

Nota Técnica DTO/DT nº 01 /2017

Critérios para elaboração de Relatório de Análise de Custo de Obtenção de Imóveis para Reforma Agrária

Generalidades

O Relatório de Análise do Custo de Obtenção de Imóveis Rurais ao Programa Nacional de Reforma Agrária deve trazer a análise estatística para estimativa do custo médio da obtenção de imóveis operada pelo INCRA. A peça fundamental do referido relatório será a Planilha de Preços Referenciais de terras para fins de titulação de projetos de assentamento e na regularização fundiária.

A Planilha de Preços Referenciais para fins de titulação visa ser representativa do custo médio de obtenção de imóveis rurais ao Programa Nacional de Reforma Agrária. A partir da base de dados de avaliações de imóveis rurais é possível estimar a tendência central do custo de obtenção, e respectivo campo de arbítrio, com razoável confiabilidade através do emprego de critérios estatísticos.

A seguir têm-se as diretrizes que foram adotadas para elaboração da proposta de Planilha de Preços Referenciais para fins de titulação, e respectivo relatório, definidas com base em conceitos e parâmetros estatísticos e do mercado de terras, relativizado também a perspectiva do desenvolvimento das regiões reformadas.

Abrangência Regional

Será adotado o recorte regional delimitado pelas Regiões Rurais do IBGE calculando-se um mesmo Valor da Terra Nua por ha (VTN/ha) mínimo, médio e máximo para cada grupo de municípios de uma dada Região Rural do IBGE.

Eventualmente se admitirá o ajuste da regionalização em função de particularidades locais, devidamente justificadas.

Amostra e tratamento dos dados

Os valores de VTN/ha médio das avaliações administrativas constantes no banco de dados mantido pela DT comporão a amostra de dados em cada Região Rural.

As amostras serão analisadas para identificação de “ocorrências discrepantes”, visando o saneamento amostral. Deve-se, preferencialmente, aplicar métodos estatísticos para o saneamento amostral, ex.: Gráfico Boxplot, critério de Chauvenet, análise pela variância amostral, dentre outros, devidamente justificados.

Após o saneamento amostral, se calculará o VTN/ha médio por Região Rural, como estimativa de tendência central. O campo de arbítrio será definido 50% em torno da tendência central com o VTN/ha mínimo 25% abaixo da média e o VTN/ha máximo 25% acima da média. Desta forma, a referida

estimativa pode ser parametrizada com grau II, quanto a precisão, conforme NBR 14.653-3.

Excepcionalmente se admitirá um campo de arbítrio maior, desde justificado em função de particularidades da região rural e/ou de sua respectiva amostra. Desta forma, a estimativa será parametrizada com grau I, quanto a precisão, conforme NBR 14.653-3.

Para as regiões com ausência histórica de dados de avaliações a estimativa do valor de referência com base em dados diretos de mercado não é aplicável. Assim, a alternativa é a estimativa de forma indireta pela interpolação de dados, adotando como a referência os valores das regiões limítrofes, ou pela adoção de valores das PPR/RAMT conforme adequação a expectativa de preço de terras para região.

Procedimentos

O relatório será atualizado anualmente. Sua coordenação será atribuída à Divisão de Análise e Estudo do Mercado de Terra (DTO-2) e sua elaboração incumbência de equipe técnica composta por pelo menos 3 engenheiros agrônomos do INCRA.

A partir da proposta de relatório será instruído processo administrativo com o nome: Relatório de Análise do Custo de Obtenção.

A proposta de relatório e de Planilha de Preços Referenciais de terras para fins de titulação deverá ser apreciada e aprovada pelo Conselho Diretor – CD do INCRA.

Planilha de Preços Referenciais para fins de titulação de projetos de assentamento e na regularização fundiária

A Planilha de Preços Referenciais para fins de titulação de projetos de assentamento e na regularização fundiária constará de uma pauta contendo as seguintes informações: Estado, Região Rural, Código da Região, Município, Código do município, VTN/ha mínimo, VTN/ha médio e VTN/ha máximo.

Relatório de Análise do Custo de Obtenção

O relatório deve conter os seguintes tópicos:

- Introdução – generalidades sobre a proposta e sua elaboração.
- Banco de dados – descrição e análise do banco de dados de avaliações de imóveis rurais disponível.
- Regionalização – justificativa da regionalização adotada.
- Procedimentos estatísticos:
 1. Saneamento amostral
 2. Estimativa da tendência central
 3. Campo de arbítrio
- Planilha de Preços Referenciais para fins de titulação