
ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA – ASSESSORIA TÉCNICA

D E C R E T O Nº 2.751, de 28 de dezembro de 2006.

Homologa a Resolução nº 33, da Comissão de Avaliação de Terras do Estado - COVATE, que “Altera a metodologia e critérios para determinação dos preços das terras públicas do Estado e aprova a nova tabela de custas processuais e agrárias que deverá vigorar a partir do primeiro semestre de 2007”.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO PARÁ, no uso das atribuições que lhe confere o art. 135, inciso III, da Constituição Estadual, e com fundamento no art. 26 do Decreto-Lei nº 57, de 28 de agosto de 1969,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica homologada a Resolução nº 33, de 12 de dezembro de 2006, expedida pela Comissão de Avaliação de Terras do Estado - COVATE, constante do Anexo Único deste Decreto.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO GOVERNO, 28 de dezembro de 2006.

SIMÃO JATENE
Governador do Estado

RESOLUÇÃO Nº. 33, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2006.

Altera a metodologia e critérios para determinação dos preços das terras públicas do Estado, e aprova a nova tabela de custas processuais e agrárias que deverá vigorar a partir do primeiro semestre de 2007

A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE TERRAS DO ESTADO – COVATE, na forma do art.12 da Lei nº 4584/75, combinado com o art.26 do Decreto-Lei nº 57/69, com as alterações introduzidas pelo art. 27, item VI daquela mesma Lei, e

CONSIDERANDO que compete a COVATE propor, até 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, os preços das terras que deverão vigorar no semestre seguinte;

CONSIDERANDO que também é atribuição da COVATE estabelecer critérios disciplinadores das regularizações de terras devolutas estaduais, opinando sobre aquelas que deverão ser alienadas e aquelas outras que deverão ser excluídas de alienação, por se destinarem a finalidades especiais de interesse do Estado;

CONSIDERANDO, ainda, a conveniência de estabelecer novos critérios e parâmetros para fixação de preços das terras em áreas rurais a serem alienadas, excluídas aquelas referentes

aos pequenos produtores que se enquadram na hipótese de doação prevista no art. 10 do Decreto –lei nº 57 / 69;

CONSIDERANDO que o valor que melhor reflete o preço da terra como um bem componente de um imóvel rural, é o de mercado, tomando-se por base pesquisa realizada na própria região de inserção do bem, observados os respectivos sistemas produtivos desenvolvidos e obedecidas às disposições da Lei nº 6.745, de 6 de maio de 2005 que institui o Macrozoneamento Econômico Ecológico do Estado;

CONSIDERANDO que para determinação técnica do valor das terras estaduais por essa sistemática, em razão da grande extensão do território paraense, torna-se necessária a reunião dessas terras em grupos que apresentem características intrínsecas e extrínsecas assemelhadas, de modo que em cada grupo o preço seja unificado;

CONSIDERANDO que a forma que melhor atende à condição acima citada, é a divisão do território do Estado em microrregiões geográficas, conforme dados oficialmente adotados pelo IBGE;

CONSIDERANDO a conveniência de harmonizar, quanto possível, os preços das terras públicas do Estado com aqueles praticados pela União;

CONSIDERANDO o disposto no art. 27 inciso VI da Lei 4 584/75 e nos art. 5º, 6º e 7º da Instrução nº 1/75 que regula o funcionamento da COVATE;

CONSIDERANDO, finalmente, os superiores interesses do Estado de conciliar o desenvolvimento rural com a paz no campo;

RESOLVE:

Art. 1 – ESTABELECEM que os preços das terras públicas do Estado para alienação serão fixados com base nos preços praticados no mercado imobiliário rural, observados os seguintes critérios:

CAPÍTULO 1 – DOS PREÇOS

Art. 2 – Os preços serão expressos em reais por unidade de área - R\$/ha, definidos por microrregião geográficas, mediante pesquisa de mercado a ser realizada pelo ITERPA, ou sob sua coordenação, em cada município componente da microrregião, de acordo com a metodologia de pesquisa descrita no capítulo 3;

Parágrafo Único – A pesquisa de mercado a que se refere este artigo e os preços de terra dela resultantes serão submetidos à aprovação da Comissão de Avaliação de Terras do Estado – COVATE.

Art. 3 – Os preços unitários básicos de terras para as microrregiões/municípios, serão estabelecidos em valores máximo, médio e mínimo, representados pela média aritmética,

estatisticamente saneada, dos valores máximo e mínimo definidos para os municípios pesquisados em cada microrregião;

Art. 4 – O preço unitário básico de terras corresponderá ao valor mínimo citado no artigo anterior.

Art. 5 – Nas alienações de terra sob o regime de requerimento serão adotados como preços básicos os valores mínimos fixados para as microrregiões, sobre os quais incidirão índices relativos dos fatores que exercem influência sobre o valor da terra, que constam da Tabela 1 - Fatores que Exercem Influência no Valor da Terra.

Art. 6 - Nas alienações de terra sob o regime de licitação serão adotados os preços médios fixados para as microrregiões.

Art. 7 - Para as terras públicas estaduais localizadas em microrregiões/municípios, onde houver atuação de órgãos da esfera federal e entidades creditícias com atividades voltadas para o meio rural, serão considerados como subsídio na determinação dos preços das terras públicas, os valores usualmente adotados por esses órgãos e entidades.

Art. 8 - Definidos os valores e confeccionada a Tabela com os preços referenciais de terra para as microrregiões geográficas, os valores determinados para os municípios serão armazenados em um Banco de Dados, atualizados semestralmente nas datas estabelecidas na Instrução N.º 1 / 75.

Art. 9 - Além da atualização semestral prevista na Instrução ITERPA N.º 1/75, os preços de terras definidos para as microrregiões/municípios poderão sofrer alterações, após análise de mercado, sempre que forem detectadas em vistorias técnicas para alienação através de regularização fundiária, variações acima ou abaixo dos valores máximo e mínimo vigentes.

CAPÍTULO 2 – DA CARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEL PADRÃO

Art. 10 – Para obtenção dos preços praticados no mercado do município/microrregião será estabelecida caracterização de imóvel padrão máximo, e mínimo por microrregião, este último num nível aceitável de potencialidade, definindo índices médios ponderados/Nota Agrônômica para cada padrão;

Art. 11 - Na composição dos imóveis padrão, serão levados em consideração características como: potencialidade das terras (classe de capacidade de uso); situação, assim entendida a distancia a centros consumidores e o tipo e a qualidade do acesso; dimensão das áreas, além de outras como potencial hídrico; cobertura florística natural, etc.

§ 1º – As classes de capacidade de uso do imóvel padrão serão definidas com base em informações sobre tipos de solos, relevo, hidrografia e clima de cada município componente da microrregião, extraídas de publicações técnicas editadas por órgãos oficiais e entidades técnicas com atividades voltadas para o desenvolvimento rural.

§ 2º – A situação levará em conta parâmetros relacionados à proximidade de centros consumidores localizados no município onde se insere o imóvel ou em municípios confinantes, e ao tipo e a qualidade do acesso.

§ 3º – A dimensão das áreas será determinada com base nas áreas dos estabelecimentos agropecuários que ocorrem com maior frequência nos municípios que compõem a microrregião, a partir de dados extraídos do Censo Agropecuário do IBGE – Estabelecimentos por grupo de área total, segundo Mesorregiões, Microrregiões e Municípios – Pará;

CAPÍTULO 3 – DA PESQUISA DE MERCADO

Art. 12 - Na pesquisa de mercado serão consideradas os valores concernentes a:

- a) negócios realizados no município/microrregião
- b) ofertas de imóveis na região, corrigidos com aplicação do fator de fonte, representado pelo percentual da diferença entre o provável valor de venda e aquele estabelecido pelo vendedor no início da negociação;
- c) informações obtidas junto a órgãos oficiais, entidades representativas de classes, engenheiros de avaliação e/ou profissionais, com atuação no município pesquisado, ligados ou que tenham vínculo com o meio rural;

Art. 13 - Como técnica de coleta de dados, será utilizada a consulta escrita ou a consulta direta por entrevista com aplicação de formulário, observadas as recomendações contidas em Instrução regulamentando os procedimentos para realização desta atividade, a ser editada pelo ITERPA.

Art. 14 - Nas microrregiões/municípios que tiverem atuação de órgãos estaduais e entidades creditícias que tenham envolvimento com atividades rurais, a pesquisa de mercado será feita com o apoio dessas instituições.

Art. 15 - Nos cálculos para definição do preço das terras públicas, devem ser efetivamente utilizados no mínimo 5 (cinco) dados de mercado,

CAPÍTULO 4 – DOS CÁLCULOS

Art. 16 – O valor da terra será obtido, com o emprego da expressão matemática:

$$VT = Sr \times Pb \times f1 \times f2 \times f3 \times f4 \times f5 \times f6$$

Onde:

VT = Valor da terra

Sr = Área requerida (em hectares)

Pb = Preço básico da terra para a microrregião de inserção da área requerida

f1 = Índice do fator profundidade, textura e fertilidade do solo

f2 = Índice do fator topografia

f3 = Índice do fator distância à sede municipal ou centros urbanos

f4 = Índice do fator acesso

f5 = Índice do fator hidrografia

f6 = Índice do fator dimensão da área

CAPÍTULO 5 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 – A aplicação do método, critérios e procedimentos empregados nesta Resolução devem, obrigatoriamente, obedecer as recomendações contidas nas Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 18 – As custas processuais e de serviços prestados pelo ITERPA, serão cobrados de acordo com a Tabela 2 - Tabela de Custas Agrárias e Processuais.

Parágrafo Único – As custas processuais incidentes nos processos de alienação de terras públicas serão computadas, como fator de redução, na determinação do preço final a ser cobrado pelo ITERPA.

Art. 19 – Esta Resolução entrará em vigor após ser homologada pelo Excelentíssimo Senhor Governador do Estado.

ROSYAN CAMPOS DE CALDAS BRITO

Presidente da COVATE

JOSÉ CARLOS OLIVEIRA DE MEDEIROS

Engº. Agrº. SAGRI

JOSÉ MURILO OLIVEIRA NAVARRO

Engº. Florestal IAPEP

RODSON SOUSA

Engº. Agrº. INCRA

JOSÉ PAULO CHAVES DA COSTA

Engº. Agrº. CREA – PA

MÁRIO JORGE CASTRO MONTEIRO

Engº. Agrº. BANCO DO BRASIL S/A

TABELA 1

FATORES QUE EXERCEM INFLUÊNCIA NO VALOR DA TERRA

a) Profundidade, Textura e Fertilidade

Especificação	Escala de valor
Solos profundos, textura média, fertilidade média a boa	1,20
Solos profundos, textura argilosa, fertilidade média	1,00
Solos medianamente profundos, textura média, fertilidade média a baixa	0,80
Solos rasos, textura arenosa, fertilidade muito baixa	0,70
b) Topografia	
Especificação	Escala de valor
Plana	1,20
Suave ondulada	1,00
Ondulada	0,80
Forte ondulada	0,60
c) Acesso ao imóvel	
Especificação	Escala de valor
Rodovia asfaltada	1,10
Rodovia empiçarrada	1,00
Estrada permanente	0,90
Estrada com utilização temporária	0,80
Acesso aéreo ou marítimo temporário	0,60
Sem acesso temporário	0,50
d) Distancia à sede municipal ou outros centros urbanos [1]	
Especificação	Escala de valor
Até 10 km	1,00
De 10 a 20 km	0,95
De 20 a 30 km	0,90
De 30 a 40 km	0,85
De 40 a 50 km	0,80
Mais de 50 km	0,75
e) Hidrografia ¹	
Especificação	Escala de valor
Rede hidrográfica de grande porte – permanente	1,00
Rede hidrográfica de pequeno porte – permanente	0,95
Rede hidrográfica de pequeno porte – temporária	0,85
Limitações hídricas	0,60
f) Dimensão da área	
Especificação	Escala de valor
Até 500 há	1,00
De 500 a 1.500 há	0,95
De 1.500 a 2.500 há	0,85
Mais de 2.500 há	0,60

TABELA 2

TABELA DE CUSTAS AGRÁRIAS E PROCESSUAIS (1)

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	PREÇO (R\$ 1,00)
1	PROCESSOS DE ALIENAÇÃO ONEROSA	
1.1	Protocolo do requerimento inicial	59,00 / módulo
1.2	Elaboração de Edital (*)	24,00 / módulo
1.3	Análise do Plano de Aproveitamento Econômico	59,00 / módulo
1.4	Análise das peças técnicas topográficas Georreferenciadas	29,00 / módulo
1.5	Levantamento cadastral / plotagem	29,00 / módulo
1.6	Parecer conclusivo do Departamento Técnico	29,00 / módulo
1.7	Parecer da Procuradoria Jurídica (inicial ou conclusivo)	29,00 / módulo
1.8	Confecção de Título Provisório	24,00 / módulo
1.9	Cadastro cartográfico definitivo	29,00 / módulo
1.10	Confecção de Título Definitivo	29,00 / módulo
1.11	Termo de revalidação/Retificação	59,00 / módulo
1.12	Declaração/Atestado	59,00 / módulo
1.13	Expedição de certidão	118,00 / folha
1.14	Pesquisa documental (Certidão)	12,00 / ano
1.15	Exame de autenticidade de documento	118,00/módulo
1.16	Consulta formal de preços de terras	59,00
1.17	Transformação de doação em compra	59,00 / módulo
1.18	Custas iniciais de transferência de aforamento	60,00 / 500 ha
1.19	Taxas de foro	120,00 / 500 ha
1.20	Desarquivamento de processos	100,00/processo
1.21	Vistoria “in loco”	180,00/dia(2)
1.22	<u>Fiscalização do Plano de Aproveitamento Econômico</u>	180,00/dia (2)
1.23	Demarcação	239,00/dia (3)
1.24	Fiscalização da demarcação / aviventação	239,00/dia (3)
1.25	Confecção de croquis e planta	0,17 / cm ²
1.26	Reprodução de mapas e desenhos	0,029 / cm ²
1.27	Resgate de Aforamento	250,00 / 500 ha

TABELA DE CUSTAS AGRÁRIAS E PROCESSUAIS (cont.)

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	PREÇO (R\$ 1,00)
2	PROCESSOS DE ALIENAÇÃO GRATUITA POR REQUERIMENTO	
2.1	Protocolo do requerimento inicial	18,00
2.2	Vistoria “in loco”	108,00 / dia (2)
2.3	Demarcação	130,00 / dia (3)

2.4	Publicação no DOE p/ processo coletivo	24,00
2.5	Desarquivamento de processos	12,00
2.6	Confecção de croquis e planta	0,17 / cm ²

(1) – Valores atualizados com base no IPCA (julho/2003 a agosto/2006 = 17,54%) e arredondados.

(2) - Custas em que estão inclusos o valor da diária e transporte.

(3) - Custas em que estão inclusos o valor da diária, transporte e depreciação do aparelho

DOE Nº 30.833, de 29/12/2006.

TEXTO IDÊNTICO AO PUBLICADO NO DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DO PARÁ

