



Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul – SR-16/MS  
Divisão de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento  
Serviço de Obtenção de Terras

# Relatório de Análise de Mercado de Terras

## **Mato Grosso do Sul**

Ano Referência 2017



## APRESENTAÇÃO

A Planilha de Preços Referenciais de Terras (PPR) produzida pelo Incra/MS, tradicional documento de base do valor da terra em Mato Grosso do Sul, mais uma vez está sendo disponibilizada à sociedade.

Nesta versão, ano referência 2017, o Serviço de Obtenção de Terras da Superintendência Regional de Mato Grosso do Sul introduziu as inovações metodológicas trazidas pela Norma de Execução 112/2014, que busca padronizar a elaboração das Planilhas em todo o país.

A principal inovação, que será percebida facilmente por aqueles que têm o costume de acompanhar nossas PPR's, é o conceito de Tipologia de Uso, onde os imóveis pesquisados são agrupados conforme sua destinação (Lavoura, Pecuária etc.), facilitando a utilização dos valores de referência pelos usuários, público este bastante variado e, muitas vezes, sem costume com termos técnicos relativos à avaliação de imóveis rurais.

Para o Incra/MS sempre é motivo de satisfação trazer à sociedade um produto de alto valor público como as nossas Planilhas de Preços de Terras, as quais, de agora em diante, são incorporadas a um documento mais amplo, pois integram o *Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT*.

Mas sua elaboração só é possível porque contamos com a colaboração de outros tantos profissionais, espalhados por todo o Mato Grosso do Sul, os quais, cientes da importância social das suas profissões, repassam-nos suas informações para que possamos sistematizá-las e armazená-las para a posteridade. **Tratam-se dos Corretores de Imóveis e demais informantes de preços de terras, aos quais deixamos aqui consignados nossos sinceros agradecimentos.**

**Equipe de Vistora e Avaliação**  
Serviço de Obtenção de Terras  
Incra/MS

## 1. INTRODUÇÃO

A Planilha de Preços Referenciais (PPR) foi instituída no Incra após a edição da Medida Provisória 1577 de 1997 (hoje MP 2183-56/2001).

De forma sintética, a PPR, na forma como foi idealizada e como é elaborada até hoje, procura relacionar atributos dos imóveis ao preço da terra praticado em determinado mercado de terras considerado homogêneo. Assim, a PPR é entendida como um instrumento de diagnóstico, estudo e análise, configurando como uma importante ferramenta para o entendimento do comportamento dos mercados de terras.

Institucionalmente, suas principais funções são nortear os processos de obtenção de imóveis rurais encabeçados por esta autarquia e calcular os valores dos títulos de propriedade a serem calculados nos processos de assentados da reforma agrária ou de regularização fundiária. Contudo, a cada ano, os dados pesquisados e sistematizados pelo Incra/MS têm sido cada vez mais demandados, tanto por instituições públicas ou privadas, quanto por profissionais (p. ex.: contadores, peritos judiciais e demais técnicos das ciências agrárias).

Neste documento adota-se como pressuposto que uma PPR não deve ser elaborada isoladamente, fora de um contexto que a explique e a justifique; ela é resultado de uma ação ampla e deve fazer parte de um documento de análise, não devendo ser entendida como uma mera tabela ou pauta de preços. Por esse motivo, este documento trata da elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras, o qual deve, na medida do possível, conter uma análise dos diferentes fatores que compõem o valor de um imóvel.

## 2. PRINCIPAIS ATIVIDADES AGROPECUÁRIAS EM MATO GROSSO DO SUL

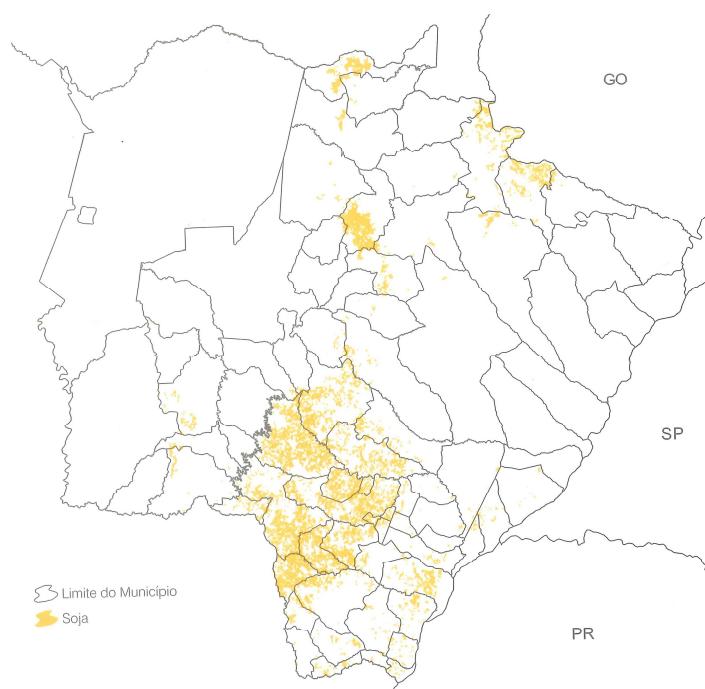
A agropecuária é um elemento de fundamental importância para a economia estadual, impulsionando o setor industrial e de serviços. A agricultura se baseia principalmente nos cultivos de milho, mandioca, cana-de-açúcar, silvicultura e, principalmente, soja, produto do qual o estado é um dos maiores produtores do Brasil. Na pecuária, Mato Grosso do Sul detém um dos maiores

rebanhos bovinos do país, sendo, atualmente, um importante exportador brasileiro de carne bovina.

## 2.1. Soja

Um dos pilares da economia de Mato Grosso do Sul, a soja teve sua expansão a partir da década de 80. A introdução de cultivares adaptadas às condições climáticas da região Centro-Oeste, o Plantio Direto e a correção da acidez dos solos foram os principais agentes que impulsionaram sua expansão da cultura no Estado.

É na esteira da expansão da sojicultura, para além das fronteiras do Sul do Brasil, que Mato Grosso do Sul entra no cenário nacional de produção do grão. Cidades como Dourados, Ponta Porã, Rio Brilhante, Maracaju, Chapadão do Sul, São Gabriel do Oeste entre outras, surgiram e/ou se desenvolveram a partir da cultura desse grão.



**Figura 1.** Distribuição da cultura da soja em Mato Grosso do Sul.  
(Fonte: Infoagro 2010/2011)

Segundo o Sistema de Informação Geográfica do Agronegócio (Siga), da Associação dos Produtores da Oleaginosa (Aprosoja/MS) um grupo de dez municípios das regiões Sul, Norte e central concentra mais da metade do total produzido pelo Estado. Maracaju é o maior produtor de soja do Mato Grosso do Sul, com uma área plantada superior a 270.000 hectares. Além de Maracaju, compõem o ranking da produção de soja sul-mato-grossense Ponta Porã, Sidrolândia, Dourados, São Gabriel do Oeste, Aral Moreira, Rio Brilhante, Naviraí, Laguna Carapã e Chapadão do Sul (Figura 1).

Nestes municípios, assim como em outros não citados, há o predomínio dos Latossolos Vermelhos, concentrando sua maior porção nas regiões Centro-Sul e Sul do Estado. Tradicionalmente, estas regiões detém os maiores valores de Terras do Estado se destacando os municípios de Chapadão do Sul, Rio Brilhante, Dourados e os municípios do seu entorno.

## 2.2. Milho

Em Mato Grosso do Sul o milho é cultivado extemporaneamente, de janeiro a abril, semeado imediatamente após a colheita da soja precoce. O desenvolvimento de tecnologias de produção agrícola somado às condições de ambiente favoráveis possibilita a realização de dois ciclos produtivos, que, com certa estabilidade produtiva, têm promovido crescimento de área cultivada.

Naturalmente, como o plantio do milho é realizado nas mesmas áreas do plantio de soja, as maiores produções também se concentram nas regiões onde há o predomínio dos Latossolos Vermelhos, se destacando os municípios de Maracaju e Rio Brilhante.

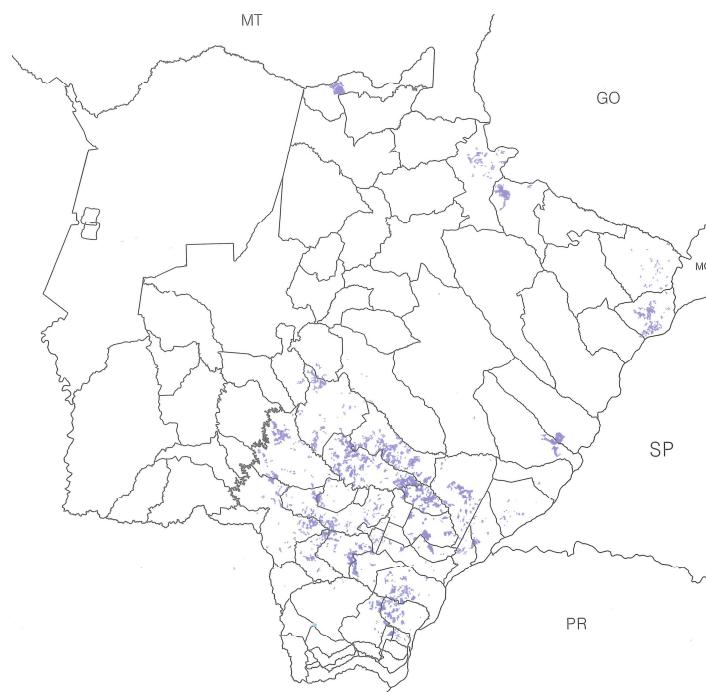
## 2.3. Mandioca

A cultura da mandioca se destaca pela importância social que desempenha no setor da agricultura familiar, sobretudo nos assentamentos rurais, sendo uma importante fonte de receitas para as comunidades produtoras. Contudo, em Mato Grosso do Sul, esse perfil vem sendo alterado com a implantação de lavouras com maiores extensões e tecnificadas, atingindo níveis profissionais.

Graças à implantação de técnicas adequadas na produção e nas indústrias processadoras, particularmente de fécula, e ao alto consumo do produto na mesa, Mato Grosso do Sul se tornou um dos maiores produtores de mandioca no Brasil. As maiores produções do Estado se concentram no município de Sidrolândia e na região de Ivinhema.

#### 2.4. Cana-de-açúcar

As principais usinas e/ou áreas sob suas influências estão em Angélica, Ivinhema, Rio Brilhante, Nova Alvorada do Sul, Ponta Porã, Aparecida do Taboado, Costa Rica e Sonora (Figura 2). Nestes municípios o valor das terras agrícolas foi impulsionado com a implantação e expansão das usinas, na medida que, para a manutenção desta atividade, é necessária uma área considerável de terras com adequado potencial agrícola, próximas à unidade de produção e, consequentemente, bastante valorizadas.



**Figura 2.** Distribuição da cultura da cana em Mato Grosso do Sul.  
(Fonte: Infoagro 2010/2011)

## 2.5. Silvicultura

Mato Grosso do Sul possui umas das maiores áreas cultivadas com eucalipto entre os estados brasileiros. Segundo o IBGE, a área plantada em 2017 superou 1 milhão de hectares.

A indústria de extração da celulose de fibra curta, que é a utilizada para a produção de papel para a impressão, para escrita e com fins sanitários (higiênico, toalhas de papel e guardanapos) alterou consideravelmente a matriz econômica da região Leste do Estado.

A expansão da cultura nessa região se deu em razão da instalação de 2 grandes empresas extratoras de celulose no município de Três Lagoas, as quais demandaram muitas áreas para instalação das florestas plantadas. Com isso, rapidamente, as fazendas que eram destinadas à exploração de bovinocultura de corte, passaram a ser fornecedoras dessa madeira para essas indústrias. Essas mudanças forçaram a migração da pecuária de corte para outras regiões do Estado e a elevação dos preços das terras como um todo.



**Figura 3.** Distribuição da cultura do eucalipto em Mato Grosso do Sul.  
(Fonte: Infoagro 2010/2011)

Os principais municípios produtores de eucalipto são Três Lagoas, Brasilândia, Selvíria, Água Clara e Ribas do Rio Pardo (Figura 3), municípios que, com a expansão da indústria de

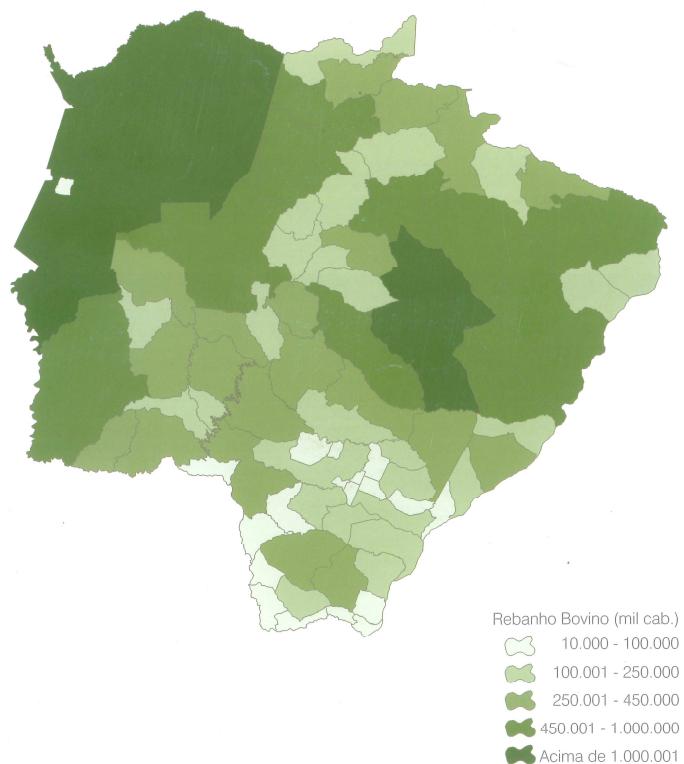
Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT/2017

celulose, obtiveram um aporte no número de postos de trabalho e, consequentemente, no número de habitantes.

## 2.6. Pecuária

O desenvolvimento da pecuária bovina em Mato Grosso do Sul está estreitamente ligado à natureza de sua vegetação nativa. Inicialmente, a pecuária prosperou nas áreas de campos limpos e no Pantanal, favorecendo o surgimento do método extensivo de criação de bovinos, dado o baixo custo de exploração da pastagem nativa.

Posteriormente, as áreas de florestas, cujos solos eram de boa fertilidade, foram sendo derrubadas para a implantação de pastagem cultivada. As técnicas de correção, a melhoria da genética do gado bovino, a fertilização dos solos de cerrado e a introdução do capim braquiária alavancaram a entrada e expansão da pecuária de corte no Estado. Contudo, nas regiões pantaneiras, a pecuária ainda se caracteriza pelo predomínio de pastagens nativas em áreas sujeitas à inundação, o que implica em baixa produtividade dos rebanhos.



**Figura 4.** Distribuição do rebanho bovino em Mato Grosso do Sul.  
 (Fonte: Infoagro, 2010/2011)

De acordo com o IBGE, Mato Grosso do Sul é o quarto maior produtor de bovinos do Brasil, com números que superam 20 milhões de cabeças. Ainda segundo o Instituto, o município de Corumbá se destaca como sendo o segundo maior produtor do país e o primeiro do Estado. No âmbito estadual destacam-se os municípios de Ribas do Rio Pardo, Aquidauana, Porto Murtinho e Três Lagoas (Figura 4).

### 3. ÁREAS SOB LEGISLAÇÃO ESPECIAL

Para este documento, essas áreas são aquelas atribuídas para as unidades de conservação da flora e fauna, terras indígenas e assentamentos da reforma agrária, as quais têm legislação específica para sua criação, destinação e utilização.

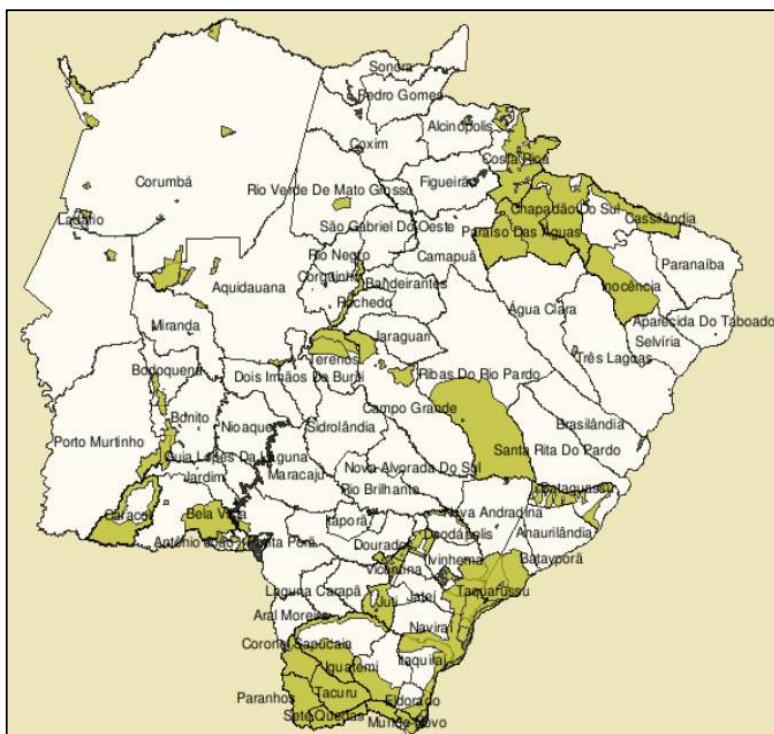
#### 3.1. Unidades de Conservação

Unidades de Conservação (Figura 5) é como são denominadas as áreas de interesse ambiental protegidas pelo Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza (SNUC). Instituído pela Lei 9.985 de 18 de julho de 2000, o SNUC é o conjunto de Unidades de Conservação federais, estaduais e municipais, que tem como objetivos principais a preservação da fauna e flora locais e estabelecer diretrizes para o uso sustentável dos seus recursos naturais, inclusive do seu entorno.

Em Mato Grosso do Sul existem as várias unidades de conservação, com destaque para o Parque Nacional da Serra da Bodoquena e Área de Proteção Ambiental Ilha e Várzeas do Rio Paraná; os Parques do Pantanal do Rio Negro e das Várzeas do Rio Ivinhema possuem grande relevância, bem como possuem grande importância a Área de Proteção Ambiental da Microrregião Anhanduí/Pardo e a Área de Proteção Ambiental Intermunicipal da Bacia do Rio Iguaí.

Atualmente, com o mecanismo previsto no Novo Código Florestal, permitindo que propriedades rurais com excesso de Reserva Legal emitam cotas para serem utilizadas para regularização ambiental das propriedades rurais com déficit de vegetação nativa, houve um impulsionamento do mercado de terras em algumas áreas das unidades de conservação localizadas em MS, sobretudo nos Parque da Bodoquena e Ilhas e Várzeas do Rio Paraná.

A legislação vigente permite que propriedades rurais que não possuem área suficiente para compor a Reserva Legal de 20%, possam adquirir áreas, não desapropriadas, em unidades de conservação e fazerem a doação em prol do ente público responsável, fato este que fez aumentar a procura por imóveis localizados nas unidades de conservação elevando substancialmente seus valores.



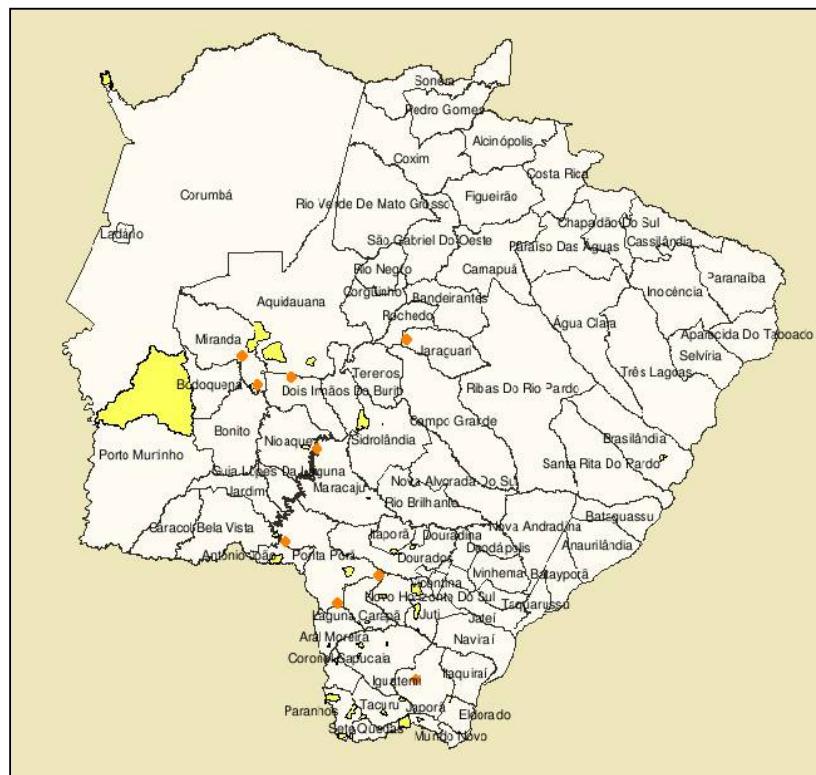
**Figura 5.** Unidades de Conservação de Mato Grosso do Sul.  
 (Fonte: Sisla Imasul)

### 3.2. Terras Indígenas

De acordo com o IBGE, Mato Grosso do Sul tem a segunda maior população indígena do Brasil. Estimada em 63 mil pessoas, tendo destaque as etnias Kaiowá e Guarani, os Terena, os Kadiwéu e os Guató, sendo que os Kaiowá e Guarani e os Terena, apresentam-se com o maior contingente populacional. Grande parte das aldeias estão localizadas Sidrolândia, Miranda, Aquidauana, Porto Murtinho e em muitas cidades do sul do Estado com destaque para Amambaí, Caarapó e Dourados (Figura 6).

Nos últimos anos, acentuaram-se os conflitos entre proprietários rurais e indígenas em Mato Grosso do Sul, que diretamente influenciaram o mercado das terras objeto de disputa e de todos os outros imóveis que guardam certa proximidade com as regiões dos conflitos. Os imóveis

que estão no centro desta disputa, muito provavelmente, sofreram ou sofrerão queda no valor de mercado, uma vez que, naturalmente, houve uma redução no interesse privado por áreas nessas regiões.

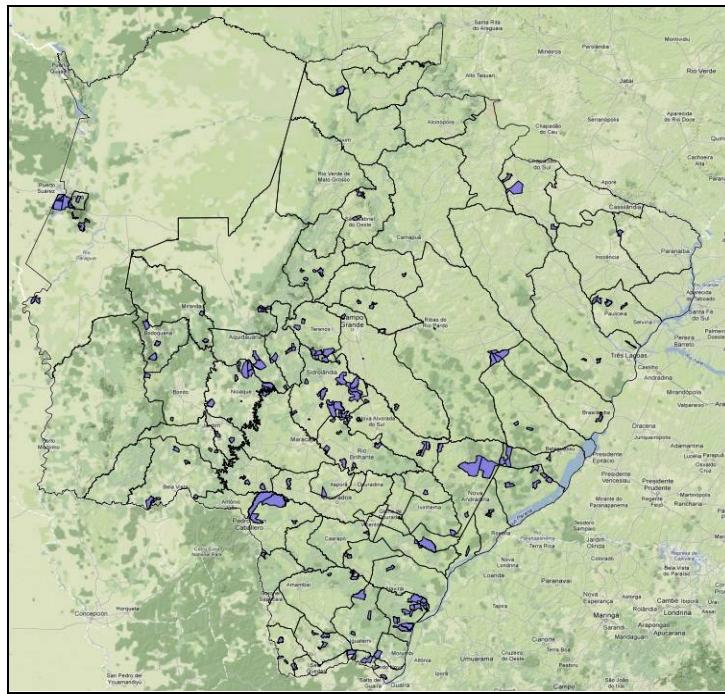


**Figura 6.** Terras indígenas de Mato Grosso do Sul.

Fonte: Sisla Imasul

### 3.3. Assentamentos da Reforma Agrária

Existem, atualmente, 180 assentamentos de trabalhadores rurais no território sul-mato-grossense, os quais abrigam cerca de 29.750 famílias em uma área superior a 700 mil ha (2% da superfície estadual), distribuídos em todas as regiões do Estado, sendo que Sidrolândia, Ponta Porã, Itaquiraí, Nova Andradina e Terenos são os que detém os maiores números de famílias assentadas, conforme demonstra a Figura 7.



**Figura 7.** Distribuição dos assentamentos rurais em Mato Grosso do Sul.

(Fonte: Incra)

## 4. BIOMAS

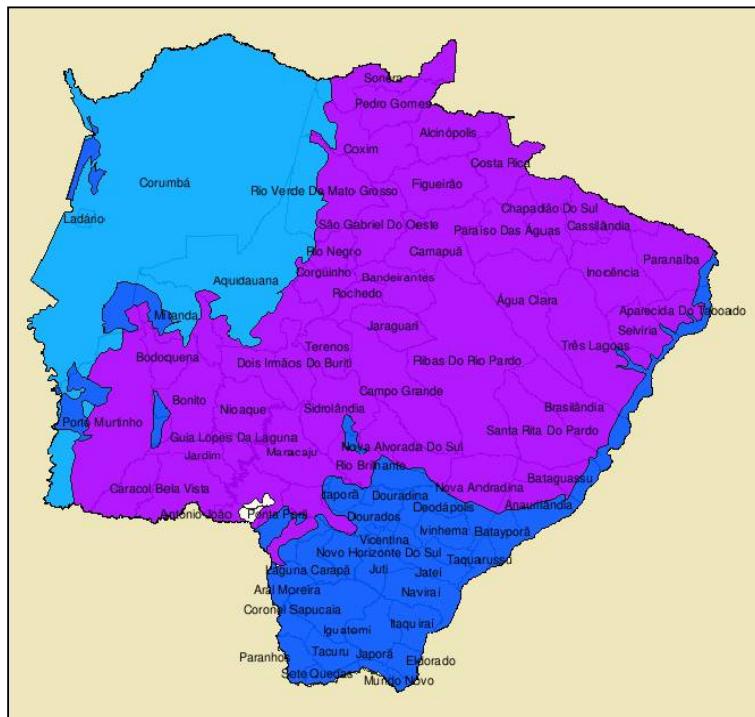
O Estado de Mato Grosso do Sul é composto por três biomas diferentes: o Cerrado, a Mata Atlântica e o Pantanal; cada qual caracterizado pela sua biodiversidade e estações climáticas bem definidas (Figura 8).

### 4.1. Cerrado

O Cerrado sul-mato-grossense é marcado por apresentar árvores de pequeno porte, com galhos tortuosos e sistema radicular profundo e períodos climáticos bem definidos. Seus solos, em sua maioria, são profundos, bem drenados na maior parte do ano, apresentando acidez, toxidez por alumínio e pobres em nutrientes.

As áreas de cerrados antropizados do Estado são exploradas majoritariamente por pecuária de corte e silvicultura. Entretanto, em algumas regiões, com a aplicação de práticas modernas de cultivo, tem-se obtido boa produtividade com o plantio de soja e milho.

Os principais municípios inseridos neste bioma são Campo Grande, Chapadão do Sul, Três Lagoas e São Gabriel do Oeste.



**Figura 8.** Biomas sul-mato-grossenses.  
(Fonte: Imasul)

## 4.2. Mata Atlântica

Originalmente, a Mata Atlântica ocupava toda a porção Sul do Estado e as margens do Rio Paraná (Figura 8). Atualmente, os remanescentes da Mata Atlântica no Mato Grosso do Sul estão concentrados na Serra da Bodoquena, planície do Rio Paraná, próximo da divisa dos Estados de São Paulo e Paraná e fragmentos isolados no interior das diversas áreas situadas no Sudoeste do Estado.

Os solos deste bioma possuem boa fertilidade e teores de argila que garantem aos agricultores locais os melhores índices de produtividade de soja, milho e cana-de-açúcar do Estado. Os principais municípios concentrados neste bioma são Dourados, Naviraí e Ponta Porã.

#### 4.3. Pantanal

Estendendo pelos territórios do Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Paraguai e Bolívia, o Pantanal, um dos ecossistemas mais ricos em biodiversidade do planeta, é formado por uma extensa planície alagada, alimentada pelas águas dos rios que compõem a Bacia Hidrográfica do Alto Paraguai.

Concentrado na porção Noroeste de Mato Grosso do Sul (Figura 8), ocupa uma área superior a 20% do território sul-mato-grossense e tem na pecuária extensiva sua principal atividade econômica. Nas regiões de planícies cobertas por formação vegetal de gramíneas nativas, base da alimentação do gado bovino local, estão estabelecidas diversas fazendas, que garantem a Corumbá (principal município pantaneiro), um dos maiores rebanhos bovinos do Brasil.

### 5. METODOLOGIA

#### 5.1. Descrição e delimitação geográfica dos Mercados Regionais de Terras

Para um Mercado Regional de Terras (MRT), considera-se a premissa de que os imóveis nele transacionados ou em oferta podem ser classificados por segmentos de tipos de uso (ou Tipologia de Uso). Para os trabalhos de diagnóstico, estudo e análise, adota-se o conceito de Mercado Regional de Terras como uma área ou região na qual incidem fatores semelhantes de formação dos preços de mercado e onde se observa dinâmica e características semelhantes nas transações de imóveis rurais.

Assim, o MRT pode ser entendido como uma Zona Homogênea – ZH de características e atributos sócio-geoeconômicos, que exercem influência na definição do preço da terra.

Através dos resultados do Censo Agropecuário de 2006 (IBGE, 2009), foram levantados os dados relativos às áreas de todos os municípios de MS e, dentro de cada um deles, as áreas ocupadas por Lavoura Temporária, Lavoura Permanente e Pecuária (Pastagem).

Partindo-se do pressuposto de que quanto maior a área ocupada pela Lavoura Temporária, em relação à área ocupada pela área agropecuária (Lav. Temporária + Lav. Permanente + Pastagem) de um município, melhor a qualidade de suas terras e, por

consequência, maiores os seus preços, chegou-se ao seguinte Índice de Homogeneização (IH), cujos valores estão expressos na Tabela 1.

$$IH = \frac{\text{Lav. Temporária (ha)}}{\text{Área Agropecuária (ha)}} \times \frac{\text{Área município (km}^2\text{)}}{\text{Área estadual (km}^2\text{)}}$$

Para o agrupamento definitivo dos Mercados Regionais de Terras, partiu-se das microrregiões geográficas do IBGE, estabelecendo, para cada município, o Índice de Homogeneização (IH) determinado conforme equação acima.

O expurgo dos municípios foi efetuado da seguinte maneira: calculou-se a média dos índices (dentro das microrregiões do IBGE) e seu desvio padrão (s). Os municípios cujos índices estavam acima de  $IH_{médio} + s$  e abaixo de  $IH_{médio} - s$  foram realocados em outra microrregião, recalculando-se os parâmetros e dando origem, assim, aos Mercados Regionais de Terras, cujos resultados estão summarizados na Figura 9 e na Tabela 2.

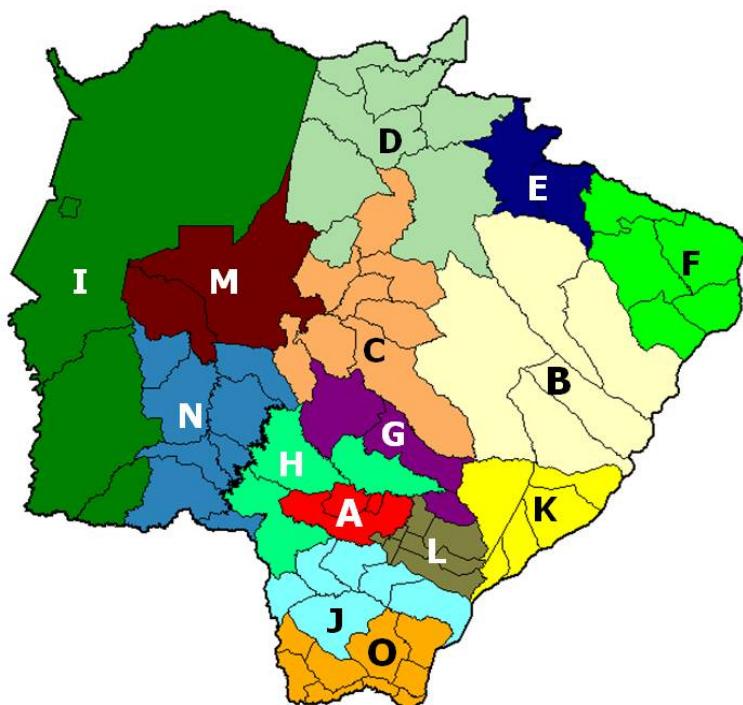
**Tabela 1.** Dados de áreas Total (km<sup>2</sup>), Lavoura Temporária (ha) e Agropecuária (Lav. Temp. + Lav. Permanente + Pastagem; ha) e Índice de Homogeneização (IH) para os municípios de MS.

Município	Área			IH
	Total	Lav. Temp.	Agropecuária	
Água Clara	11.031	27.214	486.621	0,002
Alcinópolis	4.400	6.572	221.157	0,000
Amambaí	4.202	42.449	238.986	0,002
Anastácio	2.949	6.951	174.032	0,000
Anaurilândia	3.396	4.926	160.062	0,000
Angélica	1.273	70.555	165.158	0,002
Antônio João	1.144	11.304	67.958	0,001
Aparecida do Taboado	2.750	15.896	161.139	0,001
Aquidauana	16.959	9.492	960.092	0,000
Aral Moreira	1.656	67.625	102.199	0,003
Bandeirantes	3.116	22.111	160.782	0,001
Bataguassu	2.417	8.952	133.640	0,000
Batayporã	1.828	8.859	109.589	0,000
Bela Vista	4.896	22.767	314.702	0,001
Bodoquena	2.507	2.411	141.987	0,000
Bonito	4.934	22.870	304.578	0,001
Brasilândia	5.807	1.693	302.034	0,000
Caarapó	2.090	54.641	128.934	0,002
Camapuã+Figueirão	10.758	9.524	317.208	0,001
Campo Grande	8.096	24.795	494.542	0,001
Caracol	2.939	41.442	179.597	0,002

Cassilândia	3.650	3.623	207.826	0,000
Chapadão do Sul	3.851	76.178	318.264	0,003
Corguinho	2.641	8.257	195.423	0,000
Coronel Sapucaia	1.029	16.177	58.159	0,001
Corumbá	64.961	3.503	3.184.225	0,000
Costa Rica	5.723	81.292	296.519	0,004
Coxim	6.412	17.959	416.402	0,001
Deodápolis	831	9.177	55.458	0,000
Dois Irmãos do Buriti	2.345	3.773	144.440	0,000
Douradina	281	10.777	17.984	0,000
Dourados	4.086	120.371	239.973	0,006
Eldorado	1.018	9.257	73.401	0,000
Fátima do Sul	315	12.337	22.252	0,000
Glória de Dourados	492	3.323	42.589	0,000
Guia Lopes Laguna	1.210	9.103	82.783	0,000
Iguatemi	2.947	20.049	202.132	0,001
Inocência	5.776	11.792	230.673	0,001
Itaporã	1.322	52.807	80.760	0,002
Itaquiraí	2.064	24.137	128.280	0,001
Ivinhema	2.010	15.168	241.454	0,000
Japorã	420	3.747	31.443	0,000
Jaraguari	2.913	3.711	169.341	0,000
Jardim	2.202	2.786	147.199	0,000
Jateí	1.928	10.081	84.806	0,001
Juti	1.585	18.660	102.380	0,001
Ladário	343	246	10.801	0,000
Laguna Carapã	1.734	72.534	141.053	0,002
Maracaju	5.299	254.985	411.093	0,009
Miranda	5.479	4.451	273.644	0,000
Mundo Novo	479	4.207	21.125	0,000
Naviraí	3.194	29.124	143.623	0,002
Nioaque	3.924	3.139	254.894	0,000
Nova Alvorada do Sul	4.019	34.129	265.260	0,001
Nova Andradina	4.776	18.032	982.780	0,000
Novo Horizonte do Sul	849	3.965	55.976	0,000
Paranaíba	5.403	6.830	326.815	0,000
Paranhos	1.302	5.067	87.688	0,000
Pedro Gomes	3.651	5.160	170.640	0,000
Ponta Porã	5.329	123.041	355.220	0,005
Porto Murtinho	17.735	26.745	958.314	0,001
Ribas do Rio Pardo	17.309	14.369	808.272	0,001
Rio Brilhante	3.988	131.608	253.683	0,006
Rio Negro	1.808	3.018	114.822	0,000
Rio Verde de MT	8.152	10.320	477.020	0,000
Rochedo	1.561	503	82.682	0,000
Santa Rita do Pardo	6.142	10.186	366.683	0,000

São Gabriel do Oeste	3.865	82.478	223.001	0,004
Selvíria	3.259	1.252	165.438	0,000
Sete Quedas	826	7.967	82.243	0,000
Sidrolândia	5.286	59.236	285.162	0,003
Sonora	4.075	59.556	207.355	0,003
Tacuru	1.785	22.756	136.912	0,001
Taquarussu	1.041	14.905	55.590	0,001
Terenos	2.841	5.482	184.208	0,000
Três Lagoas	10.206	18.944	447.288	0,001
Vicentina	310	5.847	22.576	0,000
<b>Mato Grosso do Sul</b>	<b>357.130</b>			

Fonte: Áreas compiladas de IBGE (2009)



**Figura 9.** Distribuição dos Mercados Regionais Terras estabelecidos para Mato Grosso do Sul.

Uma grande vantagem da aplicação deste método é a característica dinâmica dos IH, permitindo alterar os Mercados de acordo com a evolução das áreas de Lavoura e Pastagem identificadas a cada censo agropecuário.

Pela aplicação deste método verificaram-se duas exceções, que são, os municípios de São Gabriel do Oeste e Sonora deveriam ficar isolados dos demais municípios vizinhos, uma vez

que possuem grande parte de sua área ocupada por lavouras, enquanto nos demais prevalece a pecuária.

O primeiro tem grande concentração de áreas destinadas ao plantio de culturas anuais. Contudo, seu isolamento acarretaria na criação de um Mercado com um único município e em uma possível quantidade de imóveis insuficiente para uma amostragem confiável. Assim, arbitrou-se em agrupá-lo no MRT de Campo Grande (C).

**Tabela 2.** Distribuição dos 79 municípios de Mato Grosso do Sul nos 15 Mercados de Terras Regionais estabelecidos pelo Incra/MS.

<b>Mercado Regional de Terras - MRT</b>	<b>Municípios</b>
A: MRT-1 – Dourados	Itaporã, Douradina e Dourados
B: MRT-2 – Três Lagoas	Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo, Santa Rita do Pardo e Três Lagoas.
C: MRT-3 – Campo Grande	Bandeirantes, Campo Grande, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos.
D: MRT-4 – Coxim	Alcinópolis, Camapuã, Coxim, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora.
E: MRT-5 – Chapadão do Sul	Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas
F: MRT-6 – Paranaíba	Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência, Paranaíba e Selvíria.
G: MRT-7 – Sidrolândia	Angélica, Nova Alvorada do Sul e Sidrolândia.
H: MRT-8 – Maracaju	Maracaju, Ponta Porã e Rio Brilhante.
I: MRT-9 – Corumbá	Caracol, Corumbá, Ladário e Porto Murtinho.
J: MRT-10 – Naviraí	Amambai, Aral Moreira, Caarapó, Juti, Laguna Carapã e Naviraí.
K: MRT-11 – Nova Andradina	Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu, Nova Andradina e Taquarussu.
L: MRT-12 – Ivinhema	Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Ivinhema, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina.
M: MRT-13 – Aquidauana	Aquidauana e Miranda.
N: MRT-14 – Jardim	Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna, Jardim e Nioaque.
O: MRT-15 – Iguatemi	Coronel Sapucaia, Eldorado, Iguatemi, Itaquiraí, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru.

Já o município de Sonora concentra grande quantidade de áreas cultivadas com cana-de-açúcar (de propriedade da(s) usina(s), ou para ela(s) arrendadas), o que faz com que as

ofertas e negócios realizados sejam praticamente só de imóveis com perfil voltado à pecuária. Tal fato permite que esse município seja agrupado no MRT de Coxim (D) sem grandes complicações.

Quanto ao recém-criado município de Paraíso das Águas, até que se disponham de dados de produção suficientes para se determinar em qual MRT o mesmo se encaixa, optou-se em agrupá-lo junto a Chapadão do Sul e Costa Rica, devido, dentre outros fatores, ao fato de que a sede municipal de Paraíso das Águas ter pertencido a Costa Rica.

## 5.2. Pesquisas nos Mercados Regionais de Terras

Foram pesquisados imóveis rurais ofertados (à venda) e efetivamente negociados. Tal amostragem foi realizada junto aos agentes do mercado imobiliário (preferencialmente corretores) encontrados nos municípios e nos meios de divulgação em massa, levantando-se todas as informações capazes de influenciar no valor do imóvel.

Essa pesquisa foi efetuada no período de junho de 2017 a fevereiro de 2018 (este último mês, um percentual muito pequeno), através de técnicos habilitados, especialmente designados para esse fim. Via-de-regra, imóveis negociados há cerca de um ano antes da pesquisa foram considerados contemporâneos.

## 5.3. Taxa de juros e fator de oferta (elasticidade)

Necessariamente, todos os resultados dos valores da PPR precisam ser ajustados para valor à vista. Neste procedimento o preço daqueles imóveis nos quais o pagamento não foi efetivado em uma única parcela são corrigidos em razão do prazo para pagamento e da taxa de juros. Para os imóveis amostrados a taxa adotada foi de 10,25% ao ano, fator que representa a taxa de juros do Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa Selic) no dia que ocorreu a primeira amostragem de preços.

Além da taxa de juros, para calcular o valor de um imóvel ofertado, utiliza-se o fator de oferta, também conhecido como fator fonte (Deslandes, 2002) ou fator de elasticidade (Incra, 2007), cuja função visa a estimar em quanto o valor de um imóvel ofertado (“pedida”) será efetivamente negociado.

Tal fator (de multiplicação) nos Negócios Realizados é sempre igual a 1,0 e, via-de-regra, menor que este para os imóveis ofertados. Para o presente trabalho este fator foi estipulado em 0,9, valor este em consonância com o citado por Lima (2005).

#### 5.4. Indexadores do Valor da Terra

Conforme explicitado anteriormente, o valor da terra em Mato Grosso do Sul, à semelhança do que ocorre em nível nacional, está fortemente atrelado ao valor dos produtos agropecuários nela produzidos. No Estado, os principais indexadores são os valores da arroba do boi gordo e da saca de soja.

No caso do presente levantamento, aqueles valores estavam variando da seguinte maneira (Jul/2015 a Jun/2017): boi gordo = R\$ 138,00 a R\$ 120,00/@; soja = média de R\$ 69,00/saca.

#### 5.5. Definição do Valor de Benfeitorias

Para o Incra, é importante o cálculo do Valor da Terra Nua (VTN) separado do Valor das Benfeitorias (VB), cujo somatório leva ao Valor Total do Imóvel (VTI=VTN+VB). Para os elementos amostrados, o VB foi informado no ato da pesquisa, na forma de percentual do VTI.

#### 5.6. Determinação dos Níveis Categóricos e das Tipologias de Uso

Para a classificação segundo o método de tipologias de uso foram observados três níveis categóricos adotando termos e denominações regionais, divididos da seguinte forma:

**1º Nível Categórico:** Engloba o uso do solo predominante nos imóveis em qualquer das suas denominações regionais;

**2º Nível Categórico:** Características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas;

**3º Nível Categórico:** Determinado pela localização dentro do MRT, podendo ser município ou região.

Seguindo a normatização de se estabelecerem usos regionais da terra, preconizados pelo conceito de Tipologia de Uso, temos que, para os 15 Mercados Regionais de Terras estabelecidos para Mato Grosso do Sul, dentro dos respectivos Níveis Categóricos:

**Tabela 3.** Tipos de Usos identificados dentro dos Mercados de Terras Regionais (MRT) estabelecidos pelo Incra/MS, em seus respectivos Níveis Categóricos.

MRT	1º Nível	2º Nível	3º Nível
<b>1 - Dourados</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	Lavoura de Alta Produtividade em Douradina e Itaporã
<b>2 - Três Lagoas</b>	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
	Silvicultura		
<b>3 - Campo Grande</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	Lavoura de Alta Produtividade em Bandeirantes, Terenos e Dois Irmãos do Buriti
		Lavoura de Média Produtividade	Lavoura de Média Produtividade em Bandeirantes, Terenos e Dois Irmãos do Buriti
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
<b>4 - Coxim</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	Lavoura de Alta Produtividade em Chapadão do Sul
		Lavoura de Média Produtividade	
		Pecuária de Alto Suporte	
	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
<b>5 - Chapadão do Sul</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
		Lavoura de Média Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
<b>6 - Paranaíba</b>	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo suporte	
	Exploração Mista	Exploração Mista de Média Produtividade	
<b>7 - Sidrolândia</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	Lavoura de Alta Produtividade em Angélica
			Lavoura de Alta Produtividade em Sidrolândia
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
<b>8 - Maracaju</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	

**Tabela 3.** Tipos de Usos identificados dentro dos Mercados de Terras Regionais (MRT) estabelecidos pelo Incra/MS, em seus respectivos Níveis Categóricos (... continuação).

<b>9 - Corumbá</b>	Pecuária	Pecuária no Alto Pantanal	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
<b>10 - Naviraí</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
	Exploração Mista	Exploração Mista de Média Produtividade	
<b>11 - Nova Andradina</b>	Lavoura	Lavoura de Média Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	Pecuária de Alto Suporte em Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina
		Pecuária de Médio Suporte	Pecuária de Médio Suporte em Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina
<b>12 - Ivinhema</b>	Lavoura	Lavoura de Alta Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
	Exploração Mista	Exploração Mista de Média Produtividade	
<b>13 - Aquidauana</b>	Pecuária	Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
<b>14 - Jardim</b>	Pecuária	Pecuária de Alto Suporte	
		Pecuária de Médio Suporte	
		Pecuária de Baixo Suporte	
<b>15 - Iguatemi</b>	Lavoura	Lavoura de Média Produtividade	
	Pecuária	Pecuária de Baixo Suporte	
	Exploração Mista	Exploração Mista de Média Produtividade	

## 5.7. Mercado Definido

A partir da lista com todos os Tipo de Uso encontrados no MRT foi realizado saneamento para caracterizar se os mesmos representam Mercados Definidos ou não. A Planilha de Preços Referenciais (PPR) de cada MRT é composta pelos tipos de uso com mercado definido, suas médias e campos de arbítrio (valores máximos e mínimos), bem como a média geral de cada MRT.

No cálculo da média geral foram utilizados os valores de todos os tipos de uso. Destes, os que não compuseram Mercado Definido, compõem o RAMT, integram o cálculo da

média geral, porém não serão listadas na PPR. Estas tipologias poderão definir e consolidar mercados futuramente, quando então será calculada a média e o campo de arbítrio específico.

Um determinado tipo de uso caracteriza-se com um “mercado definido” quando apresenta pelo menos três elementos válidos ( $n \geq 3$ ), efetivamente utilizados após o saneamento no respectivo nível categórico.

### 5.8. Cálculo do valor médio e do campo de arbítrio

Para cada MRT foi calculado o valor médio à vista (VTI/ha). Quando os tipos de uso apresentaram número suficiente para caracterizar mercado definido ( $n \geq 3$ ), foram também calculados valor mediano e seus respectivos campos de arbítrio. O valor mediano geral do MRT e dos tipos com mercado definido em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento da amostra pelo desvio padrão.

O saneamento se dá pelo método da média  $\pm$  o desvio padrão. Os elementos amostrais com valores acima do limite superior (média mais o desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos o desvio padrão) foram expurgados da composição amostral. Novos saneamentos foram realizados, tantos quanto foram necessários, até que o coeficiente de variação (CV) seja  $\leq 30\%$ .

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

O campo de arbítrio foi definido para uma amplitude de 30% em torno da média do MRT (15% abaixo da média e 15% acima).

### 5.9 - Custo por Família

Os atuais normativos do Incra (Instrução Normativa 83/2015) rezam que a PPR deve estabelecer um custo médio para família a ser assentada (R\$/Lote).

Com isso, até que a forma de atendimento dessa exigência seja regulamentada através de metodologia específica, ainda não criada, decidiu-se que, neste trabalho, será utilizada a área média de todas as parcelas já criadas pelo Incra/MS (no caso, 22,4 ha), multiplicada pelo valor mediano calculado para cada MRT.

## 6. RESULTADOS DA PESQUISA

### 6.1. Resultados Gerais

A pesquisa foi realizada em todos os municípios de Mato Grosso do Sul totalizou 418 elementos, dos quais 158 foram Negócios Realizados e 260 Ofertas, distribuídos conforme Tabela 4.

Com a alteração metodológica trazida pela Norma de Execução 112/2014, os agrupamentos dos elementos amostrais não são efetuados da mesma forma que nas versões anteriores, de tal forma que as comparações entre os anos não podem mais ser efetuadas de forma direta, ou sem a devida ressalva. Além disso, nesta versão temos os conceitos de Tipologia de Uso e Níveis Categóricos, que não eram utilizados antes, não cabendo, portanto, quaisquer tipos de comparação.

**Tabela 4.** Preços Referenciais de Terras para o Mato Grosso do Sul em geral (Uso Indefinido)<sup>(1)</sup>.

Mercado Regional Terras	Área Amost. (ha) <sup>(2)</sup>	Qtd. / Tipo <sup>(3)</sup>		Área (ha) / Tipo <sup>(4)</sup>		Nota Agron. <sup>(5)</sup>	Valor (R\$/ha) <sup>(6)</sup>		Custo/Fam. (R\$) <sup>(7)</sup>
		NR	OF	NR	OF		Total (VTI)	Terra Nua (VTN)	
Dourados	8.516,28	8	12	305,72	505,88	0,529	26.530,00	25.319,00	594.272,00
Três Lagoas	57.918,56	13	25	1.442,46	1.566,66	0,444	8.389,00	7.269,00	187.913,60
Campo Grande	54.195,00	13	28	775,15	1.575,64	0,485	11.539,00	10.206,00	258.473,60
Coxim	55.196,24	14	24	1.433,50	1.463,64	0,429	7.459,00	6.534,00	167.081,60
Chapadão do Sul	28.825,00	8	16	1.489,50	1.056,81	0,472	9.924,00	8.695,00	222.297,60
Paranaíba	13.065,00	8	12	635,63	665,00	0,482	9.906,00	8.879,00	221.894,40
Sidrolândia	15.059,56	10	12	545,54	800,35	0,559	17.372,00	15.855,00	389.132,80
Maracaju	16.201,00	13	7	739,62	940,86	0,501	23.231,00	21.510,00	520.374,40
Corumbá	87.390,55	5	18	1.680,00	4.388,36	0,345	5.095,00	4.669,00	114.128,00
Naviraí	22.698,54	11	21	272,49	938,15	0,513	22.289,00	20.981,00	499.273,60
Nova Andradina	22.163,96	3	17	812,18	1.160,44	0,535	13.972,00	11.919,00	312.972,80
Ivinhema	8.964,64	25	10	170,89	469,25	0,533	18.417,00	16.261,00	412.540,80
Aquidauana	15.539,52	2	9	1.404,71	1.420,87	0,366	7.128,00	6.319,00	159.667,20
Jardim	52.390,00	6	26	630,83	1.869,42	0,491	9.673,00	8.518,00	216.675,20
Iguatemi	19.801,11	19	23	206,54	690,30	0,513	17.728,00	16.330,00	397.107,20
<b>Total ou Média</b>	<b>477.924,96</b>	<b>158</b>	<b>260</b>	<b>836,32</b>	<b>1.300,78</b>	<b>0,480</b>	<b>13.910,13</b>	<b>12.617,60</b>	<b>311.586,99</b>

<sup>(1)</sup>Pesquisa de mercado realizada majoritariamente entre junho-agosto/2017 em todos os Mercados Regionais de Terras; <sup>(2)</sup>Área Amostrada: somatório das dimensões dos elementos encontrados; <sup>(3)</sup>NR: Negócios Realizadas e OF: Ofertas; <sup>(4)</sup>Área / Tipo: média das dimensões dentro de cada tipo de elemento; <sup>(5)</sup>NA = Nota Agronômica: função direta da qualidade da terra e localização/acesso do imóvel (relaciona-se principalmente ao VTN); <sup>(6)</sup>Valores calculados para preço à vista; para se estabelecer os Valores Mínimos e Máximos, conforme determinado na NE 112/2014, basta multiplicar os Valores (VTI ou VTN), por 0,85 (Mínimo) e 1,15 (Máximo);

<sup>(7)</sup>Considera a dimensão média de todos os lotes de Reforma Agrária criados pelo Incra em todo o Mato Grosso do Sul (no caso, 22,4 ha), multiplicada pelo Valor Total para cada MRT. **Tratam-se de valores meramente teóricos, utilizadosunicamente para definição de ações administrativas internas da autarquia, não significando, EM HIPÓTESE ALGUMA, que os lotes de reforma agrária criados pelo Incra/MS custem efetivamente tais cifras.**

Contudo, os números que não sofrem agrupamentos e, consequentemente, expurgos de elementos amostrais, podem ser comparados. É o caso da área total amostrada e do número total e tipos de elementos (Negócios Realizados – NR e Ofertas – OF).

Nesta versão, a área total amostrada foi de 477.924,96 ha (Tabela 4), muito próxima da amostrada na versão anterior (467.169,2927 ha), equivalente a 1,3% de toda a superfície estadual.

Os MRT de Iguatemi, Campo Grande, Coxim e Três Lagoas, correspondem, respectivamente, por 10,0%, 9,8%, 9,1% e 9,1% do total de elementos amostrados, ao passo que os MRT de Corumbá, Três Lagoas, Coxim, Campo Grande e Jardim contribuíram, respectivamente, com 18%, 12%, 12%, 11% e 11% da área total amostrada.

De todos os 418 elementos amostrados, observou-se um certo aumento no número absoluto de Negócios Realizados (NR): 158, contra 117 na versão 2015. Relativizando-se estes dados, o percentual de NR está em 38% do total de elementos, ao passo que em 2015 foi de 27%.

Em todos os 15 MRT foram encontrados elementos amostrais do tipo NR, o que contribui para a segurança no estabelecimento de valores de referência a que este documento se propõe. Os MRT com maior quantidade de NR foram Ivinhema, Iguatemi, Coxim, Três Lagoas, Campo Grande e Maracaju. Via de regra, as áreas efetivamente negociadas têm uma dimensão menor que as ofertadas.

Embora sob certo aumento de elementos do tipo NR, a comparação do seu impacto sobre a valorização da terra deve ser feita com a cautela citada acima, fruto da alteração metodológica e expurgo de elementos de valores extremos (muito altos e muito baixos em relação à média). Em 2015 a média geral estadual foi R\$ 12.085,03/ha, enquanto neste ano o valor do hectare está em R\$ 13.910,13.

Essa valorização (de R\$ 12.085,03 para R\$ 13.910,13) do valor da terra (ainda que nominal), pode estar mais correlacionada à valorização da saca da soja do que à arroba do boi gordo. Enquanto esta apresentou desvalorização nominal de cerca de 13% (R\$ 138,00 em jul/2015 contra R\$ 120,00 em jun/2017), a saca da oleaginosa passou de um valor médio de R\$ 58,00 (citado na PPR-2015) para algo em torno de R\$ 69,00, no período de jul/2015 a jun/2017.

## 6.2. Valores para os Mercados de Terras Regionais

Com as citadas inovações metodológicas, introduzidas nesta versão, as análises dentro dos MRT ainda têm alcance limitado.

As áreas de Lavoura (1º Nível Categórico) não estão presentes em todos os Mercados Regionais, mas, naqueles onde foram verificadas, os valores decrescem na seguinte ordem: Chapadão do Sul (R\$ 28.521,00/ha), Naviraí (R\$ 27.824,00), Dourados (R\$ 26.421,00), Maracaju (R\$ 25.338,00), Ivinhema (R\$ 23.400,00), Sidrolândia (R\$ 22.031,00), Nova Andradina (R\$ 19.229,000), Iguatemi (R\$ 18.904,00) e Campo Grande (R\$ 15.816,00).

De modo geral, as áreas onde as Lavouras valem menos que R\$ 20 mil por hectare no 1º Nível Categórico, deve-se ao fato de os seus respectivos MRT possuírem, na composição do seu valor, áreas de Lavouras enquadradas como de Média Produtividade. É o caso dos MRT de Campo Grande, Nova Andradina e Iguatemi, onde as Lavouras de Média Produtividade (2º Nível Categórico) valem, respectivamente, R\$ 13.827,00/ha, R\$ 19.229,00/ha e R\$ 18.462,00/ha.

O MRT de Chapadão do Sul, mesmo tendo as áreas de Lavoura mais caras de Mato Grosso do Sul, tem Lavouras de Média Produtividade dentro da média dos outros MRT (Campo Grande, Nova Andradina e Iguatemi). Isso se deve ao fato de lá serem encontrados os maiores valores para Lavouras de Alta Produtividade, o que eleva a média para o 1º Nível Categórico. Para o MRT de Chapadão do Sul as áreas de Lavoura de Alta Produtividade valem R\$ 33.592,00/ha, sendo seguida pelos seguintes: Dourados (R\$ 26.754,00/ha), Maracaju (R\$ 25.338,00), Ivinhema (R\$ 24.051,00), Sidrolândia (R\$ 22.538,00) e Campo Grande (R\$ 21.632,00).

Em área, a pecuária é a principal atividade rural desenvolvida em Mato Grosso do Sul, o que faz com que imóveis ofertados ou negociados onde se pratica esta atividade fossem encontrados em todos os MRT. Os MRT de Dourados e de Maracaju não tiveram elementos suficientes para enquadramento da Pecuária como Mercado Definido, ou seja, os imóveis encontrados na amostragem só permitiram agrupamento de valores para áreas de Lavoura. Para o MRT de Naviraí as áreas de Pecuária puderam ser agrupadas somente em imóveis de exploração conjunta com agricultura (Exploração Mista), apresentados mais adiante.

Dentre as áreas de Pecuária, no 1º Nível Categórico, as mais valorizadas estão nos MRT de Ivinhema (R\$ 15.537,00), Sidrolândia (R\$ 14.710,00/ha), Nova Andradina (R\$ 13.044,00), Iguatemi (R\$ 11.161,00), Campo Grande (R\$ 10.592,00). Por outro lado, as menos valorizadas estão nas áreas de Pantanal: MRT de Corumbá (R\$ 5.211,00/ha) e Aquidauana (R\$ 7.128,00).

No 2º Nível Categórico, as áreas de Pecuária de Alto Suporte foram identificadas nos seguintes MRT: Nova Andradina (R\$ 20.238,00/ha), Sidrolândia (R\$ 17.565,00), Campo Grande (R\$ 14.740,00), Paranaíba (R\$ 12.149,00), Jardim (R\$ 11.826,00), Nova Andradina (R\$ 11.427,00) e Três Lagoas (R\$ 9.989,00). Já as áreas de Pecuária de Médio Suporte valem o seguinte: Ivinhema (R\$ 15.885,00/ha), Sidrolândia (R\$ 12.588,00), Campo Grande (R\$ 10.718,00), Jardim (R\$ 9.348,00), Paranaíba (R\$ 9.345,00), Aquidauana (R\$ 9.149,00), Coxim (R\$ 9.039,00), Chapadão do Sul (R\$ 8.924,00), Três Lagoas (R\$ 8.279,00) e Corumbá (R\$ 8.192,00).

As áreas de Pecuária de Baixo Suporte menos valorizadas são os seguintes MRT: Corumbá (R\$ 5.369,00/ha), Aquidauana (R\$ 5.647,00), Campo Grande (R\$ 5.813,00), Coxim (R\$ 6.434,00), Chapadão do Sul (R\$ 6.891,00), Jardim (R\$ 6.939,00) e Três Lagoas (R\$ 7.124,00).

Exploração Mista (imóveis sendo explorados simultaneamente com Lavoura e Pecuária) foi encontrada nos MRT de Ivinhema, Iguatemi e Naviraí. Seus valores, dentro do 1º Nível Categórico, respectivamente, R\$ 19.172,00/ha, R\$ 17.680,00 e R\$ 16.269,00. No 2º Nível (Exploração Mista de Média Produtividade) esses valores praticamente não variaram.

**Tabela 5.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Dourados (MRT-1)

PPR/SR(16)MS/2017/MRT-1 (Dourados, Douradina e Itaporã)						
Tipo de Uso / Nível	Valor Total do Imóvel (R\$/ha) <sup>(3)</sup>			Valor de Terra Nua (R\$/ha) <sup>(3)</sup>		
	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>	Mínimo <sup>(1)</sup>	Mediano	Máximo <sup>(2)</sup>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	22.459,00	<b>26.421,00</b>	30.385,00	21.796,00	25.642,00	29.489,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	22.741,00	<b>26.754,00</b>	30.768,00	22.040,00	25.929,00	29.818,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade - Douradina e Itaporã	25.041,00	<b>29.461,00</b>	33.880,00	24.265,00	28.547,00	32.829,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 6.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Três Lagoas (MRT-02)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-02</b> (Três Lagoas, Água Clara, Brasilândia, Ribas do Rio Pardo e Santa Rita do Pardo)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária	7.131,00	<b>8.389,00</b>	9.648,00	6.179,00	7.269,00	8.359,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária de Alto Suporte	8.491,00	<b>9.989,00</b>	11.488,00	7.214,00	8.487,00	9.760,00
Pecuária de Médio Suporte	7.037,00	<b>8.279,00</b>	9.521,00	6.070,00	7.141,00	8.212,00
Pecuária de Baixo Suporte	6.055,00	<b>7.124,00</b>	8.192,00	5.387,00	6.337,00	7.288,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 7.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras Campo Grande (MRT-03)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-03</b> (Campo Grande, Bandeirantes, Corguinho, Dois Irmãos do Buriti, Jaraguari, Rio Negro, Rochedo, São Gabriel do Oeste e Terenos)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	13.443,00	<b>15.816,00</b>	18.188,00	12.262,00	14.425,00	16.589,00
Pecuária	9.003,00	<b>10.592,00</b>	12.180,00	7.968,00	9.374,00	10.780,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	18.388,00	<b>21.632,00</b>	24.887,00	17.149,00	20.176,00	23.202,00
Lavoura de Média Produtividade	11.753,00	<b>13.827,00</b>	15.900,00	10.247,00	12.055,00	13.864,00
Pecuária de Alto Suporte	12.529,00	<b>14.740,00</b>	16.951,00	11.262,00	13.250,00	15.237,00
Pecuária de Médio Suporte	9.110,00	<b>10.718,00</b>	12.326,00	8.022,00	9.437,00	10.853,00
Pecuária de Baixo Suporte	4.941,00	<b>5.813,00</b>	6.685,00	4.358,00	5.127,00	5.896,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade - Bandeirantes, Terenos e Dois Irmãos do Buriti	18.388,00	<b>21.632,00</b>	24.887,00	17.149,00	20.176,00	23.202,00
Lavoura de Média produtividade - Bandeirantes, Terenos e Dois Irmãos do Buriti	11.753,00	<b>13.827,00</b>	15.900,00	10.247,00	12.055,00	13.864,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 8.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Coxim (MRT-04)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-04</b> (Coxim, Alcinópolis, Camapuã, Figueirão, Pedro Gomes, Rio Verde de Mato Grosso e Sonora)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária	6.340,00	<b>7.459,00</b>	8.578,00	5.554,00	6.534,00	7.514,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária de Médio Suporte	7.683,00	<b>9.039,00</b>	10.395,00	6.641,00	7.813,00	8.985,00
Pecuária de Baixo Suporte	5.469,00	<b>6.434,00</b>	7.399,00	4.826,00	5.678,00	6.530,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 9.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Chapadão do Sul (MRT-05)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-05</b> (Chapadão do Sul, Costa Rica e Paraíso das Águas)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	24.243,00	<b>28.521,00</b>	32.800,00	21.572,00	25.379,00	29.185,00
Pecuária	7.010,00	<b>8.246,00</b>	9.483,00	6.127,00	7.208,00	8.289,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	28.553,00	<b>33.592,00</b>	38.631,00	25.298,00	29.762,00	34.227,00
Lavoura de Média Produtividade	15.202,00	<b>17.885,00</b>	20.567,00	14.109,00	16.599,00	19.089,00
Pecuária de Médio Suporte	7.586,00	<b>8.924,00</b>	10.262,00	6.661,00	8.924,00	9.012,00
Pecuária de Baixo Suporte	5.858,00	<b>6.891,00</b>	7.925,00	5.059,00	5.951,00	6.844,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade - Chapadão do Sul	26.684,00	<b>31.393,00</b>	36.102,00	23.719,00	27.905,00	32.090,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 10.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Paranaíba (MRT-06)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-06</b> (Paranaíba, Aparecida do Taboado, Cassilândia, Inocência e Selvíria)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária	8.420,00	<b>9.906,00</b>	11.392,00	7.547,00	8.879,00	10.211,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária de Alto Suporte	10.327,00	<b>12.149,00</b>	13.971,00	9.125,00	10.736,00	12.346,00
Pecuária de Médio Suporte	7.943,00	<b>9.345,00</b>	10.746,00	7.147,00	8.408,00	9.669,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 11.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Sidrolândia (MRT-07)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-07</b> (Sidrolândia, Angélica e Nova Alvorada do Sul)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	18.726,00	<b>22.031,00</b>	25.336,00	17.998,00	21.175,00	24.351,00
Pecuária	12.503,00	<b>14.710,00</b>	16.916,00	10.892,00	12.815,00	14.737,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	19.157,00	<b>22.538,00</b>	25.919,00	18.477,00	21.738,00	24.999,00
Pecuária de Alto Suporte	14.930,00	<b>17.565,00</b>	20.199,00	12.930,00	15.211,00	17.493,00
Pecuária de Médio Suporte	10.700,00	<b>12.588,00</b>	14.476,00	9.419,00	11.081,00	12.743,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade - Angélica	16.546,00	<b>19.466,00</b>	22.386,00	15.186,00	17.866,00	20.546,00
Lavoura de Alta Produtividade - Sidrolândia	21.769,00	<b>25.610,00</b>	29.452,00	21.769,00	25.610,00	29.452,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 12.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Maracaju (MRT-08)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-08</b> (Maracaju, Ponta Porá e Rio Brilhante)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	21.537,00	<b>25.338,00</b>	29.139,00	19.956,00	23.477,00	26.999,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	21.537,00	<b>25.338,00</b>	29.139,00	19.956,00	23.477,00	26.999,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 13.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Corumbá (MRT-09)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-09</b> (Corumbá, Caracol, Ladário e Porto Murtinho)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária	4.430,00	<b>5.211,00</b>	5.993,00	4.025,00	4.736,00	5.446,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária no Alto Pantanal	2.014,00	<b>2.369,00</b>	2.725,00	1.920,00	2.259,00	2.597,00
Pecuária de Médio Suporte	6.963,00	<b>8.192,00</b>	9.421,00	6.375,00	7.500,00	8.625,00
Pecuária de Baixo Suporte	4.564,00	<b>5.369,00</b>	6.174,00	4.091,00	4.813,00	5.535,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 14.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Naviraí (MRT-10)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-10</b> (Naviraí, Amambá, Aral Moreira, Caarapó, Juti e Laguna Carapã)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	23.650,00	<b>27.824,00</b>	31.997,00	22.945,00	26.995,00	31.044,00
Exploração Mista (Lavoura e Pecuária)	13.828,00	<b>16.269,00</b>	18.709,00	12.402,00	14.591,00	16.780,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	23.650,00	<b>27.824,00</b>	31.997,00	22.945,00	26.995,00	31.044,00
Exploração Mista de Média Produtividade	13.828,00	<b>16.269,00</b>	18.709,00	12.402,00	14.591,00	16.780,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 15.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Nova Andradina (MRT-11)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-11</b> (Nova Andradina, Anaurilândia, Batayporã, Bataguassu e Taquarussu)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	16.345,00	<b>19.229,00</b>	22.114,00	13.973,00	16.439,00	18.905,00
Pecuária	11.087,00	<b>13.044,00</b>	15.000,00	9.453,00	11.121,00	12.790,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Média Produtividade	16.345,00	<b>19.229,00</b>	22.114,00	13.973,00	16.439,00	18.905,00
Pecuária de Alto Suporte	17.202,00	<b>20.238,00</b>	23.274,00	14.327,00	16.855,00	19.383,00
Pecuária de Médio Suporte	9.713,00	<b>11.427,00</b>	13.141,00	8.321,00	9.789,00	11.258,00
<b>Terceiro Nível Categórico</b>						
Pecuária de Alto Suporte - Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina	17.202,00	<b>20.238,00</b>	23.274,00	14.327,00	16.855,00	19.384,00
Pecuária de Médio Suporte - Anaurilândia, Bataguassu e Nova Andradina	9.649,00	<b>11.352,00</b>	13.054,00	8.316,00	9.783,00	11.251,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 16.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Ivinhema (MRT-12)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-12</b> (Ivinhema, Deodápolis, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Jateí, Novo Horizonte do Sul e Vicentina)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	19.890,00	<b>23.400,00</b>	26.910,00	19.147,00	22.526,00	25.904,00
Pecuária	13.206,00	<b>15.537,00</b>	17.868,00	11.037,00	12.985,00	14.393,00
Exploração Mista (Lavoura e Pecuária)	16.296,00	<b>19.172,00</b>	22.048,00	14.719,00	17.316,00	19.914,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Alta Produtividade	20.443,00	<b>24.051,00</b>	27.658,00	19.620,00	23.082,00	26.545,00
Pecuária de Médio Suporte	13.502,00	<b>15.885,00</b>	18.268,00	11.190,00	13.165,00	15.139,00
Exploração Mista de Média Produtividade	16.296,00	<b>19.172,00</b>	22.048,00	14.719,00	17.316,00	19.914,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 17.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Aquidauana (MRT-13)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-13</b> (Aquidauana e Miranda)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária	6.059,00	<b>7.128,00</b>	8.197,00	5.371,00	6.319,00	7.267,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária de Médio Suporte	7.776,00	<b>9.149,00</b>	10.521,00	7.000,00	8.234,00	9.469,00
Pecuária de Baixo Suporte	4.800,00	<b>5.647,00</b>	6.494,00	4.129,00	4.857,00	5.585,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 18.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Jardim (MRT-14)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-14</b> (Jardim, Anastácio, Antônio João, Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Guia Lopes da Laguna e Nioaque)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Pecuária	8.174,00	<b>9.617,00</b>	11.059,00	7.141,00	8.401,00	9.661,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Pecuária de Alto Suporte	10.052,00	<b>11.826,00</b>	13.600,00	8.573,00	10.086,00	11.599,00
Pecuária de Médio Suporte	7.946,00	<b>9.348,00</b>	10.751,00	7.059,00	8.305,00	9.551,00
Pecuária de Baixo Suporte	5.898,00	<b>6.939,00</b>	7.980,00	5.110,00	6.011,00	6.913,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

**Tabela 19.** Preços Referenciais para o Mercado Regional de Terras de Iguatemi (MRT-15)

<b>PPR/SR(16)MS/2017/MRT-15</b> (Iguatemi, Coronel Sapucaia, Eldorado, Itaquirai, Japorã, Mundo Novo, Paranhos, Sete Quedas e Tacuru)						
<b>Tipo de Uso / Nível</b>	<b>Valor Total do Imóvel (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>			<b>Valor de Terra Nua (R\$/ha)<sup>(3)</sup></b>		
	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>	<b>Mínimo<sup>(1)</sup></b>	<b>Mediano</b>	<b>Máximo<sup>(2)</sup></b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>						
Lavoura	16.068,00	<b>18.904,00</b>	21.740,00	15.202,00	17.886,00	20.568,00
Pecuária	9.487,00	<b>11.161,00</b>	12.836,00	7.955,00	9.359,00	10.763,00
Exploração Mista (Lavoura e Pecuária)	15.028,00	<b>17.680,00</b>	20.333,00	13.806,00	16.242,00	18.679,00
<b>Segundo Nível Categórico</b>						
Lavoura de Média Produtividade	15.693,00	<b>18.462,00</b>	21.231,00	14.840,00	17.459,00	20.078,00
Exploração Mista de Média Produtividade	15.081,00	<b>17.743,00</b>	20.404,00	13.865,00	16.312,00	18.759,00
Pecuária de Baixo Suporte	9.487,00	<b>11.161,00</b>	12.836,00	7.955,00	9.359,00	10.763,00

<sup>(1)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 85% do respectivo Valor Mediano; <sup>(2)</sup>Estabelecidos, conforme explicado no subitem 5.8, como sendo 115% do respectivo Valor Mediano; <sup>(3)</sup>Valores calculados para preço à vista.

### 6.3. Mercados de Terras Não Definidos

Seguindo a metodologia preconizada, os Mercados Regionais e seus respectivos Níveis Categóricos que tiveram quantidade suficiente de elementos amostrais ( $n \geq 3$ ), após satisfeitas as demais condições de agrupamento, para se ter um valor médio calculado, foram considerados Mercados Definidos. Por consequência, os Tipo de Uso conhecido, mas que não foram encontrados sequer na condição de Oferta (caso dos imóveis destinados à Silvicultura no MRT de Três Lagoas) ou os elementos em quantidade insuficiente foram, aqui chamados, de Mercados Não Definidos e estão summarizados abaixo.

PPR/SR (16)MS/2017/MRT-1 (Dourados)	
Tipo/Nível	Número de Elementos
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Pecuária	01
Exploração Mista (Lavoura e Pecuária)	01
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária de Alto Suporte	01
Exploração Mista de Média Produtividade	01
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Lavoura de Alta Produtividade – Itaporã sentido Itahum	01
Lavoura de Média Produtividade – Itahum	01
Exploração Mista de Média Produtividade – Itahum	01

PPR/SR(16)MS/2017MRT-3 (Campo Grande)	
Tipo/Nível	Número de Elementos
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Exploração Mista	01
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Lavoura de Alta Produtividade – São Gabriel do Oeste	01

PPR/SR(16)MS/2017MRT-2 (Três Lagoas)	
Tipo/Nível	Número de Elementos
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Silvicultura	00

PPR/SR(16) MS/2017/MRT-4 (Coxim)	
Tipo/Nível	Número de Elementos
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária de Alto Suporte	02

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-5 (Chapadão do Sul)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Exploração Mista	02
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Lavoura de Alta Produtividade – Costa Rica	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-6 (Paranaíba)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária de Baixo Suporte	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-7 (Sidrolândia)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Lavoura de Média Produtividade	02
Pecuária de Baixo Suporte	01
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Lavoura de Média Produtividade – Nova Alvorada do Sul	01
Lavoura de Média Produtividade – Sidrolândia	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-8 (Maracaju)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Pecuária	02
Exploração Mista	02
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária de Médio Suporte	02
Exploração Mista de Média Produtividade	02
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Pecuária de Médio Suporte – 20% de cascalho	01
Exploração Mista de Média Produtividade – várzea drenada	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-9 (Corumbá)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Terra Bruta	03
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária – Baixo Pantanal	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-10 (Naviraí)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Pecuária	04
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária de Médio Suporte	03
Pecuária de Baixo Suporte	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-11 (Nova Andradina)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária de Baixo Suporte	01
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Pecuária de Médio Suporte – Batayporá e Taquarussu	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-12 (Ivinhema)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Lavoura de Média Produtividade	01
Pecuária de Baixo Suporte	02
<b>Terceiro Nível Categórico</b>	
Lavoura de Alta Produtividade – várzea drenada	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-13 (Aquadauana)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Pecuária no Pantanal	02
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Pecuária - Alto Pantanal	02

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-12 (Jardim)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Primeiro Nível Categórico</b>	
Lavoura	02
Terra Bruta	01

<b>PPR/SR(16) MS/2017/MRT-15 (Iguatemi)</b>	
<b>Tipo/Nível</b>	<b>Número de Elementos</b>
<b>Segundo Nível Categórico</b>	
Lavoura de Alta Produtividade	01
Pecuária de Médio Suporte	01

## 7. LITERATURA CITADA

Deslandes, C. A. **Avaliação de Imóveis Rurais**. Editora Aprenda Fácil: Viçosa, 2002. 282 p.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2009. **Censo Agropecuário 2006**: resultados preliminares. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acessado em abril/2009.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial**. Incra: Brasília, 2007. 137 p.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Instrução Normativa nº 83**: Estabelece as diretrizes básicas para as ações de obtenção de imóveis rurais para fins de assentamento de trabalhadores rurais e dá outras providências. Incra: Brasília, 2015.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Norma de Execução Incra nº 112**: Aprova o Módulo V do Manual de Obtenção de Terras. Incra: Brasília, 2014.

Funar, Famasul e Semar/MS. **Infoagro**: balanço anual do agronegócio sul-mato-grossense 2010/2011. Campo Grande, 2012. 428p.

Lima, M. R. C. **Avaliação de Propriedades Rurais**. Leud: São Paulo, 2005. 287p.

## 8. EQUIPE TÉCNICA (Peritos Federais Agrários)

André Vieira Azambuja

Ismael Sandoval Abrahão

Antônio Claret de Oliveira Júnior

Francisco Sérgio de Lima

Augusto Pinedo Zottos

Luiz Augusto Vila Labigalini

Celso Benedito Torres

Márcio Henrique Garcia

Cristiano Correia dos Reis

Roone Maicon Gonçalves Martins

## 9. PROCESSO ADMINISTRATIVO

**54290.000572/2017-56** (parte integrante)

## 10. APROVAÇÕES

**10.1- Equipe Técnica:** 06.06.2018

**10.2- Câmara Técnica Regional:** 12.06.2018

**10.3- Comitê de Decisão Regional:** 03.07.2018