorecem a valorização das terras rurais da região. Na Zona Homogênea 3 houve um aumento de 94,77%; Zona Homogênea 4 aumento de 82,27%; Zona Homogênea 5 o aumento foi de 83,18%; Zona Homogênea 6 o aumento foi de 139,76%. A valorização da arroba do boi, ocorrida em meados de 2021/2022 e a alta inflacionária sobre os insumos agrícolas, que é outro fator que vem agregando valor nos imóveis rurais dos municípios, foi observado como fator do aumento dos preços das terras rurais da Zona Homogênea 6.

Nos trabalhos realizados nos municípios que compõem as Zonas Homogêneas da área de jurisdição da SR(PA/SE) foi observado que além do mercado de commodities (arroba do boi gordo e soja), os preços de terras sofrem grande influência das políticas macroeconômicas (juros,

inflação, taxa de câmbio, etc.). Questões relacionadas à infraestrutura, acesso e implantação de projetos também pesam fortemente nos preços das terras rurais.

Embora a valorização das terras seja um fenômeno geral ocorrido em todas as Zonas Homogêneas da área de jurisdição da SR(PA/SE), atualmente, a liquidez para compra do ativo é baixa. A razão decorre dos patamares de preços elevados verificados em algumas regiões.

Os principais fatores que justificam o aumento dos preços das terras rurais estão descritos nos Mercado Regionais de Terras no item Descrição das Unidades Geográficas.

7- Ressaltamos que este é um documento dinâmico, que pode sofrer alterações a partir de estudos inovadores e da própria evolução técnica sobre o tema.

13. EQUIPE TÉCNICA RESPONSÁVEL:

PERITOS FEDERAIS AGRÁRIOS:

Eng.Agr. Helberth Braz Fernandes – CREA 12669D/PA (Coordenação)

Eng.Agr. Adelson Teles Carvalho – CREA 6601D/MA

Eng.Agr. Ester Marques de Sousa – CREA 16705 D/PA

Eng.Agr. Geraldo Nemésio Cavalcante Júnior – CREA 020068138-9

Eng.Agr. Vanderson Rossato – CREA 14427 D/PA

Eng.Agr. Wilson da Costa Barbosa – CREA 12481 D/PA

Marabá, 01/02/2023.

14. FONTES CONSULTADAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR: 14.653/parte 1.

Avaliação de bens: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro. abril. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR: 14.653/parte 3.
Avaliação de bens: Imóveis Rurais. Rio de Janeiro. maio. 2004.

BRASIL. **Lei 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 e suas alterações.** Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18629.htm.

IDESP/SEPOF. Governo de Estado do Pará. **Estatística Municipal. 2012**

INCRA. **Diagnóstico Regional.** Marabá, 2016.

INCRA. **Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial.** Brasília, 2006. Módulo V.

INCRA. **Portaria nº 531 de 23 de março de 2020.**

INCRA. **INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 116, DE 19 DE ABRIL DE 2022 .**

Instituto Brasileiro de Geografia E Estatística – IBGE, **Produção Agropecuária no Brasil 2021.** Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/>

15. ANEXOS

a) Amostras

b) Planilhas de Saneamento Amostral