



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
Superintendência Regional de Rondônia - SR(17)RO
Divisão de Obtenção de Terras – SR(17)RO-T

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS – RAMT
ESTADO DE RONDÔNIA – RO
RAMT/RO 2024/2025

Porto Velho/RO, Novembro de 2025



Serviço Público Federal
Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar - MDA
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA
Superintendência Regional de Rondônia - SR(17)RO
Divisão de Obtenção de Terras – SR(17)RO-T

Coordenação e edição:
Engº Agrº José Ribeiro da Cunha

Pesquisas de campo:
Engº Agrº José Ribeiro da Cunha

Grupo de Mercados de Terras – SR(17)RO
Jorge Werley Alves Ferreira
José Ribeiro da Cunha
Antonio Monteiro de Lima

Sumário..... Páginas

1. INTRODUÇÃO	4
2. DELIMITAÇÃO DE MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS	4 a 6
3. TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS RURAIS	6 a 7
4. PESQUISA DOS DADOS DE MERCADOS DE TERRAS	7
4.1. Composição do Valor de Terra Nua (VTN)	8
4.2. Fator Elasticidade	8
4.3. Tratamento dos dados coletados	8
5. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE RONDÔNIA	9
5.1. Mercado Regional de Terras Cone Sul e sua caracterização.....	9
5.1.1. Representação gráfica do MRT's Cone Sul.....	9
5.1.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT's e suas tipologias.....	10
5.2. Mercado Regional de Terras Zona da Mata e sua caracterização.....	10
5.2.1. Representação gráfica do MRT's Zona da Mata.....	11
5.2.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT's Zona da Mata e suas tipologias.....	11 a 12
5.3. Mercado Regional de Terras BR-429	12
5.3.1. Representação gráfica do MRT's BR-429.....	12
5.3.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT's BR-429 e suas tipologias.....	13 a 14
5.4. Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré e sua caracterização.....	14
5.4.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré.....	15
5.4.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT's Vale do Mamoré e suas tipologias.....	15 a 16
5.5. Mercado Regional de Terras Região Central e sua caracterização.....	16
5.5.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Região Central.....	17
5.5.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT's Região Central e suas tipologias.....	17 a 18
5.6. Mercado Regional de Terras Vale do Jamari e sua caracterização.....	18 a 19
5.6.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Vale do Jamari.....	19
5.6.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT's Vale do Jamari e suas tipologias.....	19 a 20
5.7. Mercado Regional de Terras Rio Madeira e sua caracterização.....	20
5.7.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Rio Madeira.....	21
5.7.2. Planilha de Preços Referenciais e suas tipologias.....	21 a 22
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	22

1. INTRODUÇÃO

O Relatório de Análise de Mercados de Terras – RAMT é documento que constitui instrumento de diagnóstico, estudo e análise do mercado de terras, e que objetiva explicitar a dinâmica dos Mercados Regionais de Terras – MRT's, bem como de cada tipologia de uso nele encontrada.

O RAMT está atualmente regulamentado pela Instrução Normativa INCRA nº 116, de 19 de abril de 2022.

Compete ao Grupo de Mercado de Terras – GMT, equipe técnica composta por servidores do Incra, no âmbito das Superintendências Regionais, designada por Ordem de Serviço, a responsabilidade pelos trabalhos de levantamento de dados e informações (observações em campo), bem como pelas análises necessárias, para fins de elaboração do Relatório de Análise dos Mercados de Terras – RAMT e respectiva Planilha de Preços Referenciais – PPR. Na Superintendência Regional de Rondônia – SR(17)RO, o referido grupo encontra-se instituído pela Ordem de Serviço nº 1835/2024/SR(RO)G/SR(RO)/INCRA (Processo 54000.037204/2023-20).

Como metodológica proposta, a mera localização geográfica não é mais o critério determinante para sua elaboração, mas sim vários outros fatores que foram elencados para a determinação e delimitação de mercados regionais de terra, o que vem contribuir para aperfeiçoar e melhor orientar os procedimentos técnicos e operacionais para a definição dos preços de terras. A peça culminante de um trabalho maior é a Planilha de Preços Referenciais – PPR, não devendo ser considerada como uma simples planilha, mas como resultado de um esforço conjunto, que conta com a parceria de diversos profissionais e entidades colaboradoras, em um contexto de análise que a explique e a justifique, sendo indispensável para entender o comportamento e a diversidade dos Mercados Regionais de Terras – MRT's.

O objetivo central deste trabalho foi executar o estudo e análise dos MRT's no Estado da Rondônia, fornecendo dados confiáveis para a tomada de decisões por parte dos órgãos responsáveis pelas políticas agrárias, além de servir de referência para outras instituições que demandam dados de referência em transações imobiliárias no meio rural.

2. DELIMITAÇÃO DE MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS

A delimitação geográfica, dos Mercados Regionais de Terras – MRT's, foi definida através de análise de agrupamentos (cluster analysis), onde se pressupõe que, em um mercado específico, as variáveis consideradas na análise interfiram de modo semelhante na dinâmica do preço das terras; e, para estes indicadores, formem um grupo com características homogêneas entre si e heterogêneas em relação aos outros mercados regionais de terras.

A análise de agrupamentos mostra-se como ferramenta estatística para trabalhar um grupo qualquer de elementos amostrais (municípios, por exemplo) em função de indicadores de interesse (preços e outros indicadores da dinâmica e das características de mercado), relativizando um número definido de variáveis observadas e mensuráveis dos mesmos (variáveis dos municípios consideradas influentes no preço), em grupos de elementos os mais semelhantes possíveis entre si.

Na análise dos agrupamentos para identificação e delimitação dos MRT's foram utilizadas variáveis extraídas do IBGE/Sidra de 2013. A identificação e definição das tipologias de uso de imóveis foram feitas em discussões por Engenheiros Agrônomos da carreira de Perito Federal Territorial, do INCRA SR(17)RO.

As variáveis utilizadas foram:

- Área das lavouras temporárias (ha);
- Produção das lavouras temporárias (ton);
- Área das lavouras permanentes (ha);
- Produção das lavouras permanentes (ha);
- Quantidade de bovinos (cabeças).

Após a análise e processamento dos dados, foram identificadas no Estado de Rondônia sete zonas homogêneas, as quais passaram a constituir sete mercados regionais de terras denominados conforme tabela e mapa abaixo:

MRT's e municípios – Estado de Rondônia:

Vale do Jamari: Ariquemes; Cacaulândia; Monte Negro; Campo Novo de Rondônia; Buritis; Alto Paraíso; Vale do Anari; Machadinho D'Oeste; Cujubim e **Rio Crespo**.

Cone Sul: Vilhena; Pimenta Bueno; Colorado D'Oeste; Cabixi; Cerejeiras; Pimenteiras D'Oeste; Corumbiara; Chupinguaia; Primavera de Rondônia; **Parecis**.

BR-429: São Miguel do Guaporé; Alvorada D'Oeste; Seringueiras; São Francisco do Guaporé; Costa Marques.

Vale do Mamoré: Guajará-Mirim; Nova Mamoré.

Zona da Mata: Rolim de Moura; Novo Horizonte D'Oeste; Nova Brasilândia D'Oeste; Castanheiras; São Felipe D'Oeste; Santa Luzia D'Oeste; Alta Floresta D'Oeste; Alto Alegre dos Parecis.

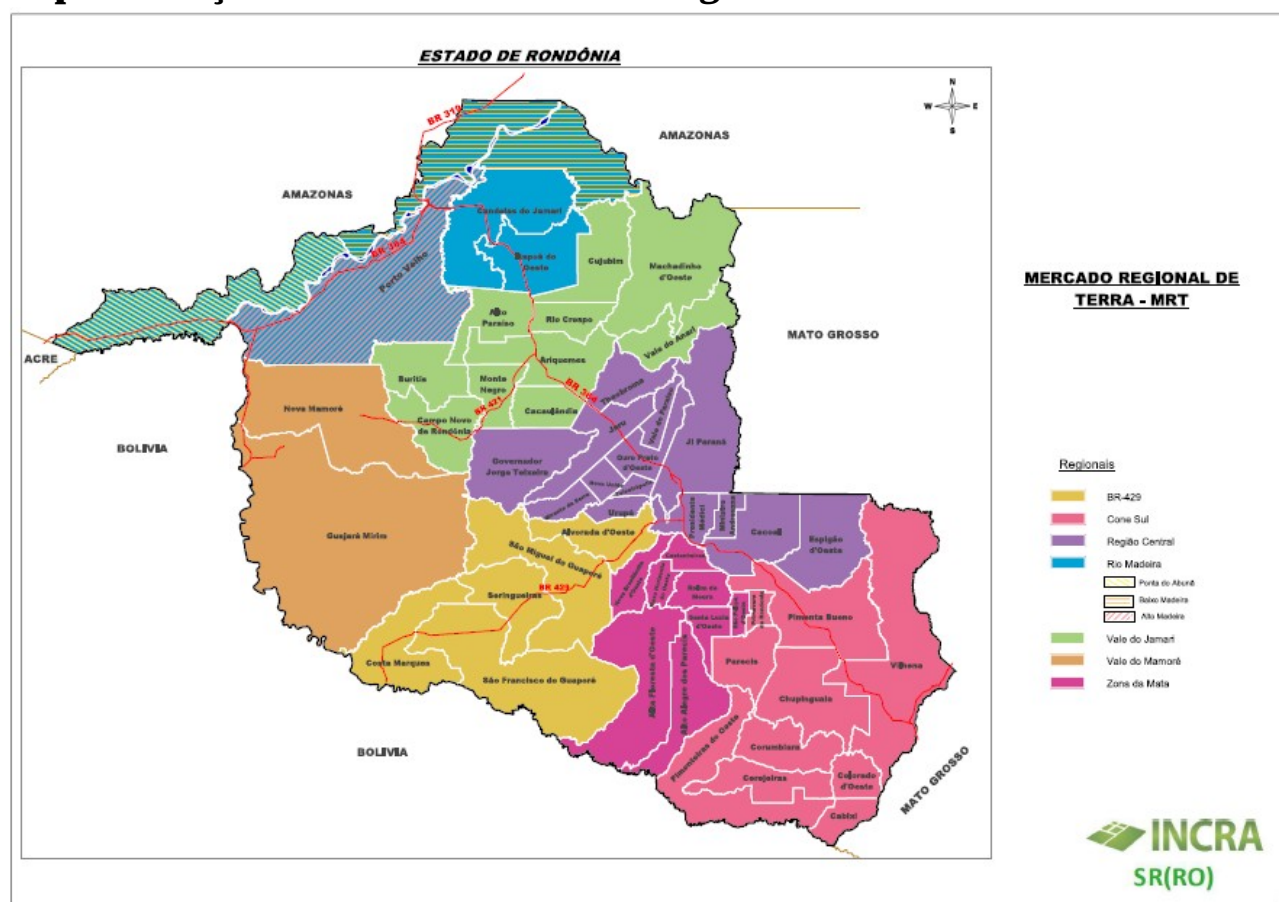
Região Central: Ji-Paraná; Presidente Médici; Cacoal; Espigão D'Oeste; Ministro Andreazza; Ouro Preto D'Oeste; Vale do Paraíso; Teixeiraópolis; Urupá; Nova União; Mirante da Serra; Jaru; Theobroma; Governador Jorge Teixeira.

Rio Madeira: Porto Velho (Ponta do Abunã; Alto Madeira e Baixo Madeira); Candeias do Jamari; Itapuã do Oeste.

Em função da grande extensão territorial do município de Porto Velho, com 34.090,954 km², com uma distância em linha reta de mais de 500 km entre seus extremos leste e oeste, existe uma grande variabilidade de fatores, como acesso, grau de antropização, tipo de solo, perfil cultural (preservacionista versus colonizador), o que diretamente influenciam a dinâmica e preço de terras. Observa-se em um contexto geral, que o município de Porto Velho possui diferentes características de mercado de terras. Parte está vinculada à dinâmica do Estado do Acre (Ponta do Abunã); parte está vinculada à dinâmica do sul do Estado do Amazonas (Baixo Madeira) e o remanescente (Alto Madeira) se aproxima do contexto geral de preços de terras do Estado de Rondônia. Por este motivo, o município de Porto Velho, pertencente ao Mercado Regional de Terras Rio Madeira, foi dividido em três partes, as quais são:

- Porto Velho – Ponta do Abunã: área do município de Porto Velho, localizada na margem esquerda do Rio Madeira, a montante, a partir da Estação Ecológica Serra dos Três Irmãos até o seu limite com os Estados do Acre e Amazonas, e com a República da Bolívia;
- Porto Velho – Baixo Madeira: área do município de Porto Velho, localizada na margem esquerda do Rio Madeira, a jusante, a partir da Estação Ecológica Serra dos Três Irmãos até o seu limite com o Estado do Amazonas, e na margem direita do referido Rio Madeira, após a foz do Rio Jamari até seu limite com o Estado do Amazonas;
- Porto Velho – Alto Madeira: área do município de Porto Velho, localizada na margem direita do do Rio Madeira, a montante, a partir da foz do Rio Jamari até seu limite com a República da Bolívia.

Representação Gráfica dos Mercados Regionais de Terras – MRT's:



3. TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS RURAIS

Uma das etapas do procedimento metodológico é a definição das tipologias de uso de imóveis rurais para cada Mercado Regional de Terra – MRT. O arranjo destas tipologias se dá em níveis categóricos hierárquicos, onde necessariamente o primeiro nível abrange o segundo.

Para a definição do primeiro nível categórico considerou-se o uso predominante nos imóveis (exemplos: agricultura; pecuária; exploração mista); e, no segundo nível categórico é levado em consideração o sistema produtivo (exemplos: lavoura mecanizada; pecuária de baixo suporte; lavoura mecanizada e pecuária).

Definição das Tipologias:

1º Nível Categórico:

- **Agricultura:** imóvel rural com o predomínio de cultivo vegetal para fins comerciais;
- **Pecuária:** imóvel rural com o predomínio de criação de gado bovino para fins comerciais;
- **Exploração Mista:** imóvel rural com duas ou mais explorações para fins comerciais;
- **Vegetação Nativa:** imóvel rural com predomínio da floresta nativa.

2º Nível Categórico:

- **Agricultura Familiar:** imóvel rural, geralmente de pequena área, com predomínio de atividades que utilizam basicamente mão de obra familiar, incluindo nesta a cafeicultura, fruticultura, horticultura, pecuária leiteira e/ou piscicultura como a principal atividade econômica;
- **Lavoura Mecanizada:** imóvel rural com predomínio da lavoura mecanizada como principal atividade econômica;
- **Pecuária de Baixo Suporte:** imóvel rural com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, com capacidade de suporte de até 1 (uma) cabeça por hectare;
- **Pecuária de Médio Suporte:** imóvel rural com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, onde a subdivisão da pastagem permite aumentar a capacidade suporte para até 3 (três) cabeças por hectare;
- **Pecuária de Alto Suporte:** imóvel rural com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, onde além da subdivisão da pastagem, também é implementado o uso de correção e fertilização do solo, elevando a lotação acima de 3 (três) cabeças por hectare;
- **Exploração Mista – Lavoura Mecanizada e Pecuária:** imóvel rural com exploração combinada para fins comerciais de lavoura mecanizada e pecuária;
- **Vegetação Nativa – Potencial Madeireiro:** imóvel rural composto basicamente de área em floresta, com área antropizada não excedente a 5% da área total, onde há potencial de imediata exploração madeireira como fonte de renda do imóvel;
- **Vegetação Nativa – Mata Explorada:** imóvel rural composto basicamente de área em floresta, com área antropizada não excedente a 5% da área total, onde o potencial de exploração madeireira foi exaurido, não havendo possibilidade da exploração de tal atividade em um período inferior a 10 anos.

4. PESQUISA DOS DADOS DE MERCADOS DE TERRAS

As amostras de dados dos mercados de terras foram constituídas por elementos relativos a negociações realizadas (NR) e ofertas de imóveis (OF) obtidas em campo e pesquisas em sites de venda particular e sites de imobiliárias, totalizando 657 (seiscentos e cinquenta e sete) elementos amostrais.

O período de coleta de dados compreendeu o 4º trimestre de 2024 e 1º semestre de 2025, com levantamento de negócios realizados em período de até 12 meses da data da pesquisa in loco.

4.1. Composição do Valor de Terra Nua (VTN)

De uma forma geral, a relação média constatada entre o Valor de Terra Nua (VTN) e Valor do Total de Imóvel (VTI) é de 0,7. Por isso, consideramos a referida relação VTN/VTI de 0,7 a todos os elementos amostrais coletados.

4.2. Fator Elasticidade

O Fator de Elasticidade de Oferta é percentual de depreciação existente entre o valor pedido inicialmente numa oferta e o valor efetivamente transacionado pelo imóvel. Para o cálculo deste fator, utilizamos a relação de ofertas por negócios realizados, onde constatamos uma elasticidade média de 10%. Este fator foi replicado a todas as amostras de ofertas coletadas.

4.3. Tratamento dos dados coletados

Foi considerada que uma determinada tipologia caracterizou um mercado definido, quando apresentou pelo menos três elementos válidos (ou seja, após o saneamento, $n \geq 3$) no primeiro nível categórico. Os níveis categóricos subsequentes, quando existirem, também foi estabelecido, que apresente pelo menos três elementos válidos (ou seja, após o saneamento, $n \geq 3$) em cada um dos níveis categóricos.

Para o saneamento dos dados coletados foi utilizado o método Gráfico Boxplot. O mesmo é realizado conforme Amplitude Inter Quartis (AIQ) dos dados de Valor Total do Imóvel (VTI) de cada elemento da amostra, onde os valores abaixo do primeiro quartil (Q1), ou seja, $(x < Q1 - 1,5 \times AIQ)$ ou acima do terceiro quartil (Q3), ou seja, $(x > Q3 + 1,5 \times AIQ)$, que são considerados valores atípicos ou discrepantes (outliers), sendo excluídos da amostra. Os quartis são valores que dividem o conjunto de dados em quatro partes, todas elas com o mesmo número de observações, sendo assim, 25% dos elementos amostrais são menores que o primeiro quartil, 50% dos elementos amostrais são menores que o segundo quartil e 75% dos elementos amostrais são menores que o terceiro quartil. A diferença entre Q3 e Q1 é chamada de Amplitude Inter Quartis (AIQ) e abrange 50% dos elementos da amostra.

O campo de arbítrio teve uma amplitude de 30% em torno da média geral do Mercado Regional de Terra – MRT para cada tipologia de mercado definido ou consolidado; e, foi calculado da seguinte forma: Limite Inferior = Média \times 0,85 e Limite Superior = Média \times 1,15.

As memórias de cálculo para todos os MRT's podem ser consultadas através do Processo Administrativo INCRA nº 54000.162947/2025-07.

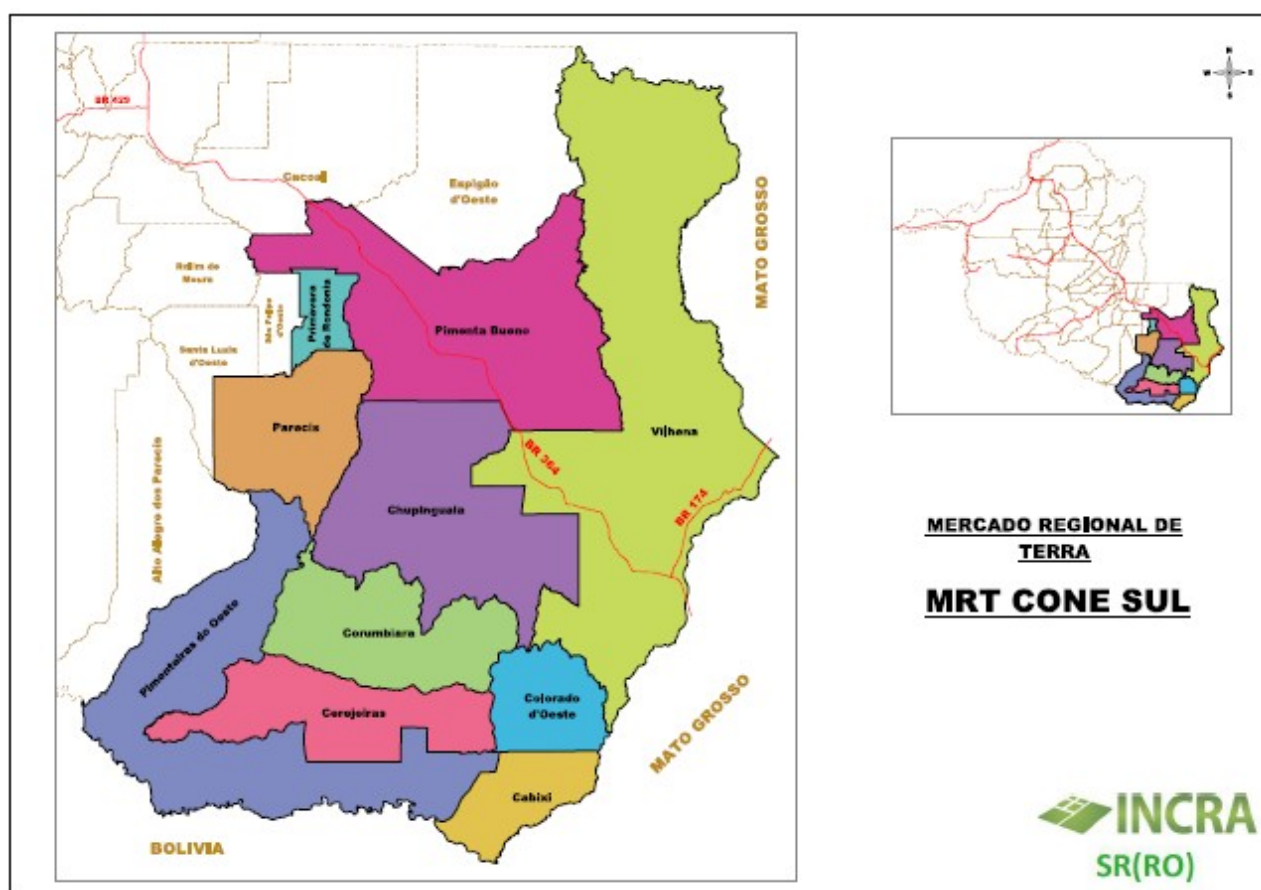
5. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE RONDÔNIA

5.1. Mercado Regional de Terras Cone Sul e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras Cone Sul possui abrangência de 40.845 km², localizada na região sudeste do Estado de Rondônia, conhecida popularmente como Cone Sul, e, contempla 10 (dez) municípios: Vilhena, Pimenta Bueno, Colorado D'Oeste, Cabixi, Cerejeiras, Pimenteiras D'Oeste, Corumbiara, Chupinguaia, Parecis e Primavera de Rondônia.

Vilhena é a cidade polo regional do MRT Cone Sul, em virtude sua maior atividade econômica e maior índice populacional.

5.1.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Cone Sul



5.1.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Cone Sul 2024/2025

MRT 1701			CONE SUL											
Abrangência:			Vilhena, Pimenta Bueno, Colorado do Oeste, Cabixi, Cerejeiras, Pimenteiras do Oeste, Corumbiara, Chupunguaia, Parecis e Primavera de Rondônia.											
Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa-ção - Mínimo (R\$/ha)	Observa-ção - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	87	3	84	26.489,45	25.000,00	2.282,61	74.380,50	272,18%	-9.559,49	62.538,40	60,12%	22.516,04	30.462,87	30,00%
1º nível categórico														
Agricultura	62	3	59	34.633,62	33.058,00	6.250,00	87.500,00	234,60%	-5.991,38	75.258,62	53,89%	29.438,58	39.828,67	30,00%
Pecuária	22	0	22	15.377,96	13.602,94	6.250,00	28.926,00	147,46%	4.039,96	26.715,96	44,96%	13.071,27	17.684,66	30,00%
Vegetação Nativa	3	0	3	3.355,79	2.691,39	2.282,61	5.093,38	83,76%	1.950,41	4.761,18	36,95%	2.852,42	3.859,16	30,00%
2º nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	52	4	48	31.937,20	30.329,34	6.250,00	80.000,00	230,92%	-4.937,80	68.812,20	55,22%	27.146,62	36.727,78	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	10	1	9	38.724,19	37.215,19	24.793,00	53.719,00	74,70%	24.261,19	53.187,19	23,58%	32.915,56	44.532,82	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	12	0	12	9.902,00	10.050,95	6.250,00	14.705,88	85,40%	5.674,06	14.129,94	23,73%	8.416,70	11.387,30	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	10	0	10	21.949,11	20.704,08	16.738,82	28.926,00	55,52%	15.855,52	28.042,70	20,05%	18.656,75	25.241,48	30,00%
Vegetação Nativa - Mata Explorada	3	0	3	3.355,79	2.691,39	2.282,61	5.093,38	83,76%	1.950,41	4.761,18	36,95%	2.852,42	3.859,16	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa-ção - Mínimo (R\$/ha)	Observa-ção - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	87	5	82	18.643,58	17.500,00	1.902,17	50.000,00	257,99%	-5.405,34	42.692,49	60,12%	15.847,04	21.440,11	30,00%
1° nível categórico														
Agricultura	62	5	57	21.505,72	21.175,47	4.444,44	44.628,30	186,85%	1.413,79	41.597,65	53,89%	18.279,87	24.731,58	30,00%
Pecuária	22	0	22	11.951,67	10.215,18	5.000,00	22.916,67	149,91%	2.993,34	20.910,01	44,96%	10.158,92	13.744,43	30,00%
Vegetação Nativa	3	0	3	2.884,60	2.422,25	1.902,17	4.329,37	84,14%	1.671,00	4.098,20	36,95%	2.451,91	3.317,29	30,00%
2° nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	52	3	49	20.889,19	20.045,45	4.444,44	50.000,00	218,08%	-1.888,59	43.666,97	55,22%	17.755,81	24.022,57	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	10	1	9	28.028,42	27.892,35	14.778,33	40.000,00	89,99%	15.417,58	40.639,25	23,58%	23.824,16	32.232,68	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	12	1	11	7.342,49	7.500,00	5.000,00	8.695,65	50,33%	5.494,66	9.190,31	23,73%	6.241,12	8.443,86	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	10	0	10	17.043,47	16.563,27	11.794,07	22.916,67	65,26%	11.482,17	22.604,77	20,05%	14.486,95	19.600,00	30,00%
Vegetação Nativa - Mata Explorada	3	0	3	2.884,60	2.422,25	1.902,17	4.329,37	84,14%	1.671,00	4.098,20	36,95%	2.451,91	3.317,29	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 87 elementos amostrais (observações), a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a Agricultura com 62 elementos amostrais, ou seja, imóveis rurais com predomínio da agricultura como principal atividade econômica. Onde aparece a Agricultura Familiar com 52 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 10 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 22 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 12 elementos amostrais e Pecuária de Médio Suporte com 10 elementos amostrais. Finalmente temos a tipologia Vegetação Nativa – Mata Explorada com 3 elementos amostrais.

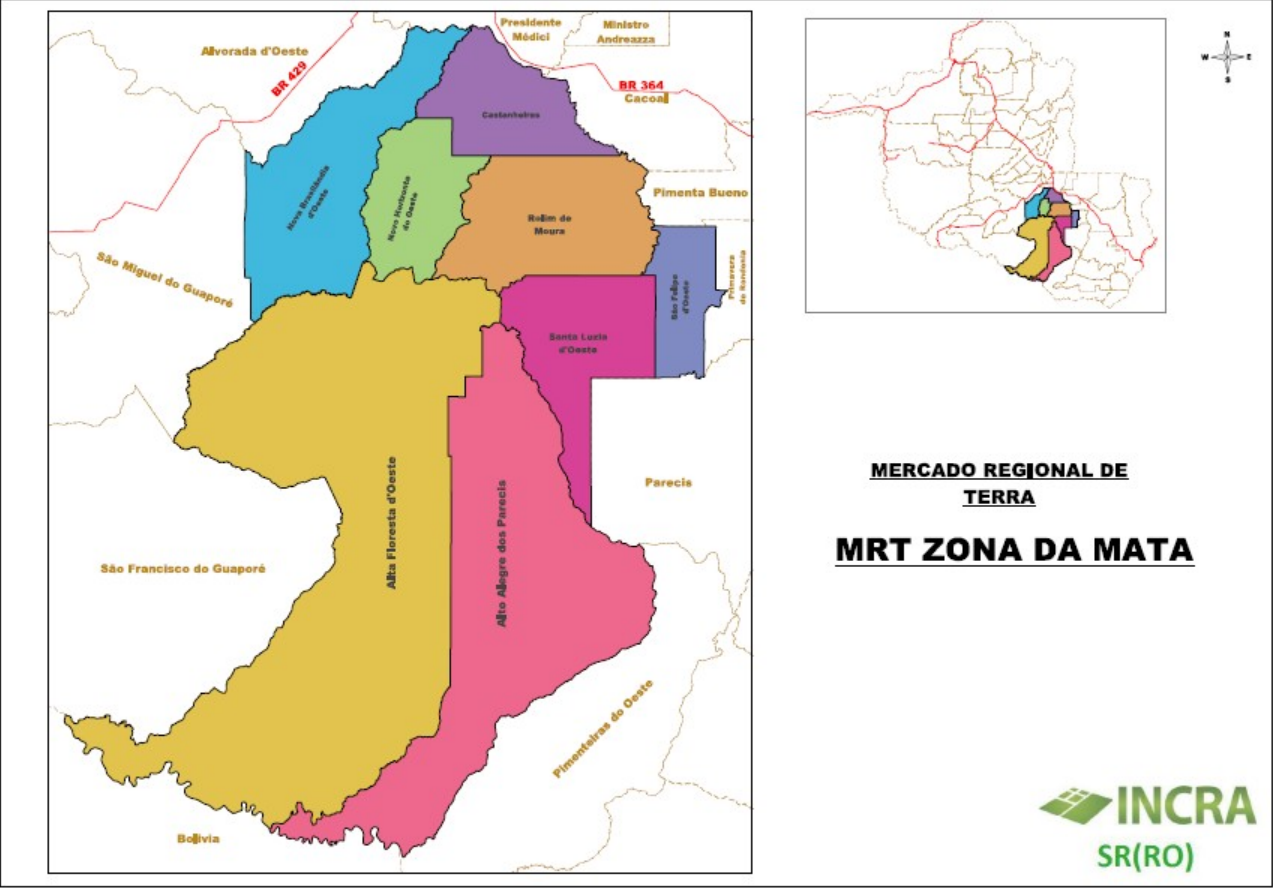
A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

5.2. Mercado Regional de Terras Zona da Mata e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras Zona da Mata possui abrangência de 17.662 km², localizada na região centro-sul do Estado de Rondônia, conhecida popularmente como Zona da Mata, e contempla 8 (oito) municípios: Rolim de Moura, Novo Horizonte D'Oeste, Nova Brasilândia D'Oeste, Castanheiras, São Felipe D'Oeste, Santa Luzia D'Oeste, Alta Floresta D'Oeste e Alto Alegre dos Parecis.

Rolim de Moura é a cidade polo regional do MRT Zona da Mata, em virtude de sua maior atividade econômica e maior índice populacional.

5.2.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Zona da Mata



5.2.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Zona da Mata 2024/2025

MRT 1702		ZONA DA MATA													
Abrangência:		Rolim de Moura, Novo Horizonte do Oeste, Nova Brasilândia D'Oeste, Castanheiras, São Felipe D'Oeste, Santa Luzia D'Oeste, Alta Floresta D'Oeste e Alto Alegre dos Parecis.													
Estatísticas descritivas das amostras de VT/ha															
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição									
	pré san.	discrepan tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa-ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)	
Geral	45	0	45	36.613,86	35.000,00	9.339,62	70.611,11	167,35%	5.978,11	67.249,60	40,29%	31.121,78	42.105,94	30,00%	
1º nível categórico															
Agricultura	26	0	26	40.792,99	39.186,90	18.000,00	70.611,11	128,97%	14.487,43	67.098,54	36,12%	34.674,04	46.911,93	30,00%	
Exploração Mista	6	0	6	42.826,53	39.137,37	34.155,60	58.064,52	55,83%	30.872,07	54.780,99	19,41%	36.402,55	49.250,51	30,00%	
Pecuária	13	0	13	25.388,21	23.028,57	9.339,62	40.984,93	124,65%	9.565,56	41.210,87	41,02%	21.579,98	29.196,45	30,00%	
2º nível categórico															
Agricultura - Agricultura Familiar	19	0	19	42.182,95	42.857,14	18.000,00	70.611,11	124,72%	15.877,39	68.488,50	36,50%	35.855,51	48.510,39	30,00%	
Agricultura - Lavoura Mecanizada	7	0	7	37.020,23	33.517,24	22.304,35	55.748,99	90,34%	20.297,91	53.742,55	32,32%	31.467,20	42.573,27	30,00%	
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	6	0	6	42.826,53	39.137,37	34.155,60	58.064,52	55,83%	30.872,07	54.780,99	19,41%	36.402,55	49.250,51	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Alto Suporte	6	0	6	35.525,85	35.632,41	29.473,68	40.984,93	32,40%	29.770,23	41.281,48	11,18%	30.196,97	40.854,73	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	3	0	3	11.677,51	10.692,90	9.339,62	15.000,00	48,47%	8.847,32	14.507,70	20,67%	9.925,88	13.429,13	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	4	0	4	20.464,79	20.489,68	17.851,24	23.028,57	25,30%	17.876,13	23.053,46	10,92%	17.395,07	23.534,51	30,00%	

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan- tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa- ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	45	0	45	25.056,02	24.568,97	7.471,70	46.000,00	153,77%	5.791,87	44.320,17	40,29%	21.297,62	28.814,43	30,00%
1° nível categórico														
Agricultura	26	0	26	28.455,64	27.696,18	10.000,00	55.555,56	160,09%	5.677,86	51.233,42	36,12%	24.187,30	32.723,99	30,00%
Exploração Mista	6	0	6	31.357,73	29.448,41	25.616,70	40.645,16	47,93%	23.843,50	38.871,96	19,41%	26.654,07	36.061,39	30,00%
Pecuária	13	0	13	17.694,42	17.271,43	7.471,70	30.513,70	130,22%	6.173,42	29.215,42	41,02%	15.040,25	20.348,58	30,00%
2° nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	19	0	19	29.006,29	27.892,35	10.000,00	55.555,56	157,05%	6.228,51	51.784,07	36,50%	24.655,35	33.357,24	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	7	0	7	26.961,02	25.137,93	15.613,05	41.811,74	97,17%	13.861,68	40.060,37	32,32%	22.916,87	31.005,18	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	6	0	6	31.357,73	29.448,41	25.616,70	40.645,16	47,93%	23.843,50	38.871,96	19,41%	26.654,07	36.061,39	30,00%
Pecuária - Pecuária de Alto Suporte	6	0	6	23.524,78	21.889,95	20.000,00	30.513,70	44,69%	18.267,93	28.781,63	11,18%	19.996,06	27.053,50	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	3	0	3	9.770,22	9.088,97	7.471,70	12.750,00	54,02%	7.131,07	12.409,37	20,67%	8.304,69	11.235,76	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	4	0	4	14.892,02	14.900,38	12.495,87	17.271,43	32,07%	12.504,24	17.279,80	10,92%	12.658,21	17.125,82	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 45 elementos amostrais (observações), a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a Agricultura com 26 elementos amostrais, onde aparece a Agricultura Familiar com 19 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 7 elementos amostrais. A tipologia Exploração Mista – Lavoura Mecanizada e Pecuária, com 6 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 13 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 3 elementos amostrais, a Pecuária de Médio Suporte com 4 elementos amostrais e a Pecuária de Alto Suporte com 6 elementos amostrais. O MRT Zona da Mata e o MRT Região Central apresentam a maior frequência de fracionamentos das propriedades rurais de Rondônia, resultando nos maiores preços de terra por hectare do Estado.

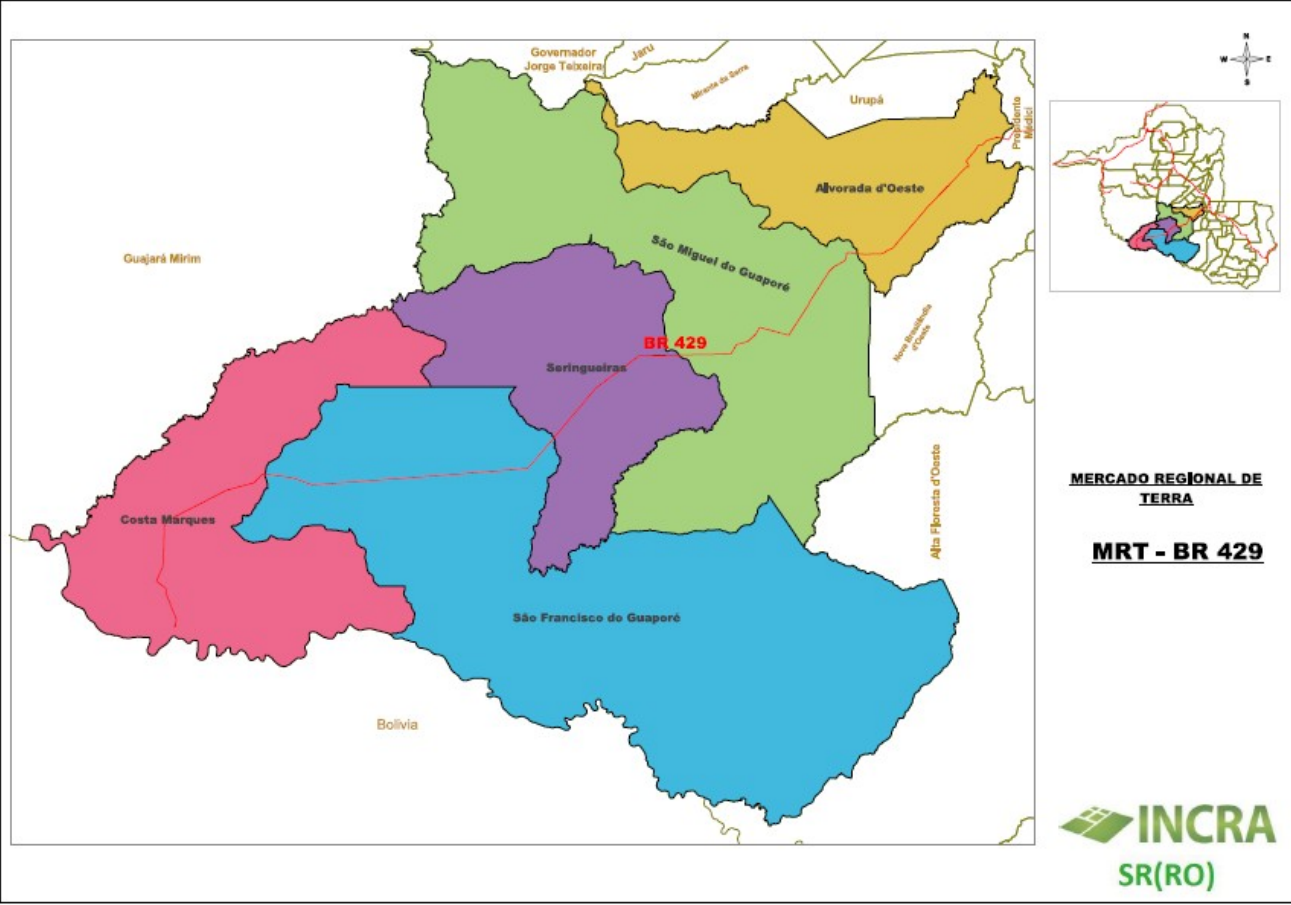
A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

5.3. Mercado Regional de Terras BR-429 e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras BR-429 possui abrangência de 30.210 km², localizada na região centro-sudoeste do Estado de Rondônia, conhecida popularmente como BR-429, e contempla 5 (cinco) municípios: Alvorada D'Oeste, São Miguel do Guaporé, Seringueiras, São Francisco do Guaporé e Costa Marques.

São Miguel do Guaporé é a cidade polo regional do MRT BR-429, em virtude sua maior atividade econômica e maior índice populacional.

5.3.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras BR-429



5.3.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT BR-429 2024/2025

MRT 1704		BR - 429														
Abrangência:		Alvorada do Oeste, São Miguel do Guaporé, Seringueiras, São Francisco do Guaporé e Costa Marques.														
TIPOLOGIA DE USO	Estatísticas descritivas das amostras de VII/ha															
	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição										
						pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)
Geral	51	3	48	22.168,02	20.586,91	3.838,50	55.754,03	321,58%	1.093,66	41.871,55	52,99%	18.842,82	25.493,22	30,00%		
1° nível categórico																
Agricultura	24	0	24	22.668,78	23.157,03	6.818,18	44.616,39	166,74%	3.769,68	41.567,89	44,47%	19.268,46	26.069,10	30,00%		
Exploração Mista	6	0	6	42.121,66	40.843,23	29.752,07	55.754,03	61,73%	29.120,68	55.122,64	25,77%	35.803,51	48.439,91	30,00%		
Pecuária	16	2	14	18.731,24	19.287,41	12.337,66	27.794,12	82,52%	11.003,01	26.459,47	23,16%	15.921,55	21.540,93	30,00%		
Vegetação Nativa	5	1	4	4.639,38	4.419,25	3.838,50	5.880,53	44,02%	36.183,67	56.603,98	18,52%	3.943,47	5.335,29	30,00%		
2° nível categórico																
Agricultura - Agricultura Familiar	18	0	18	19.796,72	20.330,50	6.818,18	39.285,71	164,00%	35.629,57	36.030,49	46,38%	16.827,21	22.766,23	30,00%		
Agricultura - Lavoura Mecanizada	6	0	6	31.284,96	27.901,77	22.314,05	44.616,39	71,29%	20.133,79	42.436,13	23,59%	26.592,22	35.977,70	30,00%		
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	6	0	6	42.121,66	40.843,23	29.752,07	55.754,03	61,73%	29.120,68	55.122,64	25,77%	35.803,41	48.439,91	30,00%		
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	3	0	3	13.062,39	12.903,23	12.337,66	13.946,28	12,31%	12.258,08	13.866,70	5,10%	11.103,03	15.021,75	30,00%		
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	11	1	10	19.525,61	20.459,93	15.254,34	25.000,00	49,91%	14.652,78	24.398,44	14,24%	16.596,77	22.454,45	30,00%		
Vegetação Nativa - Potencial Madeireiro	5	1	4	4.639,38	4.419,25	3.838,50	5.880,53	44,02%	3.618,37	5.660,40	18,52%	3.943,48	5.335,29	30,00%		

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepantes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observação - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)
Geral	51	3	48	15.693,58	15.384,63	2.178,65	36.239,60	210,99%	-886,74	33.174,21	51,54%	13.339,54	18.047,62	30,00%
1° nível categórico														
Agricultura	24	0	24	16.092,43	16.666,67	4.545,45	31.231,47	165,83%	2.749,42	29.435,44	44,47%	13.678,57	18.506,30	30,00%
Exploração Mista	6	0	6	27.534,20	28.407,12	17.870,50	36.239,60	66,71%	18.349,65	36.718,75	25,77%	23.404,07	31.664,33	30,00%
Pecuária	16	2	14	14.168,06	14.086,53	9.090,91	20.845,59	82,97%	8.290,72	20.045,40	23,16%	12.042,85	16.293,27	30,00%
Vegetação Nativa	5	1	4	3.237,03	3.172,34	2.178,65	4.424,78	69,39%	2.113,96	4.360,09	18,52%	2.751,47	3.722,58	30,00%
2° nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	18	0	18	13.914,27	13.970,59	4.545,45	28.571,43	172,67%	1.901,28	25.927,26	46,38%	11.827,13	16.001,41	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	6	0	6	22.626,92	20.910,27	16.735,54	31.231,47	64,06%	15.378,96	29.874,89	23,59%	19.232,88	26.020,96	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	6	0	6	27.534,20	28.407,12	17.870,50	36.239,60	66,71%	18.349,65	36.718,75	25,77%	23.404,07	31.664,33	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	3	0	3	9.975,12	9.677,42	9.090,91	11.157,02	20,71%	8.942,06	11.008,17	5,10%	8.478,85	11.471,38	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	11	0	11	15.311,59	15.383,29	11.864,41	20.845,59	58,66%	10.821,00	19.802,18	14,24%	13.014,85	17.608,33	30,00%
Vegetação Nativa - Potencial Madeireiro	5	1	4	3.237,03	3.172,34	2.178,65	4.424,78	69,39%	2.113,96	4.360,09	18,52%	2.751,47	3.722,58	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 51 elementos amostrais (observações), a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a Agricultura com 24 elementos amostrais, onde aparece a Agricultura Familiar com 18 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 6 elementos amostrais. A tipologia Exploração Mista – Lavoura Mecanizada e Pecuária, com 6 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 14 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 3 elementos amostrais e a Pecuária de Médio Suporte com 11 elementos amostrais. Finalmente temos a tipologia Vegetação Nativa – Potencial Madeireiro com 5 elementos amostrais.

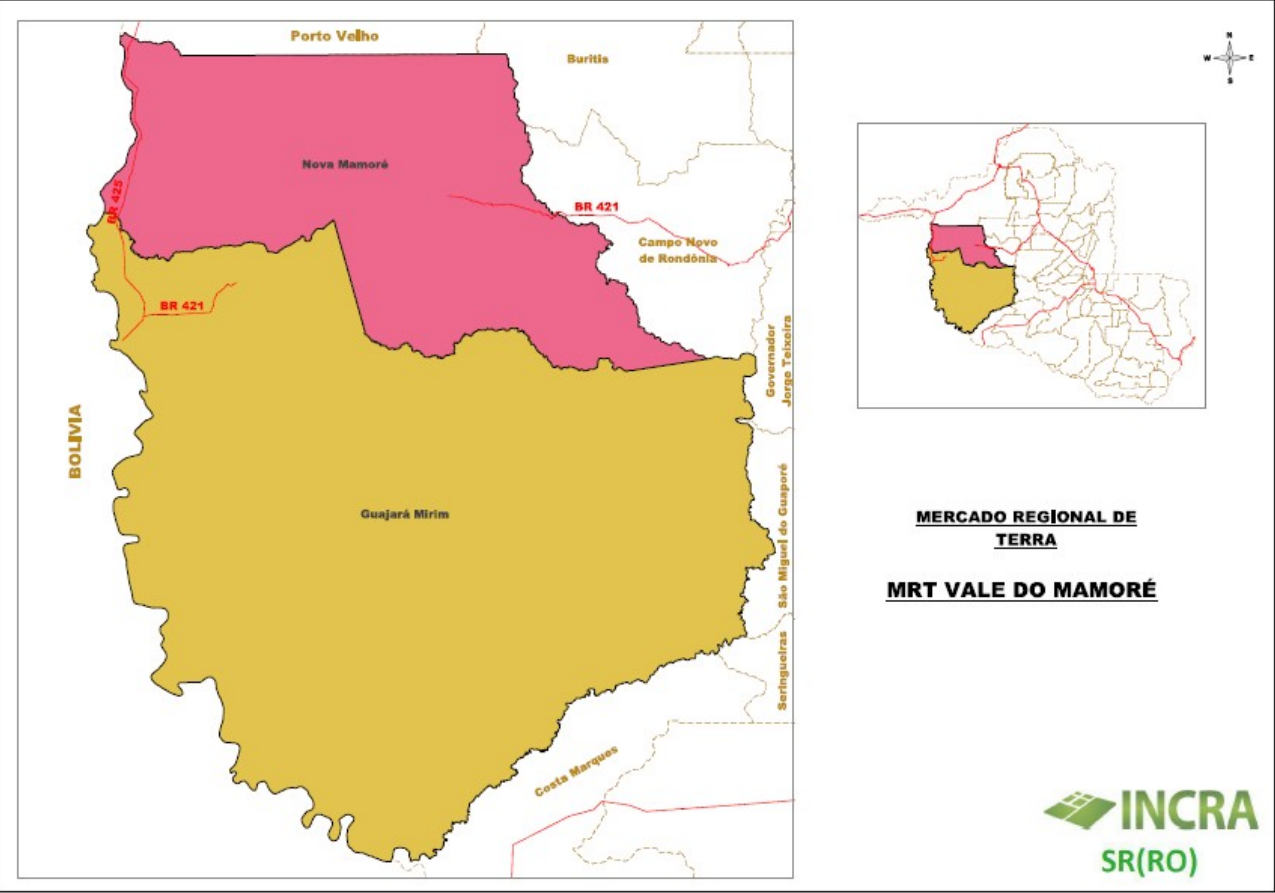
A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

5.4. Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré possui abrangência de 34.927 km², localizada na região noroeste do Estado de Rondônia, conhecida popularmente como Vale do Mamoré, contempla 2 (dois) municípios: Guajará-Mirim e Nova Mamoré.

Guajará-Mirim é a cidade polo regional do MRT Vale do Mamoré, em virtude de sua maior atividade econômica e maior índice populacional.

5.4.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré



5.4.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Vale do Mamoré 2024/2025

MRT 1705		VALE DO MAMORÉ													
Abrangência:		Guajará-Mirim e Nova Mamoré.													
Estatísticas descritivas das amostras de VT/ha															
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição									
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa-ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)	
Geral	33	0	33	22.902,91	20.454,81	6.146,34	47.368,42	179,99%	2.291,87	43.513,95	45,25%	19.467,47	26.338,35	30,00%	
1° nível categórico															
Agricultura	13	0	13	28.635,37	29.752,20	12.500,00	47.368,42	121,77%	11.201,16	46.069,58	43,02%	24.340,06	32.930,67	30,00%	
Exploração Mista	12	0	12	20.570,94	22.313,88	6.146,34	31.420,55	122,86%	7.933,84	33.208,05	34,75%	17.485,30	23.656,58	30,00%	
Pecuária	8	0	8	17.085,62	18.548,62	10.330,58	26.032,50	91,90%	9.234,66	24.936,58	28,91%	14.522,78	19.648,46	30,00%	
2° nível categórico															
Agricultura - Agricultura Familiar	7	1	6	16.460,76	16.072,15	12.500,00	22.500,00	60,75%	11.460,76	21.460,76	18,55%	13.991,65	18.929,88	30,00%	
Agricultura - Lavoura Mecanizada	6	0	6	37.687,80	39.049,30	29.752,20	45.454,00	41,66%	29.836,90	45.538,70	14,75%	32.034,63	43.340,97	30,00%	
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	7	0	7	25.314,73	24.154,84	22.313,70	31.420,55	35,97%	20.761,31	29.868,16	12,90%	21.517,52	29.111,94	30,00%	
Exploração Mista - Pecuária e Manejo Florestal	5	0	5	13.929,63	13.846,15	6.146,34	20.454,81	102,72%	6.775,40	21.083,87	40,65%	11.840,19	16.019,07	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	3	0	3	11.543,53	10.800,00	10.330,58	13.500,00	27,46%	9.958,82	13.128,24	12,10%	9.812,00	13.275,06	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	5	1	4	19.005,47	18.593,61	18.504,67	20.330,00	9,60%	18.092,81	19.918,14	4,03%	16.154,65	21.856,29	30,00%	

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan- tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa- ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	33	1	32	16.806,42	15.979,00	4.917,07	31.818,00	160,06%	3.355,96	30.256,89	45,25%	14.285,46	19.327,38	30,00%
1º nível categórico														
Agricultura	13	0	13	20.622,58	20.826,54	9.376,74	31.818,00	108,82%	9.401,95	31.843,21	43,02%	17.529,19	23.715,96	30,00%
Exploração Mista	12	0	12	14.858,25	16.735,41	4.917,07	21.994,38	114,93%	6.319,59	23.396,90	34,75%	12.629,51	17.086,98	30,00%
Pecuária	8	1	7	13.059,00	13.016,25	8.640,00	18.222,75	73,38%	8.267,63	17.850,38	28,91%	11.100,15	15.017,85	30,00%
2º nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	7	1	6	11.683,49	11.203,54	9.376,74	15.750,00	54,55%	8.496,86	14.870,12	18,55%	9.930,97	13.436,01	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	6	0	6	27.867,18	29.338,50	20.826,54	31.818,00	39,44%	22.371,45	33.362,91	14,75%	23.687,11	32.047,26	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	7	1	6	17.722,83	18.058,07	16.735,28	18.480,00	9,84%	16.850,47	18.595,19	12,90%	15.064,40	20.381,25	30,00%
Exploração Mista - Pecuária e Manejo Florestal	5	0	5	9.993,52	10.384,62	4.917,07	13.932,69	90,21%	5.485,71	14.501,33	40,65%	8.494,49	11.492,55	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	3	0	3	10.029,17	9.297,52	8.640,00	12.150,00	35,00%	8.274,17	11.784,17	12,10%	8.524,80	11.533,55	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	5	1	4	15.331,38	15.043,25	13.016,25	18.222,75	33,96%	12.728,13	17.934,63	4,03%	13.031,67	17.631,08	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 33 elementos amostrais (observações), a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a Agricultura com 13 elementos amostrais, onde aparece a Agricultura Familiar com 7 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 6 elementos amostrais. A tipologia Exploração Mista com 12 elementos amostrais, onde aparece Lavoura Mecanizada/Pecuária, com 7 elementos amostrais e Pecuária/Manejo Florestal, com 5 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 8 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 3 elementos amostrais e a Pecuária de Médio Suporte com 5 elementos amostrais.

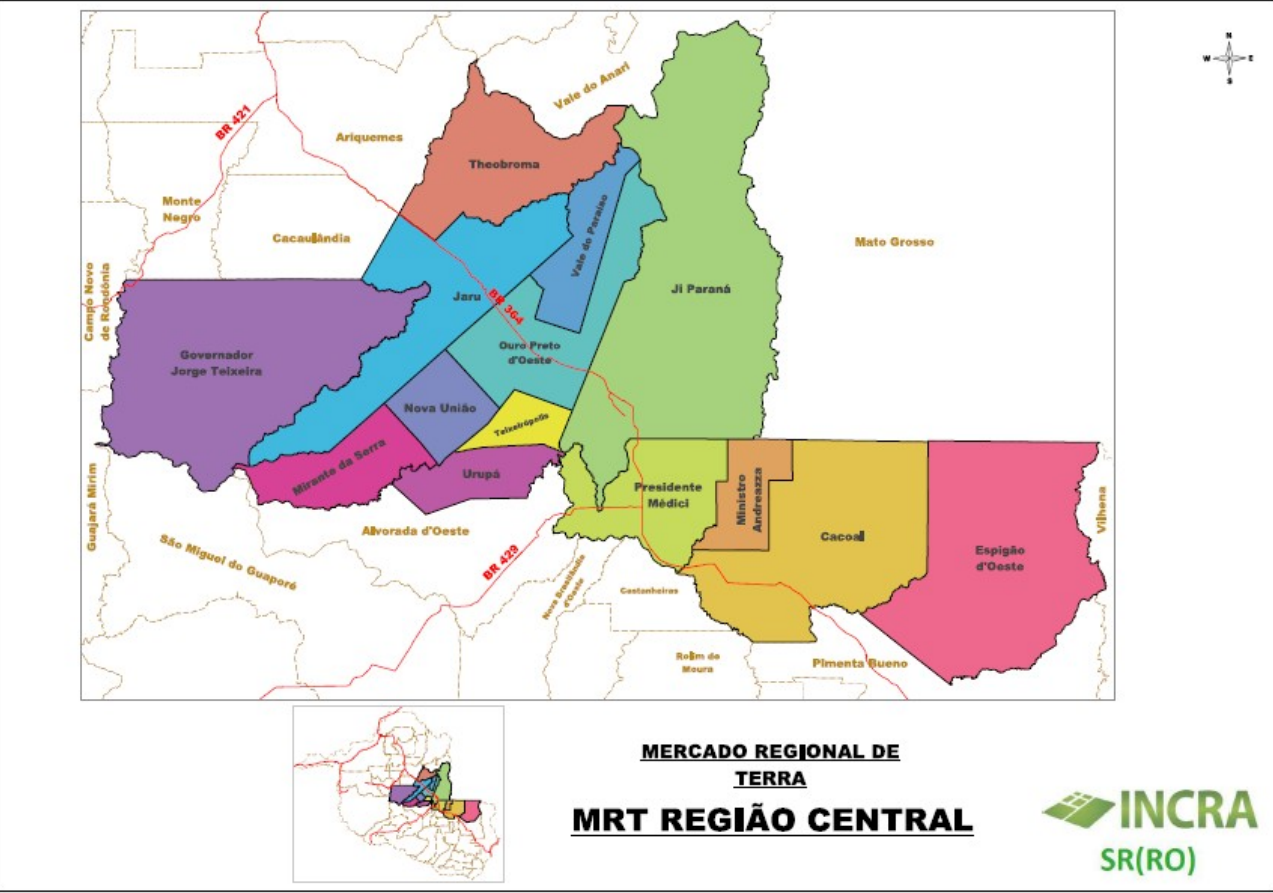
A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

5.5. Mercado Regional de Terras Região Central e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras Região Central possui abrangência de 34.199 km², localizada no centro do Estado de Rondônia, conhecida popularmente como Região Central, e contempla 14 (quatorze) municípios: Ji-Paraná, Presidente Médici, Cacoal, Espigão D'Oeste, Ministro Andreazza, Ouro Preto do Oeste, Vale do Paraíso, Teixeiraópolis, Urupá, Nova União, Mirante da Serra, Jaru, Theobroma e Governador Jorge Teixeira.

Ji-Paraná é a cidade polo regional do MRT Região Central, em virtude de sua maior atividade econômica e maior índice populacional.

5.5.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Região Central



5.5.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Região Central 2024/2025

MRT 1703	REGIÃO CENTRAL														
Abrangência:	JiParaná, Presidente Médici, Cacoal, Espigão D'Oeste, Ministro Andreazza, Ouro Preto do Oeste, Vale do Paraíso, Teixeiraópolis, Urupá, Nova União, Mirante da Serra, Jaru, Theobroma e Governador Jorge Teixeira														
	Estatísticas descritivas das amostras de VT/ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição									
	pré san.	discrepan tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)	
Geral	133	7	126	33.362,14	33.333,33	5.555,56	68.946,67	190,01%	1.666,59	65.057,70	41,59%	28.357,82	38.366,46	30,00%	
1º nível categórico															
Agricultura	96	5	91	36.008,55	37.264,00	5.555,56	80.000,00	206,74%	-1.213,67	73.230,77	40,86%	30.607,26	41.409,83	30,00%	
Exploração Mista	10	2	8	25.770,63	26.033,23	18.595,04	31.500,00	50,08%	19.318,15	32.223,11	17,71%	21.905,04	29.636,23	30,00%	
Pecuária	27	0	27	27.533,97	25.963,64	7.837,83	55.784,70	174,14%	3.560,53	51.507,40	46,51%	23.403,87	31.664,06	30,00%	
2º nível categórico															
Agricultura - Agricultura Familiar	88	5	83	35.338,80	36.666,67	5.555,56	80.000,00	210,66%	-1.883,42	72.561,02	42,46%	30.037,98	40.639,62	30,00%	
Agricultura - Lavoura Mecanizada	8	1	7	41.058,24	40.833,33	28.926,00	55.670,10	65,14%	27.686,19	54.430,29	17,96%	34.899,51	47.216,98	30,00%	
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	10	2	8	25.770,63	26.033,23	18.595,04	31.500,00	50,08%	19.318,15	32.223,11	17,71%	21.905,04	29.636,23	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Alto Suporte	12	1	11	37.945,61	36.000,00	29.752,20	49.769,84	52,75%	27.936,79	47.954,43	15,65%	32.253,77	43.637,45	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	6	1	5	9.821,38	10.193,03	7.837,83	11.688,31	39,21%	7.896,14	11.746,62	12,97%	8.348,18	11.294,59	30,00%	
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	9	0	9	22.957,30	24.793,00	16.666,67	26.169,23	41,39%	18.206,02	27.708,58	15,57%	19.513,71	26.400,90	30,00%	

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan- tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa- ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	ampliv e (%)
Geral	133	5	128	22.272,46	22.788,46	3.333,34	41.752,58	172,50%	3.062,84	41.482,08	41,59%	18.931,59	25.613,33	30,00%
1° nível categórico														
Agricultura	96	3	93	24.260,26	25.000,00	3.333,34	54.545,45	211,09%	-1.345,80	49.866,31	40,86%	20.621,22	27.899,30	30,00%
Exploração Mista	10	2	8	18.088,87	19.206,96	13.016,53	21.864,70	48,91%	13.664,79	22.512,96	17,71%	15.375,54	20.802,20	30,00%
Pecuária	27	0	27	18.224,25	18.750,00	5.405,41	36.260,06	169,31%	2.796,93	33.651,58	46,51%	15.490,62	20.957,89	30,00%
2° nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	88	3	85	23.639,99	24.400,00	3.333,34	54.545,45	216,63%	-1.966,06	49.246,05	42,46%	20.093,99	27.185,99	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	8	0	8	30.850,62	30.526,32	24.173,37	41.752,58	56,98%	22.061,01	39.640,22	17,96%	26.223,02	35.478,21	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	10	2	8	18.088,87	19.206,96	13.016,53	21.864,70	48,91%	13.664,79	22.512,96	17,71%	15.375,54	20.802,20	30,00%
Pecuária - Pecuária de Alto Suporte	12	1	11	23.931,08	25.000,00	18.750,00	28.925,40	42,52%	18.843,38	29.018,78	15,65%	20.341,42	27.520,75	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	6	0	6	7.776,03	8.180,00	5.405,41	9.677,42	54,94%	5.640,03	9.912,04	12,97%	6.609,63	8.942,43	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	9	0	9	16.210,74	17.010,00	12.125,98	19.472,73	45,32%	12.537,37	19.884,12	15,57%	13.779,13	18.642,35	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 133 elementos amostrais (observações), a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a Agricultura com 96 elementos amostrais, onde aparece a Agricultura Familiar com 88 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 8 elementos amostrais. A tipologia Exploração Mista – Lavoura Mecanizada e Pecuária, com 10 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 27 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 6 elementos amostrais e a Pecuária de Médio Suporte com 9 elementos amostrais e Pecuária de Alto Suporte com 12 elementos amostrais. O MRT Região Central e o MRT Zona da Mata apresentam a maior frequência de fracionamentos das propriedades rurais de Rondônia, resultando nos maiores preços de terra por hectare do Estado.

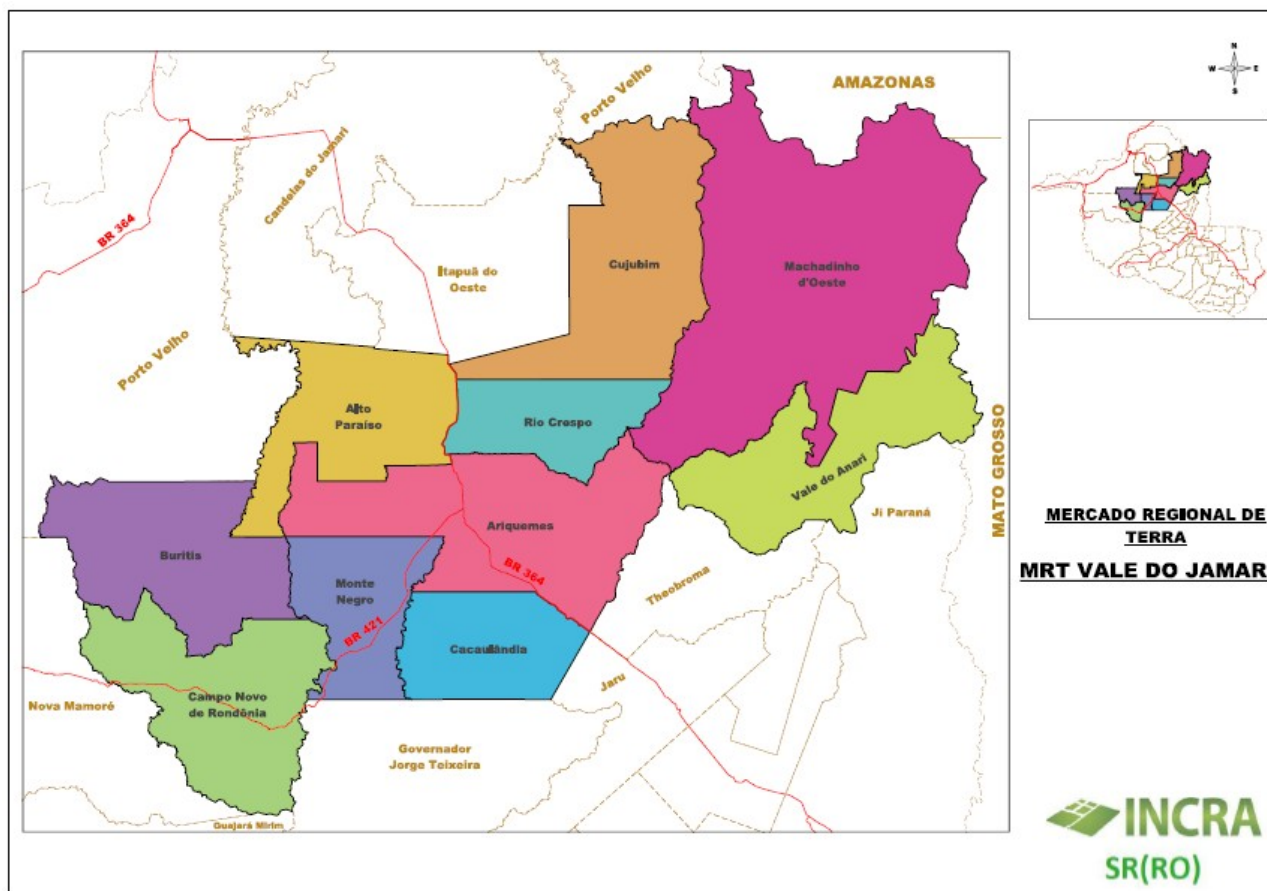
A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

5.6. Mercado Regional de Terras Vale do Jamari e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras Vale do Jamari possui abrangência de 34.905 km², localizada na região centro-norte do Estado de Rondônia, conhecida popularmente como Vale do Jamari, e contempla 10 (dez) municípios: Ariquemes, Cacaúlândia, Monte Negro, Campo Novo de Rondônia, Buritis, Alto Paraíso, Vale do Anari, Machadinho D'Oeste, Cujubim, e Rio Crespo.

Ariquemes é a cidade polo regional do MRT Vale do Jamari, em virtude de sua maior atividade econômica e maior índice populacional.

5.6.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Vale do Jamari



5.6.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Vale do Jamari 2024/2025

MRT 1706		VALE DO JAMARI												
Abrangência:		Ariquemes, Cacaulândia, Monte Negro, Campo Novo de Rondônia, Buritis, Alto Paraíso, Vale do Anari, Machadinho D'Oeste, Cujubim, e Rio Crespo												
Estatísticas descritivas das amostras de VT/ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa- ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	109	3	106	23.164,17	22.500,00	413,22	46.200,00	197,66%	270,78	46.057,56	43,48%	19.689,55	26.638,80	30,00%
1º nível categórico														
Agricultura	53	2	51	25.613,63	25.862,07	7.272,73	46.200,00	151,98%	6.150,00	45.077,27	37,83%	21.771,59	29.455,68	30,00%
Exploração Mista	20	0	20	26.649,49	27.446,28	9.294,87	44.628,10	132,58%	8.982,88	44.316,11	34,56%	22.652,07	30.646,92	30,00%
Pecuária	29	1	28	20.697,83	21.091,15	9.278,35	33.058,00	114,89%	8.808,01	32.587,66	25,60%	17.593,16	23.802,51	30,00%
Vegetação Nativa	7	0	7	3.516,86	4.142,01	413,22	5.868,54	155,12%	789,20	6.244,52	50,05%	2.989,33	4.044,39	30,00%
2º nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	37	1	36	21.732,76	20.959,25	7.272,73	40.000,00	150,59%	5.369,13	38.096,40	35,89%	18.472,85	24.992,68	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	16	1	15	34.927,72	35.643,56	26.033,16	46.200,00	57,74%	24.844,30	45.011,14	20,29%	29.688,56	40.166,88	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	14	0	14	31.354,45	30.667,91	22.313,70	44.628,10	71,17%	20.197,25	42.511,65	20,07%	26.651,28	36.057,62	30,00%
Exploração Mista - Pecuária e Manejo Florestal	6	0	6	15.671,27	17.228,27	9.294,87	21.051,22	75,02%	9.793,09	21.549,44	27,18%	13.320,58	18.021,95	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	4	0	4	13.615,41	13.613,40	12.352,94	14.881,89	18,57%	12.350,93	14.879,88	9,19%	11.573,10	15.657,72	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	23	0	23	21.392,16	22.000,00	9.278,35	28.925,64	91,84%	11.568,51	31.215,80	19,87%	18.183,34	24.600,98	30,00%
Vegetação Nativa - Mata Explorada	7	0	7	3.516,86	4.142,01	413,22	5.868,54	155,12%	789,20	6.244,52	50,05%	2.989,33	4.044,39	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan-tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa-ção - Mínimo (R\$/ha)	Observação - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitude e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitu- de (%)
Geral	109	1	108	15.598,40	15.733,46	330,58	32.586,21	206,79%	-529,41	31.726,22	43,48%	13.258,64	17.938,16	30,00%
1º nível categórico														
Agricultura	53	1	52	16.675,26	16.369,05	4.363,64	32.586,21	169,25%	2.563,97	30.786,54	37,83%	14.173,97	19.176,55	30,00%
Exploração Mista	20	0	20	18.982,39	20.397,98	7.900,64	31.239,67	122,95%	7.312,87	30.651,90	34,56%	16.135,03	21.829,75	30,00%
Pecuária	29	0	29	14.461,71	14.423,08	7.411,76	21.913,04	100,27%	7.211,07	21.712,35	25,60%	12.292,46	16.630,97	30,00%
Vegetação Nativa	7	0	7	2.639,49	2.858,58	330,58	4.694,83	165,34%	457,37	4.821,62	50,05%	2.243,57	3.035,42	30,00%
2º nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	37	0	37	13.537,10	13.333,33	4.363,64	20.833,33	121,66%	5.302,25	21.771,94	35,89%	11.506,53	15.567,66	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	16	0	16	25.273,53	25.496,90	15.000,00	38.135,59	91,54%	13.705,74	36.841,33	20,29%	21.482,50	29.064,56	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	14	2	12	20.699,28	20.808,00	14.504,13	26.875,96	59,77%	14.513,37	26.885,20	20,07%	17.594,39	23.804,17	30,00%
Exploração Mista - Pecuária e Manejo Florestal	6	0	6	11.710,78	11.641,29	7.900,64	17.560,98	82,49%	6.880,61	16.540,95	27,18%	9.954,16	13.467,40	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	4	0	4	8.870,80	8.455,00	7.411,76	11.161,42	42,27%	6.995,97	10.745,63	9,19%	7.540,18	10.201,41	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	23	0	23	14.841,08	15.384,62	7.422,68	21.913,04	97,64%	7.595,90	22.086,26	19,87%	12.614,92	17.067,24	30,00%
Vegetação Nativa - Mata Explorada	7	0	7	2.639,49	2.858,58	330,58	4.694,83	165,34%	457,37	4.821,62	50,05%	2.243,57	3.035,42	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 109 elementos amostrais (observações), a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a Agricultura com 53 elementos amostrais, onde aparece a Agricultura Familiar com 37 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 16 elementos amostrais. A tipologia Exploração Mista com 20 elementos amostrais, onde aparece Lavoura Mecanizada/Pecuária com 14 elementos amostrais e Pecuária/Manejo Florestal com 6 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 27 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 6 elementos amostrais e a Pecuária de Médio Suporte com 9 elementos amostrais e Pecuária de Alto Suporte com 12 elementos amostrais.

A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

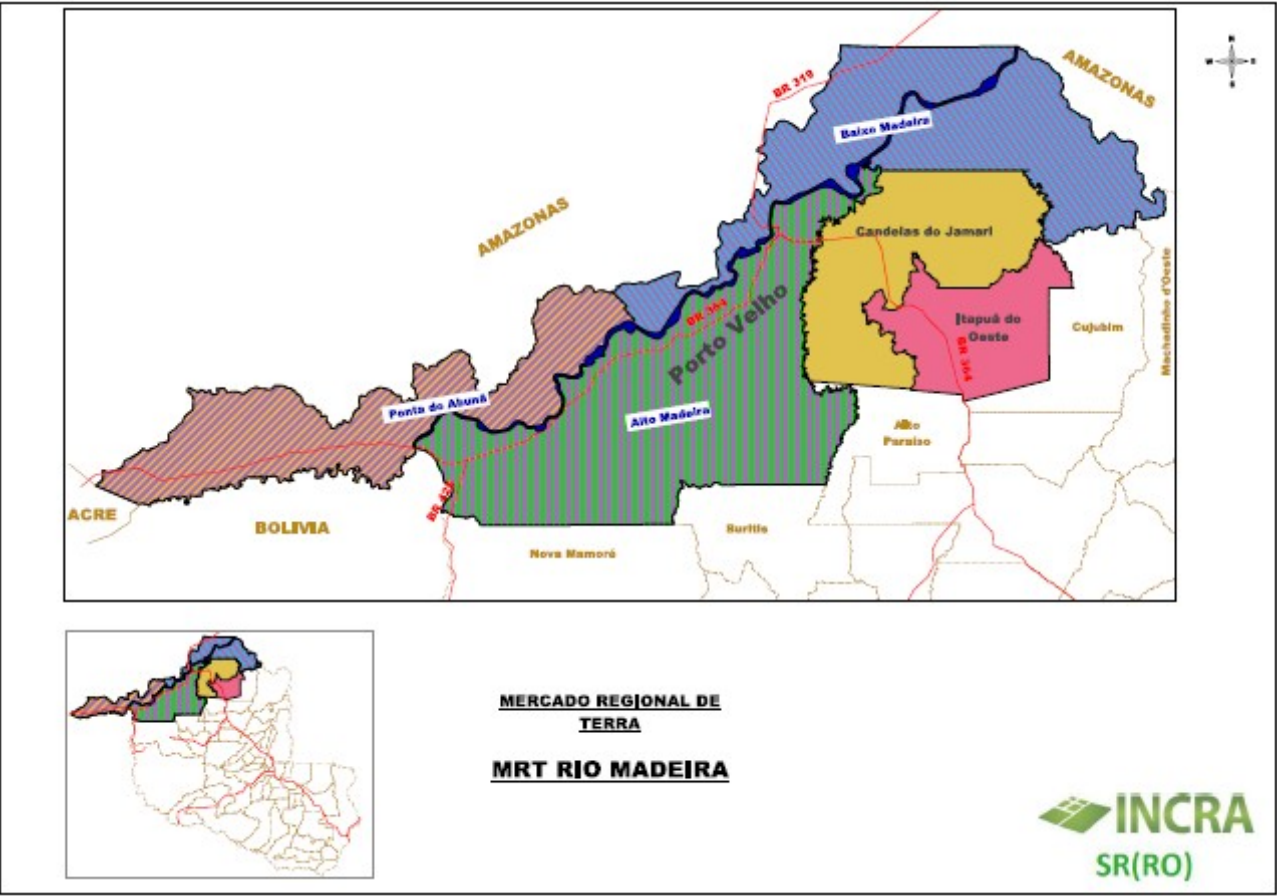
5.7. Mercado Regional de Terras Rio Madeira e sua caracterização

O Mercado Regional de Terras Rio Madeira possui abrangência de 45.016 km², localizada na região norte do Estado de Rondônia, em porção onde consta consignada toda extensão do Rio Madeira no Estado de Rondônia (motivo do nome do MRT), e contempla 3 (três) municípios: Porto Velho, Candeias do Jamari e Itapuã do Oeste.

Porto Velho, capital estadual, automaticamente configura-se como a cidade polo regional do MRT Rio Madeira, sendo a maior referência no mercado de terras da região.

Como já explanado na página 4, no item 2, Delimitação de MRT's, o município de Porto Velho foi fracionado em três subdivisões locais: Porto Velho – Ponta do Abunã, Porto Velho – Alto Madeira, e Porto Velho – Baixo Madeira.

5.7.1. Representação gráfica do Mercado Regional de Terras Rio Madeira



5.7.2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Rio Madeira 2024/2025

MRT 1707		RIO MADEIRA												
Abraçgência:		Porto Velho, Candeias do Jamari e Itapuã do Oeste.												
Estatísticas descritivas das amostras de VTI/ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observaç ão - Mínimo (R\$/ha)	Observaç ão - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	200	5	195	17.542,33	15.895,68	753,14	40.909,09	228,91%	-2.535,64	37.620,31	52,75%	14.910,98	20.173,68	30,00%
1º nível categórico														
Agricultura	63	0	63	23.244,81	21.600,00	5.760,00	48.214,29	182,64%	2.017,66	44.471,95	46,43%	19.758,09	26.731,53	30,00%
Exploração Mista	63	4	59	17.786,73	16.981,13	6.450,00	37.125,00	172,46%	2.449,23	33.124,23	39,68%	15.118,72	20.454,74	30,00%
Pecuária	46	1	45	16.149,69	14.936,17	6.300,00	26.025,00	122,14%	6.287,19	26.012,19	32,17%	13.727,23	18.572,14	30,00%
Vegetação Nativa	28	0	28	6.527,82	5.873,09	753,14	16.758,62	245,19%	-1.474,93	14.530,56	56,19%	5.548,64	7.506,99	30,00%
2º nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	51	1	50	20.227,22	16.778,02	5.760,00	40.909,09	173,77%	2.652,67	37.801,76	48,16%	17.193,13	23.261,30	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	12	1	11	32.713,44	31.611,57	29.752,20	37.189,80	22,74%	28.994,64	36.432,24	6,88%	27.806,42	37.620,45	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	15	0	15	32.717,01	30.903,61	22.500,00	54.782,61	98,67%	16.575,70	48.858,31	26,44%	27.809,46	37.624,56	30,00%
Exploração Mista - Pecuária e Manejo Florestal	48	0	48	15.279,36	14.924,79	6.450,00	24.685,71	119,35%	6.161,51	24.397,22	30,38%	12.987,46	17.571,27	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	24	1	23	11.962,87	12.986,84	6.300,00	14.936,17	72,19%	7.644,79	16.280,96	22,73%	10.168,44	13.757,30	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	21	0	21	20.452,33	18.620,69	16.735,28	26.025,00	45,42%	15.807,47	25.097,19	15,72%	17.384,48	23.520,18	30,00%
Vegetação Nativa - Mata Explorada	14	0	14	3.583,63	3.519,11	753,14	5.496,18	132,35%	1.212,11	5.955,15	33,80%	3.046,09	4.121,17	30,00%
Vegetação Nativa - Potencial Madeireiro	14	2	12	8.414,64	9.115,39	6.250,00	10.057,05	45,24%	6.511,12	10.318,17	14,48%	7.152,45	9.676,84	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

Estatísticas descritivas das amostras de VTN / ha														
TIPOLOGIA DE USO	n° de observações			medidas de tendência central		medidas de dispersão/distribuição								
	pré san.	discrepan- tes	pós san.	Média (R\$/ha)	Mediana (R\$/ha)	Observa- ção - Mínimo (R\$/ha)	Observa- ção - Máximo (R\$/ha)	amplitude (%)	CV/2 - Mínimo (R\$/ha)	CV/2 - Máximo (R\$/ha)	amplitud e CV (%)	15% - Mínimo (R\$/ha)	15% - Máximo (R\$/ha)	amplitud e (%)
Geral	200	3	197	12.937,93	12.255,32	677,82	31.500,00	238,23%	-2.473,16	28.349,02	52,75%	10.997,24	14.878,61	30,00%
1° nível categórico														
Agricultura	63	0	63	16.847,83	15.120,00	3.744,00	33.750,00	178,10%	1.844,83	31.850,83	46,43%	14.320,66	19.375,01	30,00%
Exploração Mista	63	2	61	13.569,25	13.466,33	5.355,00	26.430,72	155,32%	3.031,39	24.107,11	39,68%	11.533,86	15.604,63	30,00%
Pecuária	46	0	46	12.117,61	11.900,00	5.040,00	20.779,59	129,89%	4.247,81	19.987,40	32,17%	10.299,97	13.935,25	30,00%
Vegetação Nativa	28	1	27	4.641,99	3.967,52	677,82	10.411,58	209,69%	-224,89	9.508,87	56,19%	3.945,69	5.338,29	30,00%
2° nível categórico														
Agricultura - Agricultura Familiar	51	0	51	15.192,46	12.727,00	3.744,00	33.750,00	197,51%	189,46	30.195,46	48,16%	12.913,59	17.471,33	30,00%
Agricultura - Lavoura Mecanizada	12	0	12	23.883,14	22.843,00	19.834,71	31.500,00	48,84%	18.050,50	29.715,79	6,88%	20.300,67	27.465,61	30,00%
Exploração Mista - Lavoura Mecanizada e Pecuária	15	1	14	21.810,04	21.259,20	14.547,41	30.798,48	74,51%	13.684,51	29.935,58	26,44%	18.538,54	25.081,55	30,00%
Exploração Mista - Pecuária e Manejo Florestal	48	0	48	11.524,62	12.099,09	5.355,00	19.524,79	122,95%	4.439,73	18.609,52	30,38%	9.795,93	13.253,32	30,00%
Pecuária - Pecuária de Baixo Suporte	24	0	24	9.147,85	8.980,85	5.040,00	13.254,55	89,80%	5.040,57	13.255,12	22,73%	7.775,67	10.520,03	30,00%
Pecuária - Pecuária de Médio Suporte	21	0	21	15.130,12	14.823,53	11.011,77	20.779,59	64,56%	10.246,21	20.014,03	15,72%	12.860,60	17.399,64	30,00%
Vegetação Nativa - Mata Explorada	14	0	14	2.767,64	2.833,22	677,82	3.967,52	118,86%	1.122,79	4.412,49	33,80%	2.352,49	3.182,78	30,00%
Vegetação Nativa - Potencial Madeireiro	14	1	13	6.660,52	6.120,00	4.687,50	10.411,58	85,94%	3.798,48	9.522,56	14,48%	5.661,44	7.659,60	30,00%

Observação: Os dados desta planilha servem apenas como referência e não se destinam a avaliar imóveis rurais (NE 112/14, Art. 5º)

De um total de 200 elementos amostrais (observações), a tipologia Agricultura aparece com 63 elementos amostrais, onde aparece a Agricultura Familiar com 51 elementos amostrais e a Lavoura Mecanizada com 12 elementos amostrais. A tipologia Exploração Mista aparece com 63 elementos amostrais, onde a Lavoura Mecanizada/Pecuária com 15 elementos amostrais e Pecuária/Manejo Florestal com 48 elementos amostrais. A tipologia Pecuária com 46 elementos amostrais, onde aparece a Pecuária de Baixo Suporte com 25 elementos amostrais e a Pecuária de Médio Suporte com 21 elementos amostrais e Pecuária de Alto Suporte com 12 elementos amostrais.

A impressão que temos, ao passarmos pelas estradas, é que a pecuária ocupa o maior percentual das terras, e, embora seja verdade, em torno de 40% dessa pecuária está incluída na diversificação da Agricultura Familiar, principalmente através do gado leiteiro. Como sabemos a Agricultura Familiar, fundamentalmente, é uma atividade diversificada e responsável pela origem e desenvolvimento dos municípios do interior. Por esse motivo não incluímos a mesma na tipologia Exploração Mista.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

EMBRAPA. Sistema Brasileiro de Classificação de Solos. 2 ed. Rio de Janeiro; Centro Nacional de Pesquisa de Solos, 2006. 306 p.;

IBGE. Levantamento da Produção Agropecuária de Rondônia de 2013, disponível em <<http://www.sidra.ibge.gov.br>>;

INCRA. Norma de Execução/Incra/DT/Nº. 112 de 12 de Setembro de 2014;

INCRA. Manual de obtenção de terras e perícias judiciais. Brasília: INCRA, 2006;

INCRA. Módulo V: Relatório de análise de mercado de terras - RAMT. Brasília, DF, 2014;

INCRA. Instrução Normativa nº 116. Brasília: INCRA, 2022.