



Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional em Rondônia – SR-17/RO
Divisão de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento –
SR-17/T

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADOS DE TERRAS – RAMT

ESTADO DE RONDÔNIA

RAMT/RO 2018/2019

Porto Velho – RO, Novembro de 2019



Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA
Superintendência Regional em Rondônia – SR-17/RO
Divisão de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento –
SR-17/T

Coordenação e edição:
Eng° Agr° Ederson Littig Bruscke

Mapas:
Edson Teixeira de Matos

Pesquisas de campo:
Eng° Agr° Ederson Littig Bruscke
Eng° Agr° Joge Luiz de Almeida
Eng° Agr° José Francisco Alves Ferreira
Eng° Agr° José Augusto Barbosa Dias
Eng° Agr° José Ribeiro da Cunha

Índice

1. INTRODUÇÃO.....	5
2. DELIMITAÇÃO DE MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS.....	6
3. TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS RURAIS.....	12
4. PESQUISA DOS DADOS DE MERCADOS DE TERRAS.....	15
4.1. Composição do Valor de Terra Nua (VTN).....	15
4.2. Elasticidade das ofertas.....	16
4.3. Módulo médio regional.....	17
4.4. Tratamento dos dados coletados.....	17
5. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE RONDÔNIA.....	18
5.1. Mercado Regional de Terras Cone Sul.....	18
5.1.1. Caracterização.....	18
5.1.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	19
5.1.3. Áreas decretadas de preservação.....	19
5.1.4. Tipologias características.....	20
5.1.5. Mapa de contexto do MRT.....	22
5.1.6. Planilha de Preços Referenciais.....	23
5.2. Mercado Regional de Terras Zona da Mata.....	24
5.2.1. Caracterização.....	24
5.2.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	24
5.2.3. Áreas decretadas de preservação.....	25
5.2.4. Tipologias características.....	25
5.2.5. Mapa de contexto do MRT.....	27
5.2.6. Planilha de Preços Referenciais.....	28
5.3. Mercado Regional de Terras BR-429.....	29
5.3.1. Caracterização.....	29
5.3.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	29
5.3.3. Áreas decretadas de preservação.....	30
5.3.4. Tipologias características.....	31
5.3.5. Mapa de contexto do MRT.....	33
5.3.6. Planilha de Preços Referenciais.....	34
5.4. Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré.....	35
5.4.1. Caracterização.....	35
5.4.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	35
5.4.3. Áreas decretadas de preservação.....	36
5.4.4. Tipologias características.....	37

5.4.5. Mapa de contexto do MRT.....	39
5.4.6. Planilha de Preços Referenciais.....	40
5.5. Mercado Regional de Terras Região Central.....	41
5.5.1. Caracterização.....	41
5.5.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	41
5.5.3. Áreas decretadas de preservação.....	42
5.5.4. Tipologias características.....	42
5.5.5. Mapa de contexto do MRT.....	45
5.5.6. Planilha de Preços Referenciais.....	46
5.6. Mercado Regional de Terras Vale do Jamari.....	47
5.6.1. Caracterização.....	47
5.6.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	47
5.6.3. Áreas decretadas de preservação.....	48
5.6.4. Tipologias características.....	49
5.6.5. Mapa de contexto do MRT.....	52
5.6.6. Planilha de Preços Referenciais.....	53
5.7. Mercado Regional de Terras Rio Madeira.....	54
5.7.1. Caracterização.....	54
5.7.2. Módulo Médio e Custo-Família.....	54
5.7.3. Áreas decretadas de preservação.....	55
5.7.4. Tipologias características.....	56
5.7.5. Mapa de contexto do MRT.....	58
5.7.6. Planilha de Preços Referenciais.....	59
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	60

1. INTRODUÇÃO

O Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT), é um instrumento de diagnóstico, estudo e análise dos mercados de terra adotado como referencial na avaliação e obtenção de imóveis rurais para o Programa Nacional de Reforma Agrária do INCRA.

O RAMT está regulamentado pela Norma de Execução/INCRA/DT/Nº 112, de 12 de setembro de 2014, que aprovou o Módulo V do Manual de Obtenção de Terras, que estabelece procedimentos técnicos para elaboração do Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT). Complementarmente, com a Portaria INCRA nº 338 de 09 de março de 2018 que alterou o Regimento Interno do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), atribuiu as atribuições do mesmo a serem executadas pelas Divisões de Obtenção de Terras e Implantação de Projetos de Assentamento das Superintendências Regionais do Incra nos Estados.

Nesse sentido, foi constituída equipe de trabalho através da Ordem de Serviço nº 2319/2018/SR(17)RO-T/SR(17)RO/INCRA Processo nº 54000.147081/2018-77, de 14 de setembro de 2018, com a finalidade de elaborar o Relatório de Análise de Mercados de Terras (RAMT) no Estado de Rondônia e suas respectivas Planilhas de Preços Referenciais (PPRs) de terras.

Como metodológica proposta, a mera localização geográfica não é mais o critério determinante para sua elaboração e 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 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). Sendo assim, a PPR é uma ferramenta essencial, seja por sua importância no que tange à gestão, fundamentado em seu caráter técnico, como balizador nos procedimentos de avaliações de imóveis rurais.

O objetivo central deste trabalho foi executar o estudo e análise dos MRT 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 foram definidas através de Análise de Agrupamentos (cluster analysis), onde pressupõe-se 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.

De acordo com o Módulo V, do Manual de Obtenção 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 MRTs foram utilizadas variáveis extraídas do IBGE/Sidra de 2013. A identificação e definição das tipologias de uso de imóveis foram feitas em discussões pelos Peritos Federais Agrários do INCRA/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 passaram a constituir sete mercados regionais de terras denominados conforme tabela e mapa abaixo:

MRTs e municípios – Estado de Rondônia	
Rio Madeira	Porto Velho
	Candeias do Jamari
	Itapuã do Oeste

Vale do Jamari	Ariquemes
	Cacaulândia
	Monte Negro
	Campo Novo de Rondônia
	Buritis
	Alto Paraíso
	Vale do Anari
	Machadinho D'Oeste
	Cujubim
	Rio Crespo
Cone Sul	Vilhena
	Pimenta Bueno
	Colorado do Oeste
	Cabixi
	Cerejeiras
	Pimenteiras do Oeste
	Corumbiara
	Chupinguaia
	Primavera de Rondônia
	Parecis
Zona da Mata	Rolim de Moura
	Novo Horizonte do Oeste
	Nova Brasilândia d'Oeste
	Castanheiras
	São Felipe D'Oeste
	Santa Luzia d'Oeste
	Alta Floresta d'Oeste
	Alto Alegre dos Parecis

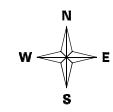
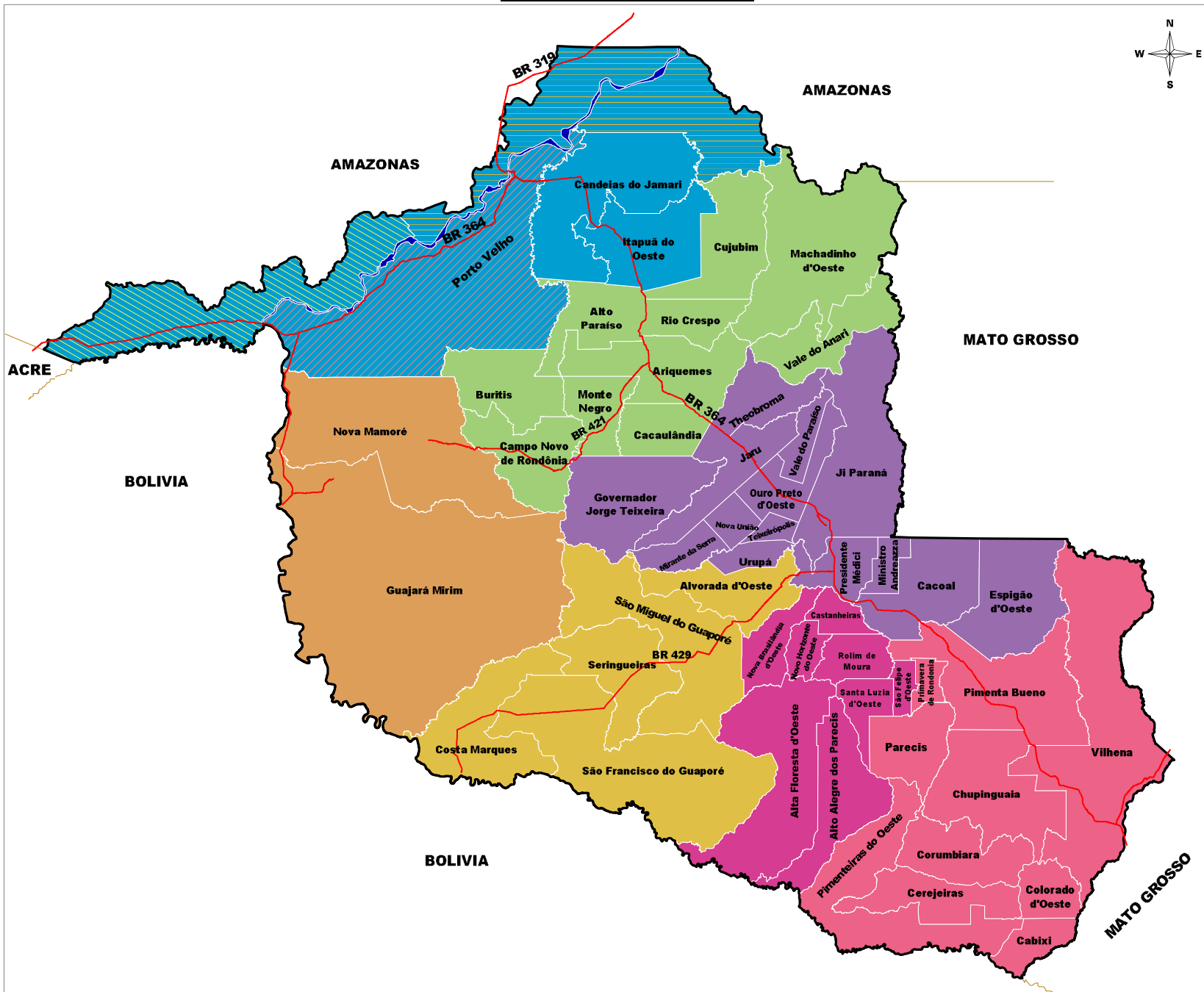
Região Central	Ji-Paraná
	Presidente Médici
	Cacoal
	Espigão D'Oeste
	Ministro Andreazza
	Ouro Preto do Oeste
	Vale do Paraíso
	Teixeirópolis
	Urupá
	Nova União
	Mirante da Serra
	Jaru
	Theobroma
	Governador Jorge Teixeira
BR-429	São Miguel do Guaporé
	Alvorada do Oeste
	Seringueiras
	São Francisco do Guaporé
	Costa Marques
Vale do Mamoré	Guajará-Mirim
	Nova Mamoré

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 entres 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 parte do município possui características de mercado de terras vinculadas a dinâmica do Estado do Acre (Ponta do Abunã), parte vinculada a dinâmica do sul do Estado do Amazonas (Baixo Madeira), ao ponto que remanescente (Alto Madeira) se aproxima do contexto de geral de preços de terras do Estado de Rondônia. Por este motivo, houve a divisão, dentro do Mercado Regional de Terras Rio Madeira, do município de Porto Velho em três regionais, as quais são:

- Porto Velho – Ponta do Abunã: área do município de Porto Velho a 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, a 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 a margem direita do referido Rio Madeira a jusante da foz do Rio Jamari até seu limite com o Estado do Amazonas;
- Porto Velho – Alto Madeira: área do município de Porto Velho, a margem direita do referido Rio Madeira a montante a partir da foz do Rio Jamari até seu limite com a República da Bolívia.

ESTADO DE RONDÔNIA



MERCADO REGIONAL DE TERRA - MRT

Regionais

- BR-429
- Cone Sul
- Região Central
- Rio Madeira
- Ponta do Abunã
- Baixo Madeira
- Alto Madeira
- Vale do Jamari
- Vale do Mamoré
- Zona da Mata



3. TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS RURAIS

Uma das etapas do procedimento metodológico regado pelo Módulo V do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais prevê a definição das tipologias de uso de imóveis rurais para cada MRT. O arranjo destas tipologias se dá em três níveis categóricos hierárquicos, onde necessariamente o primeiro nível abrange o segundo e este o terceiro.

Para a definição do primeiro nível categórico considerou-se o uso predominante nos imóveis (por exemplo: agricultura, pecuária e exploração mista); no segundo nível é levado em consideração o sistema produtivo (por exemplo: lavoura permanente, fruticultura, pecuária de baixo suporte) e no terceiro nível delimitou-se e/ou indicou-se uma localização dentro do respectivo MRT para o sistema produtivo específico.

As tipologias foram assim definidas:

1º Nível Categórico:

- **Agricultura:** imóvel rural com pleno predomínio* de plantio vegetal para fins comerciais;
- **Pecuária:** imóvel rural com pleno predomínio de criação de animais para fins comerciais. Para fins deste presente RAMT e por força da grande expressão pecuária do Estado de Rondônia ser o rebanho bovino, o termo “pecuária” será específico a imóveis rurais com criação de gado bovino, seja de corte ou leiteiro;
- **Exploração Mista:** imóvel rural com exploração combinada** para fins comerciais de agricultura e pecuária;

- **Vegetação Nativa:** imóvel rural composto basicamente de área em floresta, com área antropizada não excedente a 5% da área total;

Obs: *pleno predomínio= atividade estabelecida espacialmente/economicamente em mais 90% da área útil do imóvel;
**exploração combinada= atividades estabelecidas em um mesmo imóvel, onde espacialmente/economicamente estejam distribuídas em porções equitativas a uma relação máxima de 10% e 90% do total da área útil do imóvel.

2º Nível Categórico:

- **Cafeicultura:** imóvel rural com pleno predomínio da cafeicultura como principal atividade econômica e espacial;
- **Fruticultura:** imóvel rural com pleno predomínio da fruticultura como principal atividade econômica e espacial;
- **Lavoura Anual Mecanizada:** imóvel rural com pleno predomínio da lavoura anual mecanizada como principal atividade econômica e espacial;
- **Pecuária Convencional:** imóvel rural com pleno predomínio da pecuária como principal atividade econômica e espacial, excetuando-se os casos enquadrados como tipologia Pecuária de Baixo Suporte;
- **Pecuária de Baixo Suporte:** imóvel rural com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, mas espacialmente, a atividade restringe-se a no máximo a 20% da área do total do imóvel, ou mesmo em percentuais de áreas maiores possuem limitações produtivas relativas a pecuária por conta de características de solos, como Neossolos

Quartzarênicos (típico no MRT Cone Sul) e Plintossolos Argilúvicos (em geral áreas marginais ao Rio Guaporé, alagadas em boa parte do ano e com pastagem nativa);

- **Piscicultura:** imóvel rural com pleno predomínio da piscicultura como principal atividade econômica e espacial;
- **Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária:** imóvel rural com exploração combinada para fins comerciais de lavoura anual e pecuária;
- **Exploração Mista – Piscicultura e Pecuária:** imóvel rural com exploração combinada para fins comerciais de piscicultura e pecuária;
- **Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária:** imóvel rural com exploração combinada para fins comerciais de cafeicultura e pecuária;
- **Exploração Mista – Piscicultura e Fruticultura:** imóvel rural com exploração combinada para fins comerciais de piscicultura e fruticultura;
- **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 efetivamente realizadas (NR) e ofertas de imóveis (OF), coletados em trabalhos realizados em campo, onde totalizou-se 265 elementos. Conjuntamente, foram realizadas pesquisas em *sites* de venda particular e *sites* de imobiliárias, onde levantou 1105 ofertas, totalizando 1370 elementos amostrais em todo Estado de Rondônia.

O período de coleta de dados compreendeu o 2º semestre de 2018 e 1º semestre de 2019.

4.1. Composição do Valor de Terra Nua (VTN)

Nos trabalhos de campo, foram levantados tanto o valor do imóvel com o valor das benfeitorias dos imóveis pesquisados. Logicamente, uma área em mata nativa e uma área totalmente antropizada, quando calculado o valor de benfeitorias em relação ao valor total do imóvel, possuem percentuais totalmente distintos, e conseqüente quociente distintos entre VTI (valor total do imóvel) e VTN (valor de terra nua). Por este motivo, aferimos os quocientes de VTN/VTI distintivamente nas quatro tipologias de 1º Nível Categórico (e destas replicados as tipologias de 2º e 3º nível categórico), bem como aferimos um quociente geral, conforme disposto no quadro abaixo:

Tipologia	Nº elementos amostrais	Quociente VTN/VTI
Geral	265	0,6155
Agricultura	13	0,5974
Pecuária	208	0,6350
Exploração Mista	38	0,5476
Vegetação Nativa	6	0,8817

As memórias de cálculo da composição do VTN podem ser consultadas através do Processo Administrativo nº 54000.147081/2018-77.

4.2. Elasticidade das ofertas

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 os quocientes de ofertas por negócios realizados constatados dentro do mesmo 3º nível categórico, observado nos dados coletados em 43 tipologias, e destes aferiu-se a média aritmética geral, onde em percentual constatamos uma **elasticidade média de 22,12%**, fator este replicado sobre todas as ofertas coletadas.

As memórias de cálculo para aferição do fator elasticidade de ofertas podem ser consultadas através do Processo Administrativo nº 54000.147081/2018-77.

4.3. Módulo médio regional

Para a obtenção do custo médio por família assentada, inicialmente há de estabelecer o módulo médio (em hectares) de parcelas de reforma agrária em cada MRT. Para isto foram utilizados dados do SIPRA referente a projetos de assentamentos convencionais, os quais totalizam 179 em todo Estado de Rondônia, onde foram constatados as seguintes médias de área:

MRT	Nº de PAs Convencionais	Área média da parcela (ha)
Cone Sul	25	30,6550
Zona da Mata	16	28,2293
Rio Machado	28	31,6136
BR-429	15	38,4439
Vale do Jamari	65	43,8642
Rio Madeira	21	55,0457
Vale do Mamoré	9	59,6691

4.4. Tratamento dos dados coletados

Para cada MRT foram calculados a média para o valor total do imóvel por hectare (VTI/ha), valor da terra nua por hectare (VTN/ha), e o campo de arbítrio para a amostra geral. Quando as tipologias de uso apresentaram número suficiente para caracterizar como mercado definido ou consolidado, também foram calculados o valor médio e o campo de arbítrio para cada uma delas. O valor médio geral do MRT e das tipologias com mercado definido/consolidado em cada nível categórico foi calculado usando o saneamento das amostras pelo desvio padrão. Foi considerada que uma determinada tipologia caracterizou um

“mercado definido” quando apresentou pelo menos três elementos válidos (efetivamente utilizados após o saneamento) ($n \geq 3$) no primeiro nível categórico. Os níveis categóricos subsequentes, quando existirem, também foram estabelecidos se as amostras apresentaram pelo menos três elementos válidos ($n \geq 3$) em cada um deles. O saneamento se deu pelo método da média \pm um desvio padrão. Os elementos com valores acima do limite superior (média mais um desvio padrão), e abaixo do limite inferior (média menos um desvio padrão) foram expurgados da composição amostral. Novos saneamentos foram realizados, tantos quanto foram necessários, até que o coeficiente de variação seja $\leq 30\%$. ($CV\% = \text{desvio padrão} / \text{média} \times 100$). O campo de arbítrio teve uma amplitude de 30% em torno da média geral do MRT quanto para a de cada tipologia de mercado definido/consolidado e foi calculado da seguinte forma: Limite Inferior = Média x 0,85 e Limite Superior = Média x 1,15. As memórias de cálculo para todos os MRTs podem ser consultadas através do Processo Administrativo nº 54000.147081/2018-77.

5. MERCADOS REGIONAIS DE TERRAS DE RONDÔNIA

5.1. Mercado Regional de Terras Cone Sul

5.1.1. 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 municípios: Vilhena, Pimenta

Bueno, Colorado do Oeste, Cabixi, Cerejeiras, Pimenteiras do Oeste, Corumbiara, Chupinguaia, Parecis e Primavera de Rondônia.

Vilhena configura-se como a “capital” regional do MRT Cone Sul, em virtude sua maior atividade econômica e maior índice populacional. Conseqüentemente, é o polo de negócio referente ao mercado de terras da região.

5.1.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 26 projetos de assentamento convencionais, 1 projeto casulo e 1 projeto integrado de colonização. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 30,6550 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 5.292,64, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 162.245,91.

5.1.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 4 terras indígenas e 2 unidades de conservação no polígono do MRT Cone Sul, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Parque Indígena Aripuanã (Vilhena)	668.606,4225
Terra indígena Tubarão Latundê (Chupinguaia)	117.043,0861

Terra Indígena Kwazá (Parecis)	16.923,2551
Terra Indígena Rio Omerê (Corumbiara)	26.000,0000
Parque Estadual Corumbiara (Cerejeiras e Pimenteiras do Oeste)	(113.639,5300 + 192.037,0700) 305.676,6000
Parque Estadual Abaitará (Pimenta Bueno)	152,0000
Total geral líquido	1.134.401,3637

São portanto 1.134.401,3637 ha (ou 11.344,01 km²), o que equivale a 27,77% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 72% da área total do MRT Cone Sul.

5.1.4. Tipologias características

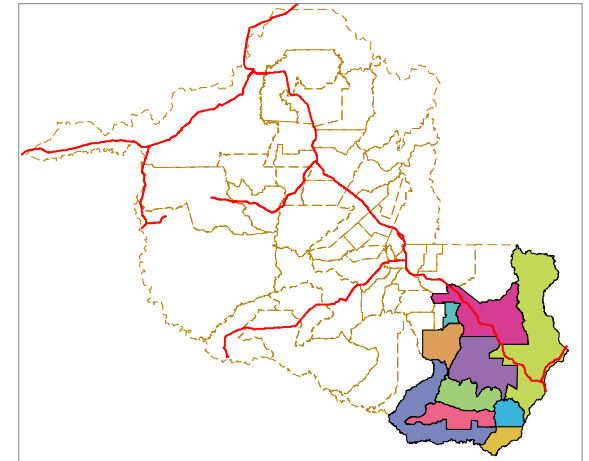
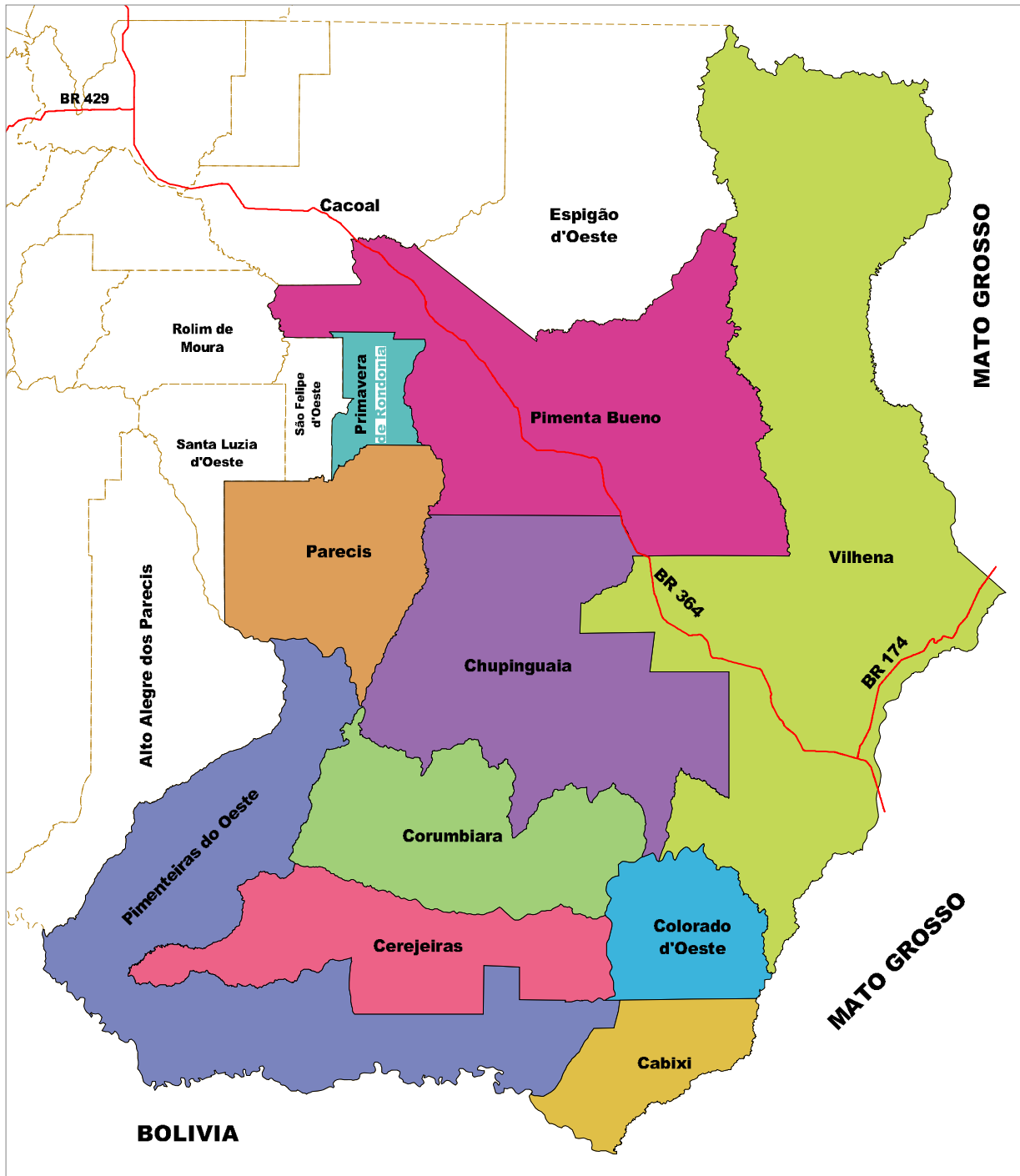
A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 1.970.537 cabeças de gado, em sua parte majoritária de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas públicas de preservação, teríamos um quociente de 0,668 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos o efetivo pecuário por município no MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
Parecis	178.426
Pimenta Bueno	293.672
Primavera	75.105
Cabixi	128.254
Cerejeiras	92.165
Chupinguaia	347.256
Colorado do Oeste	264.148

Corumbiara	328.100
Pimenteiras	138.948
Vilhena	124.463
Total	1.970.537

Logicamente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 159 amostras. Destes, 107 elementos se caracterizaram como “Pecuária Convencional”, ou seja, imóveis rurais com pleno predomínio da pecuária como principal atividade econômica e espacial. Contudo, 52 elementos levantados foram classificados com “Pecuária de Baixo Suporte”. Esta tipologia de 2º nível categórico é característica no MRT em imóveis rurais com limitações produtivas relativas a pecuária sobre Neossolos Quartzarênicos, comuns em partes dos municípios de Pimenta Bueno, Vilhena, Primavera de Rondônia, Parecis e Chupinguaia, bem como sobre Plintossolos Argilúvicos, comuns em partes dos municípios de Cabixi e Pimenteiras do Oeste, marginais ao Rio Guaporé, os quais possuem características de pantanal, com área inundada em parte do ano e com pastagem nativa.

A agricultura, basicamente de lavoura anual mecanizada, principalmente milho e soja, é comum nos municípios de Vilhena e Cerejeiras, e configura como a 2ª tipologia mais comum no MRT. Exploração Mista e Vegetação Nativa complementam as tipologias de 1º nível categórico aferidas no MRT.



MERCADO REGIONAL DE
TERRA

MRT CONE SUL



Municípios do MRT	Vilhena, Pimenta Bueno, Colorado do Oeste, Cabixi, Cerejeiras, Pimenteiras do Oeste, Corumbiara, Chupinguaia, Parecis, e Primavera de Rondônia	Nº de elementos amostrais	209
-------------------	--	---------------------------	-----

Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	61	19,18	5.292,64	4.498,74	6.086,54	3.257,62	2.768,98	3.746,26
1º Nível Categórico								
Pecuária	64	24,74	5.017,30	4.264,70	5.769,89	3.185,98	2.708,09	3.663,88
Agricultura	17	29,75	14.609,65	12.418,21	16.801,10	8.727,81	7.418,64	10.036,98
Exploração Mista	11	27,53	6.174,97	5.248,73	7.101,22	3.381,42	2.874,20	3.888,63
Vegetação Nativa	7	23,24	1.338,51	1.137,74	1.539,29	1.180,17	1.003,14	1.357,19
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	80	28,90	6.895,09	5.860,82	7.929,35	4.378,38	3.721,62	5.035,14
Pecuária de Baixo Suporte	24	24,78	1.875,20	1.593,92	2.156,48	1.190,75	1.012,14	1.369,37
Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada	17	29,75	14.609,65	12.418,21	16.801,10	8.727,81	7.418,64	10.036,98
Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária	7	22,55	7.662,08	6.512,77	8.811,39	4.195,75	3.566,39	4.825,12
Exploração Mista – Reflorestamento e Pecuária	3	11,32	4.284,50	3.641,83	4.927,18	2.346,19	1.994,26	2.698,12
Vegetação Nativa – Mata Explorada	7	23,24	1.338,51	1.137,74	1.539,29	1.180,17	1.003,14	1.357,19
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Cabixi	5	18,40	7.664,39	6.514,73	8.814,05	4.866,89	4.136,86	5.596,92
Pecuária Convencional – Cerejeiras	3	24,64	5.518,35	4.690,60	6.346,10	3.504,15	2.978,53	4.029,78
Pecuária Convencional – Chupinguaia	9	24,64	6.025,24	5.121,45	6.929,02	3.826,02	3.252,12	4.399,93
Pecuária Convencional – Colorado do Oeste	8	14,13	8.174,48	6.948,31	9.400,65	5.190,80	4.412,18	5.969,42
Pecuária Convencional – Parecis	3	28,92	5.885,70	5.002,84	6.768,55	3.737,42	3.176,80	4.298,03
Pecuária Convencional – Pimenta Bueno	16	28,11	7.007,69	5.956,53	8.058,84	4.449,88	3.782,40	5.117,36
Pecuária Convencional – Primavera de Rondônia	3	11,65	7.029,95	5.975,46	8.084,44	4.464,02	3.794,41	5.133,62
Pecuária Convencional – Vilhena	16	19,44	6.076,79	5.165,28	6.988,31	3.858,76	3.279,95	4.437,58
Pecuária de Baixo Suporte – Pimenta Bueno	7	22,52	2.225,03	1.891,27	2.558,78	1.412,89	1.200,96	1.624,83
Pecuária de Baixo Suporte – Pimenteiras do Oeste	5	29,91	1.676,69	1.425,19	1.928,19	1.064,70	904,99	1.224,40
Pecuária de Baixo Suporte – Vilhena	10	23,09	1.520,24	1.292,21	1.748,28	965,35	820,55	1.110,16
Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada – Cerejeiras	9	20,70	16.382,76	13.925,35	18.840,18	9.787,06	8.319,00	11.255,12
Vegetação Nativa – Mata Explorada – Vilhena	5	28,78	1.327,81	1.128,64	1.526,98	1.170,73	995,12	1.346,34
Módulo médio em assentamentos (ha)	30,6550			Valor médio geral de terras no MRT (R\$)	5.292,64	Custo-Família (R\$)		162.245,91

5.2. Mercado Regional de Terras Zona da Mata

5.2.1. 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 municípios: 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.

Rolim de Moura configura-se como a “capital” regional do MRT Cone Sul, em virtude sua maior atividade econômica e maior índice populacional. Conseqüentemente, é o polo de negócio referente ao mercado de terras da região.

5.2.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 15 projetos de assentamento convencional, 1 projeto casulo e 1 projeto de desenvolvimento sustentável. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 28,2293 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 11.688,98, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 329.971,74.

5.2.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 3 terras indígenas e 4 unidades de conservação no polígono do MRT Zona da Mata, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Terra Indígena Mequens (Alto Alegre dos Parecis)	108.060,8529
Terra indígena Rio Branco (Alta Floresta D'Oeste)	66.218,0242
Terra Indígena Massaco (Alta Floresta D'Oeste)	104.309,2890
Reserva Biológica Guaporé (Alta Floresta D'Oeste)	96.038,0200
Parque Estadual Corumbiara (Alto Alegre dos Parecis)	77.838,2600
Reserva Extrativista Pedras Negras (Alta Floresta D'Oeste)	31.631,2700
Parque Estadual Ilha das Flores (Alta Floresta d'Oeste)	89.617,0000
Total geral líquido	469.403,4271

Obs: A TI Massaco sobrepõe totalmente a ReBio Guaporé.

São portanto 469.403,4271 ha (ou 4.694,03 km²), o que equivale a 26,58% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 73% de toda área do MRT Zona da Mata.

5.2.4. Tipologias características

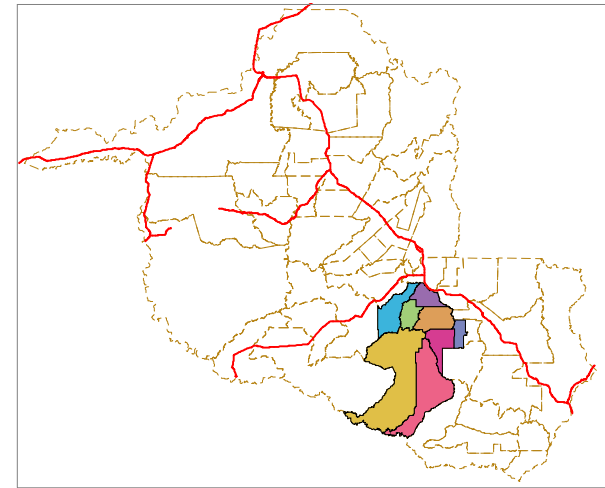
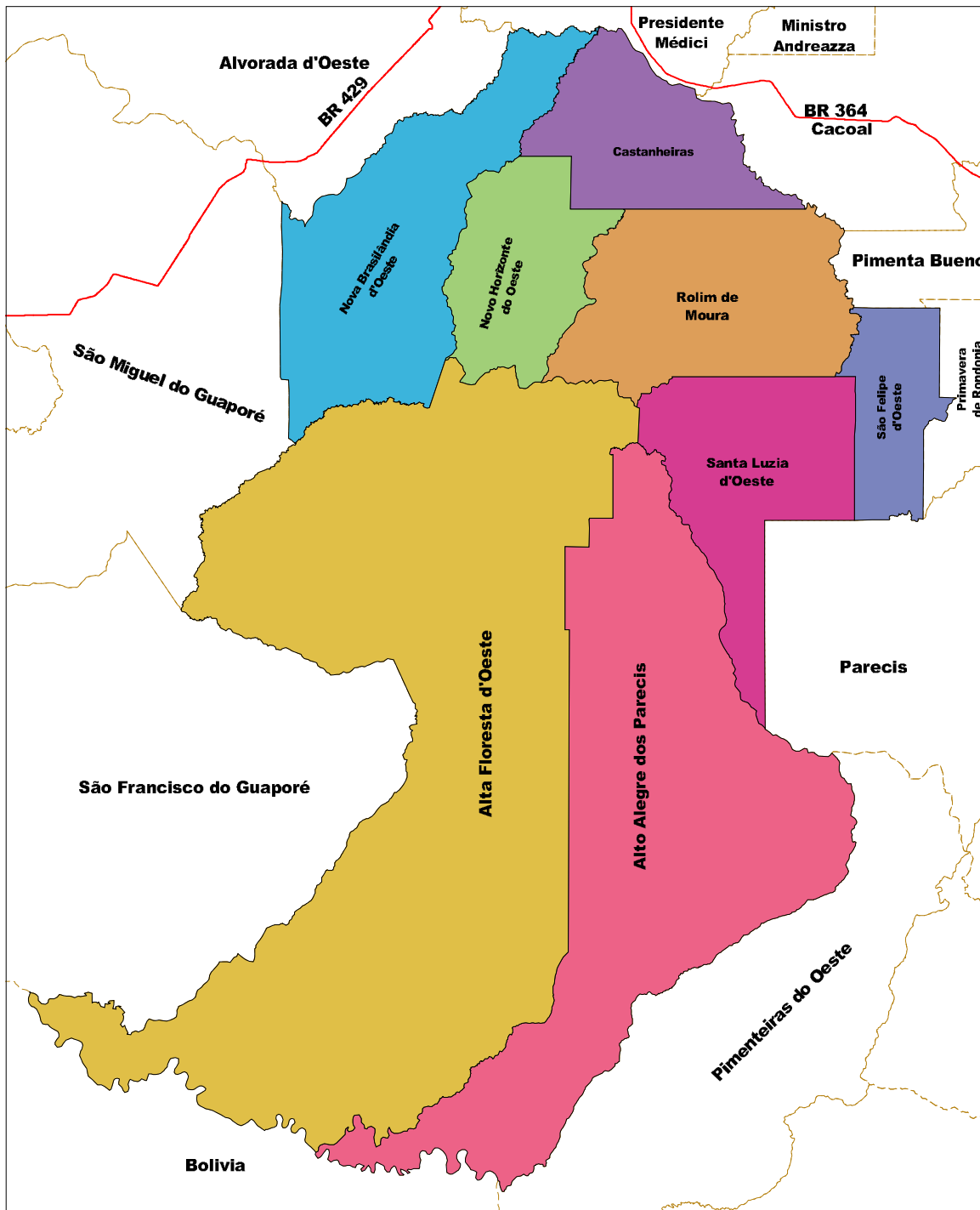
A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 1.634.319 cabeças de gado, em sua parte maior de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas públicas de preservação, teríamos um quociente de 1,26 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos o efetivo pecuário por município do MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
São Felipe D'Oeste	106.052
Alta Floresta D'Oeste	422.105
Alto Alegre dos Parecis	203.314
Castanheiras	114.833
Nova Brasilândia D'Oeste	226.791
Novo Horizonte do Oeste	149.345
Rolim de Moura	234.986
Santa Luzia D'Oeste	176.893
Total	1.634.319

Logicamente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 78 amostras. Destes, todos se caracterizaram como “Pecuária Convencional”, ou seja, imóveis rurais com pleno predomínio da pecuária como principal atividade econômica e espacial. Embora conste no MRT imóveis rurais com limitações produtivas relativas a pecuária sobre Plintossolos Argilúvicos, comuns em partes do município de Alta Floresta D'Oeste, marginais ao Rio Guaporé, os quais possuem características de pantanal, com área inundada em parte do ano e com pastagem nativa, e que os caracterizariam como “Pecuária de Baixo Suporte”, não foi constatado qualquer negócio realizado e/ou oferta no período de pesquisa.

O cultivo de café é comuns em todos os municípios que compõe o MRT, sendo comum a exploração predominante de forma mista com a pecuária. Aferiu-se em 2º nível categórico a Agricultura – Cafeicultura e a Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária, bem como a já citada Pecuária Convencional.

Não foram constatados quaisquer negócios realizados e/ou ofertas relativos a tipologia “Vegetação Nativa” no período de pesquisa e levantamento de dados no MRT Zona da Mata.



**MERCADO REGIONAL DE
TERRA**

MRT ZONA DA MATA



Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	71	25,82	11.688,98	9.935,63	13.442,33	7.194,57	6.115,38	8.273,75
1º Nível Categórico								
Pecuária	62	24,07	11.430,72	9.716,12	13.145,33	7.258,51	6.169,73	8.347,29
Agricultura	4	15,07	17.593,94	14.954,85	20.233,03	10.510,62	8.934,03	12.087,21
Exploração Mista	5	24,46	16.112,54	13.695,65	18.529,42	8.823,22	7.499,74	10.146,71
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	62	24,07	11.430,72	9.716,12	13.145,33	7.258,51	6.169,73	8.347,29
Agricultura – Cafeicultura	4	15,07	17.593,94	14.954,85	20.233,03	10.510,62	8.934,03	12.087,21
Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária	5	24,46	16.112,54	13.695,65	18.529,42	8.823,22	7.499,74	10.146,71
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Alta Floresta d'Oeste	7	20,57	8.268,31	7.028,07	9.508,56	5.250,38	4.462,82	6.037,93
Pecuária Convencional – Alto Alegre dos Parecis	3	14,96	8.846,29	7.519,35	10.173,23	5.617,39	4.774,79	6.460,00
Pecuária Convencional – Castanheiras	10	13,84	11.103,66	9.438,11	12.769,21	7.050,83	5.993,20	8.108,45
Pecuária Convencional – Nova Brasilândia D'Oeste	18	21,09	12.350,75	10.498,14	14.203,37	7.842,73	6.666,32	9.019,14
Pecuária Convencional – Novo Horizonte do Oeste	8	29,17	13.375,51	11.369,18	15.381,84	8.493,45	7.219,43	9.767,47
Pecuária Convencional – Rolim de Moura	16	23,52	12.527,02	10.647,97	14.406,07	7.954,66	6.761,46	9.147,86
Pecuária Convencional – Santa Luzia D'Oeste	5	28,05	10.866,91	9.236,87	12.496,95	6.900,49	5.865,42	7.935,56
Pecuária Convencional – São Felipe D'Oeste	3	25,93	16.491,46	14.017,74	18.965,18	10.472,08	8.901,27	12.042,89
Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária – Nova Brasilândia D'Oeste	4	13,02	14.508,85	12.332,52	16.685,18	7.945,05	6.753,29	9.136,80
Módulo médio em assentamentos (ha)	28,2293	Valor médio geral de terras no MRT (R\$)		11.688,98	Custo-Família (R\$)		329.971,74	

5.3. Mercado Regional de Terras BR-429

5.3.1. Caracterização

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

São Miguel do Guaporé configura-se como a “capital” regional do MRT BR-429, em virtude sua maior atividade econômica, maior índice populacional, e posição geográfica estratégica na BR-429, “veia arterial” do MRT. Conseqüentemente, é o polo de negócios referente ao mercado de terras da região.

5.3.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 15 projetos de assentamento convencional, 1 projeto casulo e 1 Resex. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 38,4439 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 8.093,41, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 311.142,38.

5.3.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 3 terras indígenas e 8 unidades de conservação no polígono do MRT, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Terra Indígena Uru-Eu-Wau-Wau (Alvorada do Oeste, São Miguel do Guaporé, Seringueiras, e Costa Marques)	(114.139,8415+ 418.667,4903+ 171.015,2466+60145,3546) 763.967,9333
Parque Nacional dos Pacaás Novos (Alvorada do Oeste e São Miguel do Guaporé)	(105.456,5600+297.075,4500) 402.532,0100
Terra indígena Rio Branco (São Francisco do Guaporé e São Miguel do Guaporé)	(83.184,6315 + 87806,7776) 170.991,4092
Terra Indígena Massaco (São Francisco do Guaporé)	316.956,4616
Reserva Biológica Guaporé (São Francisco do Guaporé)	521.262,3300
Resex Rio Cautário (Costa Marques)	76.683,7600
Reserva Extrativista Pedras Negras (São Francisco do Guaporé)	95.090,8100
Parque Estadual Serra dos Reis (Costa Marques e São Francisco do Guaporé)	(30.905,3200+5.563,2300) 36.468,5500
Reserva de Fauna Pau D'Óleo (São Francisco do Guaporé)	11.028,2200
Reserva de Desenvolvimento Sustentável Limoeiro (São Francisco do Guaporé)	18.837,0000
Reserva de Desenvolvimento Sustentável Serra Grande (Costa Marques)	24.887,7100
Total geral líquido	1.719.217,7225

Obs: O PARNA Pacaás Novos sobrepõe totalmente a TI Uru-Eu-Wau-Wau, bem como a TI Massaco sobrepõe totalmente a ReBio Guaporé.

São portanto 1.719.217,7225 ha (ou 17.192,17 km²), o que equivale a 56,91% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 43% de toda área do MRT BR-429.

5.3.4. Tipologias características

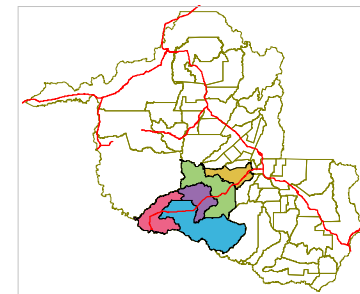
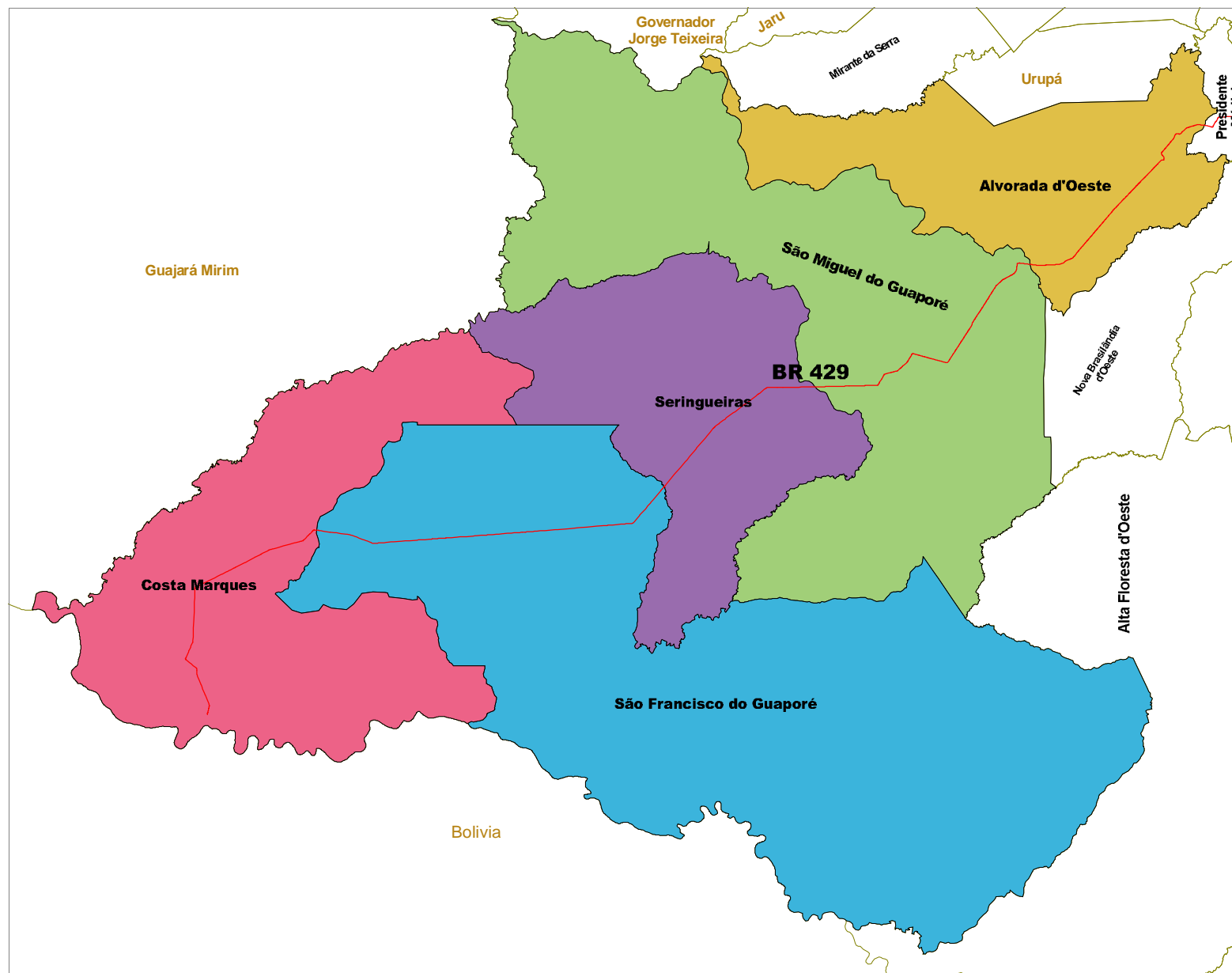
A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 1.403.315 cabeças de gado, em sua parte maior de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas públicas de preservação, teríamos um quociente de 1,078 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos o efetivo pecuário por município do MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
Alvorada do Oeste	261.947
São Miguel do Guaporé	253.447
Seringueiras	209.431
São Francisco do Guaporé	447.313
Costa Marques	231.177
Total	1.403.315

Conseqüentemente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 110 amostras. Destes, somente uma não se caracterizou como “Pecuária Convencional”.

Embora conste no MRT imóveis rurais com limitações produtivas relativas a pecuária sobre Plintossolos Argilúvicos, comuns em partes dos municípios de São Francisco do Guaporé e Costa Marques, marginais ao Rio Guaporé, os quais possuem características de pantanal, com área inundada em parte do ano e com pastagem nativa, que os caracterizariam como “Pecuária de Baixo Suporte”, no saneamento dos dados não houve a aferição desta tipologia.

O plantio de soja e milho (Lavouras anuais mecanizadas) é comum nos municípios Alvorada do Oeste e São Miguel do Guaporé, tanto como atividade de pleno domínio como em exploração mista com a pecuária. Aferiu-se como comum em 2º nível categórico a Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada e a Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária, bem como a já citada Pecuária Convencional. No saneamento dos dados não houve a caracterização da tipologia “Vegetação Nativa” no MRT BR-429.



**MERCADO REGIONAL DE
TERRA**

MRT - BR 429



Relatório de Análise de Mercado de Terras do Estado de Rondônia
Mercado Regional de Terras BR-429

Municípios do MRT

Alvorada do Oeste, São Miguel do Guaporé, Seringueiras,
São Francisco do Guaporé, e Costa Marques

Nº de
elementos
amostrais

131

Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	109	25,55	8.093,41	6.879,40	9.307,43	4.981,50	4.234,27	5.728,72
1º Nível Categórico								
Pecuária	79	19,51	7.658,12	6.509,40	8.806,83	4.862,90	4.133,47	5.592,34
Agricultura	6	23,43	13.478,99	11.457,15	15.500,84	8.052,35	6.844,50	9.260,20
Exploração Mista	8	23,67	9.394,90	7.985,66	10.804,13	5.144,65	4.372,95	5.916,34
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	79	19,51	7.658,12	6.509,40	8.806,83	4.862,90	4.133,47	5.592,34
Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada	6	23,43	13.478,99	11.457,15	15.500,84	8.052,35	6.844,50	9.260,20
Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária	6	25,97	9.309,14	7.912,77	10.705,51	5.097,68	4.333,03	5.862,34
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Alvorada do Oeste	17	19,91	8.771,43	7.445,71	10.087,14	5.569,86	4.734,38	6.405,33
Pecuária Convencional – Costa Marques	28	20,77	5.953,49	5.060,46	6.846,51	3.780,46	3.213,39	4.347,53
Pecuária Convencional – São Francisco do Guaporé	24	29,72	8.521,77	7.243,50	9.800,03	5.411,32	4.599,62	6.223,02
Pecuária Convencional – São Miguel do Guaporé	6	7,61	7.202,58	6.122,20	8.282,97	4.573,64	3.887,59	5.259,69
Pecuária Convencional – Seringueiras	22	27,27	9.033,93	7.678,84	10.389,02	5.736,55	4.876,07	6.597,03
Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada – Alvorada do Oeste	4	28,22	16.838,65	14.312,85	19.364,44	10.059,41	8.550,50	11.568,32
Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada – São Miguel do Guaporé	4	29,16	11.101,35	9.436,15	12.766,55	6.631,95	5.637,15	7.626,74
Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária – Alvorada do Oeste	5	25,65	9.696,16	8.241,74	11.150,59	5.309,62	4.513,18	6.106,06
Módulo médio em assentamentos (ha)	38,4439	Valor médio geral de terras no MRT (R\$)		8.093,41	Custo-Família (R\$)		311.142,38	

5.4. Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré

5.4.1. 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, e contempla 2 municípios: Guajará-Mirim e Nova Mamoré.

Guajará-Mirim configura-se como a “capital” regional do MRT em virtude de sua maior atividade econômica, maior índice populacional, e contexto histórico. Conseqüentemente, é o polo de negócios referente ao mercado de terras da região.

5.4.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 9 projetos de assentamento convencional, 1 projeto de desenvolvimento sustentável, 1 projeto integrado de colonização e 4 resex. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 59,6691 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 4.842,61, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 288.953,92.

5.4.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 8 terras indígenas e 10 unidades de conservação no polígono do MRT Vale do Mamoré, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Terra Indígena Uru-Eu-Wau-Wau (Guajará-Mirim e Nova Mamoré)	(562.982,1486+56.401,2008) 619.383,3494
Terra Indígena Rio Negro Ocaia (Guajará-Mirim)	105.885,3842
Terra Indígena Pacaás Novos (Guajará-Mirim)	283.355,2536
Terra Indígena Sagarana (Guajará-Mirim)	18.120,0636
Terra Indígena Rio Guaporé (Guajará-Mirim)	115.788,0842
Terra Indígena Igarapé Lage (Guajará-Mirim e Nova Mamoré)	(53.688,3638+54.084,7229) 107.773,0868
Terra Indígena Igarapé Ribeirão (Nova Mamoré)	47.863,3178
Terra Indígena Karipuna (Nova Mamoré)	80.170,2783
Resex Rio Cautário (Guajará-Mirim)	70.116,3500
Resex do Rio Cautário (Guajará-Mirim)	74.294,9400
Parque Nacional Serra da Cutia (Guajará-Mirim)	284.680,5500
Resex Barreiro das Antas (Guajará-Mirim)	106.198,5200
Resex Rio Pacaás Novos (Guajará-Mirim)	351.813,9200
Resex Rio Ouro Preto (Guajará-Mirim e Nova Mamoré)	(148.303,3200+52.257,6500) 200.560,9700
Reserva Biológica do Traçadal (Guajará-Mirim)	24.332,0900

Reserva Biológica do Rio Ouro Preto (Guajará-Mirim)	57.419,7600
Parque Estadual de Guajará-Mirim (Guajará-Mirim e Nova Mamoré)	(5.174,0000+222.063,6000) 227.237,6000
Resex Jaci-Paraná (Nova Mamoré)	23.404,3100
Total geral líquido	2.513.717,2779

São portanto 2.513.717,2779 ha (ou 25.137,17 km²), o que equivale a 71,97% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 28% de toda área do MRT Vale do Mamoré.

5.4.4. Tipologias características

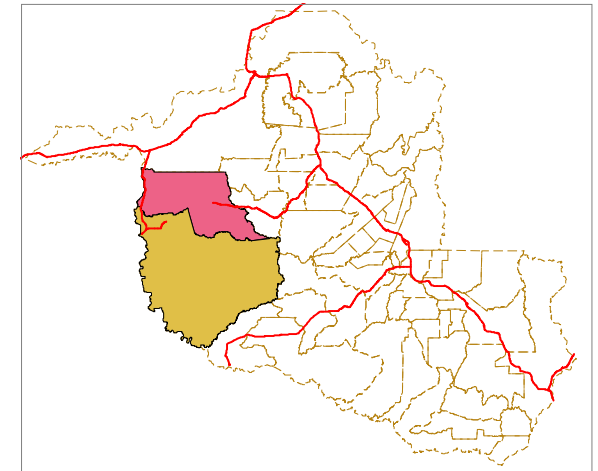
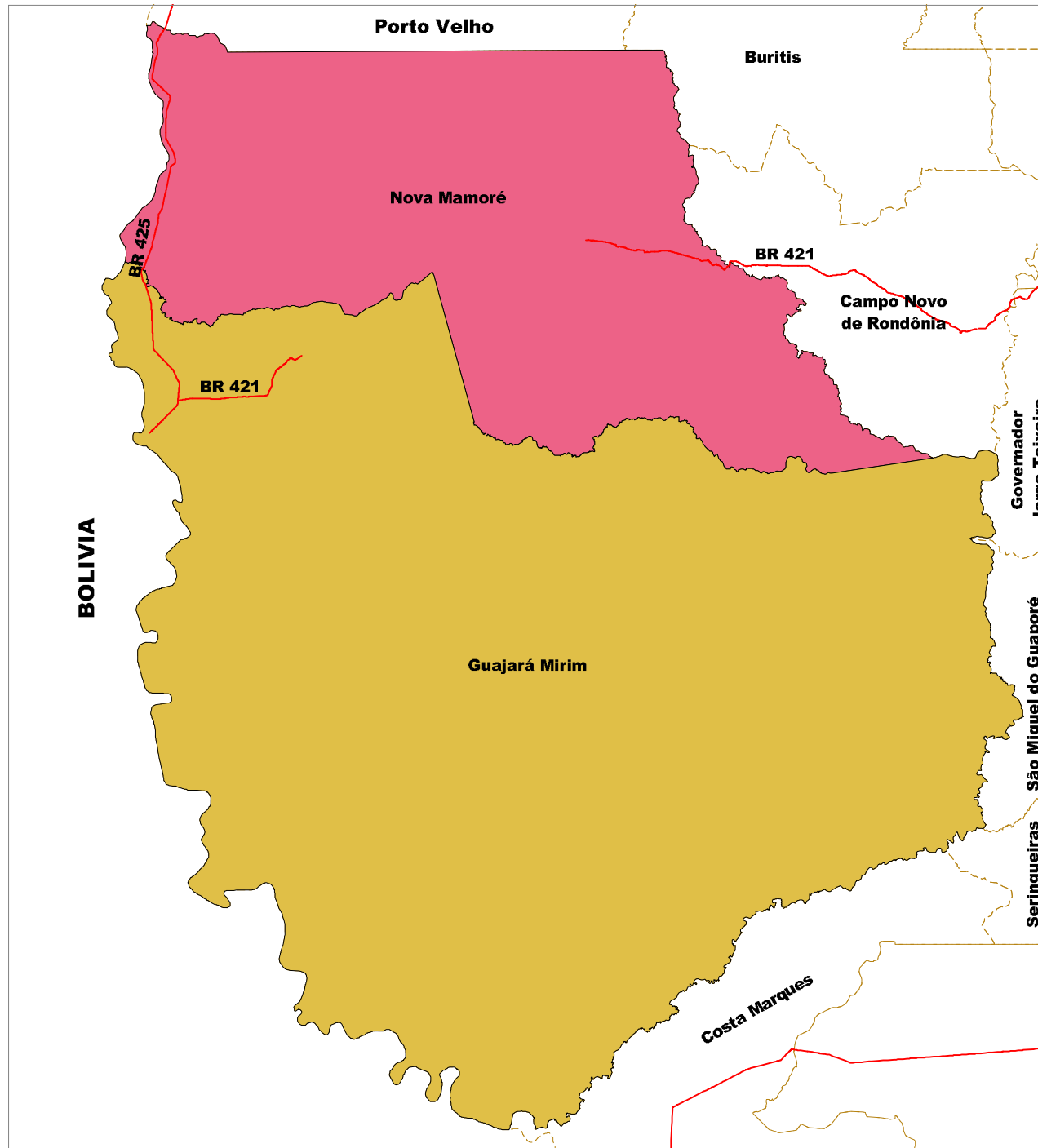
A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 824.751 cabeças de gado, em sua parte maior de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas públicas de preservação, teríamos um quociente de 0,824 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos o efetivo pecuário por município do MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
Guajará-Mirim	123.232
Nova Mamoré	701.519
Total	824.751

Conseqüentemente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 31 amostras, as quais em sua maior partes e caracterizaram como “Pecuária Convencional” no 2º Nível Categórico.

A caracterização da tipologia “Pecuária de Baixo Suporte se dá basicamente em imóveis rurais com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, mas espacialmente, a atividade restringe-se a no máximo a 20% da área do total do imóvel.

No saneamento dos dados não houve a caracterização da tipologia “Vegetação Nativa” e “Exploração Mista”, bem como não foram constatados negócios realizados e/ou ofertas relativo a tipologia “Agricultura” no período de pesquisa de dados do MRT.



MERCADO REGIONAL DE
TERRA

MRT VALE DO MAMORÉ



Relatório de Análise de Mercado de Terras do Estado de Rondônia
Mercado Regional de Terras Vale do Mamoré

Municípios do MRT

Guajará-Mirim e Nova Mamoré

Nº de
elementos
amostrais

33

Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	17	21,76	4.842,61	4.116,21	5.569,00	2.980,62	2.533,53	3.427,72
1º Nível Categórico								
Pecuária	18	22,53	5.195,16	4.415,88	5.974,43	3.298,92	2.804,09	3.793,76
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	19	25,06	5.359,03	4.555,17	6.162,88	3.402,98	2.892,53	3.913,43
Pecuária de Baixo Suporte	3	10,60	1.988,93	1.690,59	2.287,27	1.262,97	1.073,52	1.452,41
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Nova Mamoré	13	27,96	5.865,74	4.985,88	6.745,60	3.724,74	3.166,03	4.283,45
Pecuária Convencional – Guajará-Mirim	4	18,09	3.962,54	3.368,16	4.556,92	2.515,21	2.138,78	2.893,64
Módulo médio em assentamentos (ha)	59,6691	Valor médio geral de terras no MRT (R\$)		4.842,61	Custo-Família (R\$)		288.953,92	

5.5. Mercado Regional de Terras Região Central

5.5.1. 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 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 configura-se como a “capital” regional do MRT em virtude de sua maior atividade econômica, maior índice populacional, e contexto histórico. Conseqüentemente, é o polo de negócios referente ao mercado de terras da região. Cacoal e Jaru também se destacam como centro de negócios relativo a transação de imóveis rurais.

5.5.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 28 projetos de assentamento convencional, 1 projeto casulo e 3 projeto integrado de colonização. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 31,6136 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 13.803,18, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 436.368,16.

5.5.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 4 terras indígenas e 2 unidades de conservação no polígono do MRT Região Central, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Terra Indígena Uru-Eu-Wau-Wau (Mirante da Serra, Jaru e Governador Jorge Teixeira)	(339.666,7495+15.957,1738 + 41.524,9250) 397.148,8483
Parque Nacional dos Pacaás Novos (Governador Jorge Teixeira)	98.440,9100
Terra Indígena Sete de Setembro (Cacoal e Espigão D'Oeste)	(97.782,1995+2.078,2919) 99.860,4914
Terra Indígena Roosevelt (Espigão D'Oeste e Pimenta Bueno)	(138.838,9390+5.866,4836) 144.705,4226
Terra Indígena Igarapé Lourdes (Ji-Paraná)	196.623,4630
Reserva Biológica de Jaru (Ji-Paraná)	211.100,6100
Total geral líquido	1.035.938,8353

OBS: O Parna Pacaás Novos sobrepõe totalmente a TI Uru-Eu-Wau-Wau. Sobreposição de 13.500 ha da TI Igarapé Lourdes e ReBio Jaru.

São portanto 1.035.938,8353 ha (ou 10.359,38 km²), o que equivale a 30,29% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 71% de toda área do MRT Região Central.

5.5.4. Tipologias características

A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 3.876.210 cabeças de gado,

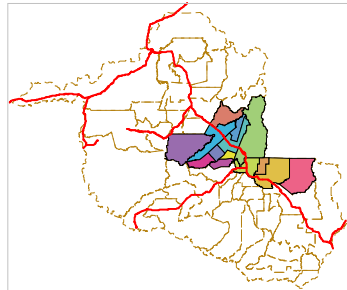
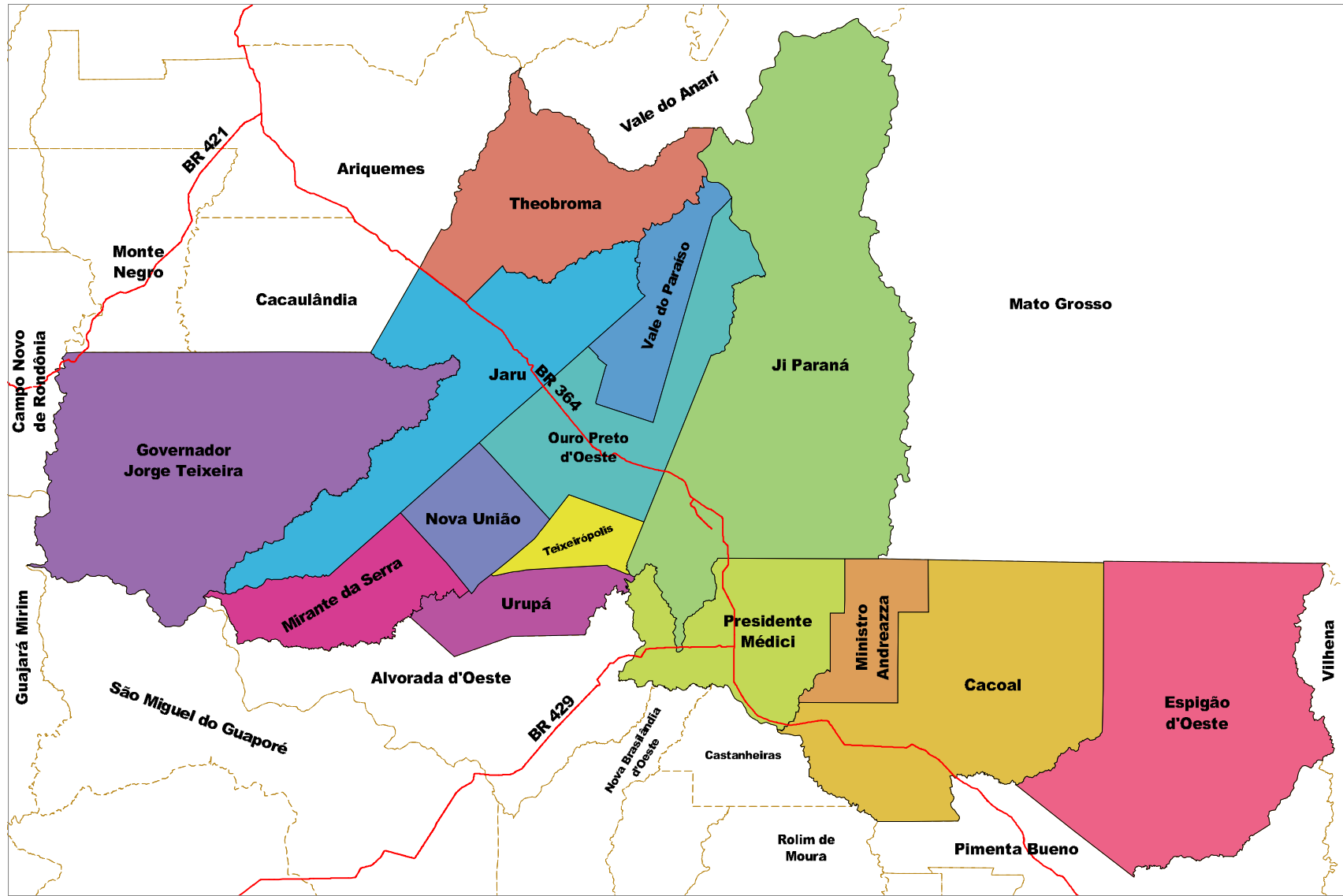
em sua parte maior de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas públicas de preservação, teríamos um quociente de 1,626 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos o efetivo pecuário por município do MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
Ji-Paraná	418.291
Presidente Médici	346.878
Cacoal	397.395
Espigão D'Oeste	400.488
Ministro Andreazza	129.659
Ouro Preto do Oeste	361.479
Vale do Paraíso	173.702
Teixeirópolis	101.215
Urupá	181.852
Nova União	149.814
Mirante da Serra	126.176
Jaru	528.829
Theobroma	279.923
Governador Jorge Teixeira	280.509
Total	3.876.210

Logicamente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 233 amostras. Destes, todos se caracterizaram como “Pecuária Convencional”, ou seja, imóveis rurais com pleno predomínio da pecuária como principal atividade econômica e espacial.

Outra tipologia caracterizada no MRT foi a “Exploração Mista”. Esta tipologia foi observada em 2º Nível Categórico da atividade pecuária bovina tanto com o cultivo de café quanto com a criação de peixes. A atividade da cafeicultura e piscicultura é comum no MRT ser explorada com a pecuária de gado leiteiro em pequenas propriedades rurais.

No saneamento dos dados não houve a caracterização da tipologia “Agricultura” e “Vegetação Nativa” no MRT.



**MERCADO REGIONAL DE
TERRA
MRT REGIÃO CENTRAL**



Municípios do MRT

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

Nº de elementos amostrais

270

Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	201	25,44	13.803,18	11.732,70	15.873,66	8.495,86	7.221,48	9.770,23
1º Nível Categórico								
Pecuária	175	25,96	13.308,65	11.312,35	15.304,95	8.450,99	7.183,34	9.718,64
Exploração Mista	22	12,11	16.115,45	13.698,14	18.532,77	8.824,82	7.501,10	10.148,55
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	171	25,08	13.446,82	11.429,80	15.463,85	8.538,73	7.257,92	9.819,54
Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária	10	19,99	17.034,87	14.479,64	19.590,10	9.328,29	7.929,05	10.727,54
Exploração Mista – Piscicultura e Pecuária	12	12,40	15.369,61	13.064,17	17.675,05	8.416,40	7.153,94	9.678,86
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Cacoal	39	25,31	16.420,79	13.957,68	18.883,91	10.427,20	8.863,12	11.991,28
Pecuária Convencional – Espigão D'Oeste	16	28,28	10.419,09	8.856,22	11.981,95	6.616,12	5.623,70	7.608,54
Pecuária Convencional – Governador Jorge Teixeira	3	22,84	11.478,18	9.756,45	13.199,91	7.288,65	6.195,35	8.381,94
Pecuária Convencional – Jaru	15	23,81	11.868,35	10.088,09	13.648,60	7.536,40	6.405,94	8.666,86
Pecuária Convencional – Ji-Paraná	34	27,73	13.472,62	11.451,73	15.493,52	8.555,12	7.271,85	9.838,38
Pecuária Convencional – Ministro Andreazza	6	16,14	12.393,44	10.534,42	14.252,45	7.869,83	6.689,36	9.050,31
Pecuária Convencional – Mirante da Serra	5	21,60	10.570,08	8.984,57	12.155,59	6.712,00	5.705,20	7.718,80
Pecuária Convencional – Nova União	6	11,41	13.858,58	11.779,79	15.937,36	8.800,20	7.480,17	10.120,23
Pecuária Convencional – Ouro Preto do Oeste	6	24,93	10.201,42	12.071,20	16.331,63	9.017,90	7.665,21	10.370,58
Pecuária Convencional – Presidente Médici	13	18,32	12.758,97	10.845,12	14.672,81	8.101,94	6.886,65	9.317,23
Pecuária Convencional – Teixeiraópolis	5	19,58	16.396,84	13.937,32	18.856,37	10.411,99	8.850,20	11.973,79
Pecuária Convencional – Theobroma	3	22,60	7.203,92	6.123,33	8.284,50	4.574,49	3.888,31	5.260,66
Pecuária Convencional – Urupá	16	25,86	12.513,78	10.636,71	14.390,85	7.946,25	6.754,31	9.138,19
Pecuária Convencional – Vale do Paraíso	8	21,44	12.308,49	10.462,21	14.154,76	7.815,89	6.643,51	8.988,27
Expl. Mista – Piscicultura e Pecuária – Presidente Médici	3	6,09	16.832,73	14.307,82	19.357,64	9.217,61	7.834,96	10.600,25
Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária – Cacoal	5	21,08	17.006,78	14.455,76	19.557,79	9.312,91	7.915,97	10.709,85
Módulo médio em assentamentos (ha)	31,6136	Valor médio geral de terras no MRT (R\$)		13.803,18	Custo-Família (R\$)		436.368,16	

5.6. Mercado Regional de Terras Vale do Jamari

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

Ariquemes configura-se como a “capital” regional do MRT em virtude de sua maior atividade econômica, maior índice populacional, e ser ponto central do MRT, com a BR 364, artéria logística do Estado, cruzando o município. Conseqüentemente, é o polo de negócios referente ao mercado de terras da região.

5.6.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 65 projetos de assentamento convencional, 1 projeto casulo e 2 projetos de assentamento dirigido, e 14 resex. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 43,8642 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 6.455,20, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 283.152,25.

5.6.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 1 terra indígena e 29 unidades de conservação no polígono do MRT Vale do Jamari, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Terra Indígena Uru-Eu-Wau-Wau (Campo Novo de Rondônia, Monte Negro e Cacaulândia)	(82.160,6593+10.332,8723+ 3.040,7559) 95.534,2875
Parque Nacional dos Pacaás Novos (Campo Novo de Rondônia)	62.896,3100
Resex Jaci-Paraná (Buritis)	42.982,5900
Floresta Nacional do Jamari (Cujubim)	10.419,1200
Resex Rio Preto Jacundá (Cujubim e Machadinho D'Oeste)	(22.270,3700+77.348,8900) 99.619,2600
Reserva Biológica de Jarú (Vale do Anari e Machadinho D'Oeste)	(131.378,0000+5.557,89) 136.935,8900
Parque Nacional Campos Amazônicos (Machadinho D'Oeste)	124.919,6900
Resex Aquariquara (Vale do Anari e Machadinho D'Oeste)	(17.321,2900+373,25) 17.694,5400
Resex Itaúba (Vale do Anari)	1.595,2900
Resex Seringueiras (Machadinho D'Oeste)	537,4600
Resex Mogno (Machadinho D'Oeste)	2.393,8400
FRES Cedro (Machadinho D'Oeste)	2.585,4800
Resex Sucupira (Machadinho D'Oeste)	3.188,0200
Resex Garrote (Machadinho D'Oeste)	903,6100
Resex Roxinho (Machadinho D'Oeste)	1.057,0100
Resex Freijó (Machadinho D'Oeste)	600,3500
Resex Piquiá (Machadinho D'Oeste)	1.448,9200
Resex Jatobá (Machadinho D'Oeste)	1.430,08600

Resex Angelim (Cujubim e Machadinho D'Oeste)	(1.873,5700+6.606,1300) 8.479,7000
Resex Ipê (Cujubim e Machadinho D'Oeste)	(173,7000-647,6000) 821,3000
Resex Castanheira (Machadinho D'Oeste)	9.622,6800
Resex Maracatiara (Machadinho D'Oeste)	9.503,1200
Resex Massaranduba (Machadinho D'Oeste)	5.586,5800
FRES Rio Machado (Machadinho D'Oeste)	12.008,0700
FRES Mutum (Cujubim)	11.238,8700
FRES Araras (Cujubim)	1.074,7400
FRES Tucano (Cujubim)	660,4200
FRES Gavião (Cujubim)	434,2000
FES Rio Pardo (Buritis)	8.795,0500
APA Rio Pardo (Buritis)	10.857,9300
Total geral líquido	622.928,1035

OBS: O Parna Pacaás Novos sobrepõe totalmente a TI Uru-Eu-Wau-Wau.

São portanto 622.928,1035 ha (ou 6.229,28 km²), o que equivale a 17,85% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 82% de toda área do MRT Vale do Jamari.

5.6.4. Tipologias características

A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 3.876.210 cabeças de gado, em sua parte maior de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas

públicas de preservação, teríamos um quociente de 1,351 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos o efetivo pecuário por município do MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
Ariquemes	491.956
Cacaulândia	264.008
Monte Negro	305.379
Campo Novo de Rondônia	443.963
Buritis	529.920
Alto Paraíso	317.259
Vale do Anari	149.997
Machadinho D'Oeste	374.629
Cujubim	209.214
Rio Crespo	123.526
Total	3.209.851

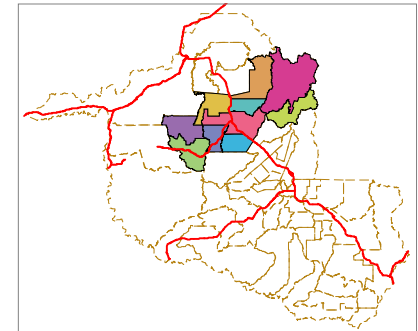
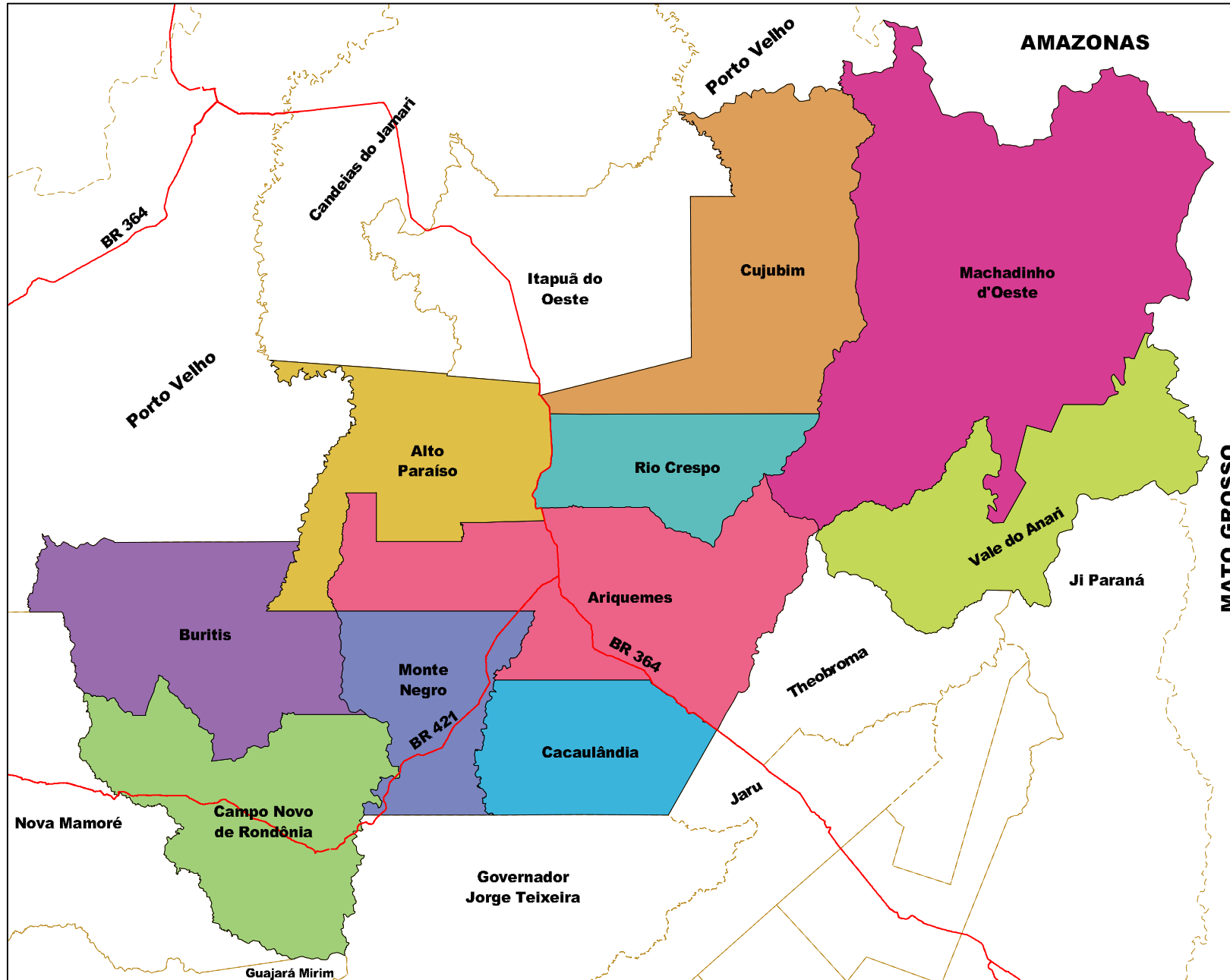
Conseqüentemente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 253 amostras. Destes, a parte majoritária se caracterizou como “Pecuária Convencional”, ou seja, imóveis rurais com pleno predomínio da pecuária como principal atividade econômica e espacial.

A caracterização da tipologia “Pecuária de Baixo Suporte” se dá basicamente em imóveis rurais com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, mas especialmente, esta atividade restringe-se a no máximo a 20% da área do total do imóvel. Esta situação foi constatada de forma

comum em partes dos municípios de Machadinho d'Oeste e Cujubim na região conhecida como "Soldado da Borracha" e "Manoa".

A tipologia "Exploração Mista" é bem característica na atividade combinada de piscicultura e bovinocultura no município de Ariquemes, e de lavoura anual mecanizada, principalmente plantio de milho e soja, combinado com pecuária, nos municípios de Ariquemes, Alto Paraíso, Cujubim e Rio Crespo.

Aferiu-se também como comum em 2º nível categórico do MRT a Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada e Vegetação Nativa.



**MERCADO REGIONAL DE
TERRA
MRT VALE DO JAMARI**



Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	227	28,48	6.455,20	5.486,92	7.423,48	3.973,18	3.377,20	4.569,15
1º Nível Categórico								
Pecuária	209	26,33	6.324,91	5.376,17	7.273,65	4.016,32	3.413,87	4.618,77
Agricultura	4	3,13	11.515,11	9.787,85	13.242,38	6.879,13	5.847,26	7.911,00
Exploração Mista	11	25,89	8.838,85	7.513,02	10.164,68	4.840,16	4.114,13	5.566,18
Vegetação Nativa	5	19,19	490,15	416,63	563,67	432,16	367,34	496,99
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	198	23,35	6.608,53	5.617,25	7.599,81	4.196,42	3.566,95	4.825,88
Pecuária de Baixo Suporte	11	27,66	1.806,67	1.535,67	2.077,67	1.147,24	975,15	1.319,32
Agricultura – Lavoura Anual Mecanizada	3	0,85	11.339,05	9.638,19	13.039,91	6.773,95	5.757,86	7.790,04
Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária	4	29,32	8.289,07	7.045,71	9.532,43	4.539,09	3.858,23	5.219,96
Exploração Mista – Piscicultura e Pecuária	5	18,07	10.199,45	8.669,53	11.729,36	5.585,22	4.747,43	6.423,00
Vegetação Nativa – Mata Explorada	5	19,19	490,15	416,63	563,67	432,16	367,34	496,99
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Alto Paraíso	17	19,51	6.300,45	5.355,38	7.245,51	4.000,78	3.400,67	4.600,90
Pecuária Convencional – Ariquemes	36	22,25	6.988,16	5.939,94	8.036,39	4.437,48	3.771,86	5.103,11
Pecuária Convencional – Buritis	20	29,68	6.516,11	5.538,70	7.493,53	4.137,73	5.517,07	4.758,39
Pecuária Convencional – Cacaulândia	7	17,26	6.868,41	5.838,15	7.898,67	4.361,44	3.707,23	5.015,66
Pecuária Convencional – Campo Novo de Rondônia	3	20,62	5.376,56	4.570,08	6.183,05	3.414,12	2.902,00	3.926,24
Pecuária Convencional – Cujubim	15	26,70	5.659,24	4.810,35	6.508,13	3.593,62	3.054,58	4.132,66
Pecuária Convencional – Machadinho D'Oeste	58	16,88	6.241,92	5.305,63	7.178,21	3.963,62	3.369,08	4.558,16
Pecuária Convencional – Monte Negro	9	26,04	9.702,43	8.247,07	11.157,79	6.161,04	5.236,89	7.085,20
Pecuária Convencional – Rio Crespo	11	24,81	6.728,54	5.719,26	7.737,82	4.272,62	3.631,73	4.913,51
Pecuária Convencional – Vale do Anari	16	24,81	7.494,58	6.370,39	8.618,76	4.759,06	4.045,20	5.472,91
Pecuária de Baixo Suporte – Machadinho D'Oeste	5	16,18	2.408,85	2.047,52	2.770,18	1.529,62	1.300,18	1.759,06
Pecuária de Baixo Suporte – Cujubim	4	18,93	694,27	590,13	798,41	440,86	374,73	506,99
Exploração Mista – Piscicultura e Pecuária – Ariquemes	4	17,88	10.577,04	8.990,48	12.163,59	5.791,99	4.923,19	6.660,78
Vegetação Nativa – Mata Explorada – Cujubim	5	19,19	490,15	416,63	563,67	432,16	367,34	496,99
Módulo médio em assentamentos (ha)	43,8642	Valor médio geral de terras no MRT (R\$)		6.455,20	Custo-Família (R\$)		283.152,25	

5.7. Mercado Regional de Terras Rio Madeira

5.7.1. 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 municípios: Porto Velho, Candeias do Jamari e Itapuã do Oeste.

Porto Velho, como capital estadual, automaticamente configura-se como a “capital” regional do MRT e, conseqüentemente, é o polo de negócios referente ao mercado de terras da região.

Como já explanado no ponto 2 (Delimitação de MRTs), o município de Porto Velho foi fracionado em três: Porto Velho – Ponta do Abunã, Porto Velho – Alto Madeira, e Porto Velho – Baixo Madeira. Por esta razão, relativo ao 3º nível categórico, o MRT Rio Madeira possui 5 localidades.

5.7.2. Módulo Médio e Custo-Família

Encontram-se implantados nesta região 21 projetos de assentamento convencional, 1 projeto casulo e 1 projeto de assentamento florestal, 2 projetos de desenvolvimento sustentável, 1 flona, e 2 resex. O módulo médio da parcela em projetos de assentamento convencional nesta região é de 55,0458 hectares.

Aferido o valor médio geral de terras no MRT de R\$ 4.330,06, concluímos que, multiplicado pelo módulo médio, o valor do Custo-Família é R\$ 238.351,82.

5.7.3. Áreas decretadas de preservação

Encontram-se inseridos 3 terras indígenas e 17 unidades de conservação no polígono do MRT Zona da Mata, conforme exposto no quadro abaixo:

Área de preservação	Área (ha)
Terra Indígena Karitiana (Porto Velho)	90.000,1397
Terra Indígena Karipuna (Porto Velho)	73.636,4792
Terra Indígena Kaxarari (Porto Velho)	48.750,0756
Parque Nacional Mapinguari (Porto Velho)	174.294,4200
Estação Ecológica Serra dos Três Irmãos (Porto Velho)	88.074,0400
Resex Jaci-Paraná (Porto Velho)	132.183,3300
Floresta Nacional Bom Futuro (Porto Velho)	97.357,0000
Estação Ecológica Samuel (Candeias do Jamari e Itapuã do Oeste)	(54.570,6200+16.809,1400) 71.379,7600
Floresta Nacional do Jamari (Itapuã do Oeste)	210.544,6500
Floresta Nacional Jacundá (Porto Velho e Candeias do Jamari)	(156.801,6400+65.744,2800) 222.545,9200
FERS Rio Machado (Porto Velho)	64.148,0000
Estação Ecológica Cuniã (Porto Velho)	167.714,5200
Resex Lago do Cuniã (Porto Velho)	50.688,4400
FERS Rio Madeira B (Porto Velho)	50.276,5700
FERS Rio Madeira C (Porto Velho)	30.040,0000
FES Rio Pardo (Porto Velho)	22.138,4900
APA Rio Pardo (Porto Velho)	103.371,2200
Estação Ecológica Umirizal (Porto Velho)	46.743,0600

Reserva de Desenvolvimento Sustentável Rio Machado (Porto Velho)	9.205,0000
Reserva de Desenvolvimento Sustentável Bom Jardim (Porto Velho)	1.678,0000
Total geral líquido	1.754.769,1145

São portanto 1.754.769,1145 ha (ou 17.547,69 km²), o que equivale a 38,98% de toda área do MRT. Portanto, o mercado de terras opera em pouco mais de 61% de toda área do MRT Rio Madeira.

5.7.4. Tipologias características

A tipologia predominante do MRT é a pecuária. Segundo dados da IDARON (2018), o efetivo pecuário da região é de 1.370.464 cabeças de gado, em sua parte maior de rebanho de corte. Excluindo-se somente as áreas públicas de preservação, teríamos um quociente de 0,499 cabeças por hectare, o que evidencia a característica pecuária da região. Abaixo listamos os efetivos pecuário por município do MRT:

Município	Efetivo pecuário (cabeças)
Porto Velho	1.044.240
Candeias do Jamari	231.175
Itapuã do Oeste	95.049
Total	1.370.464

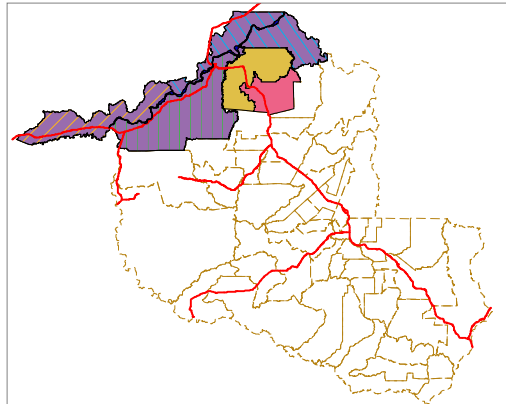
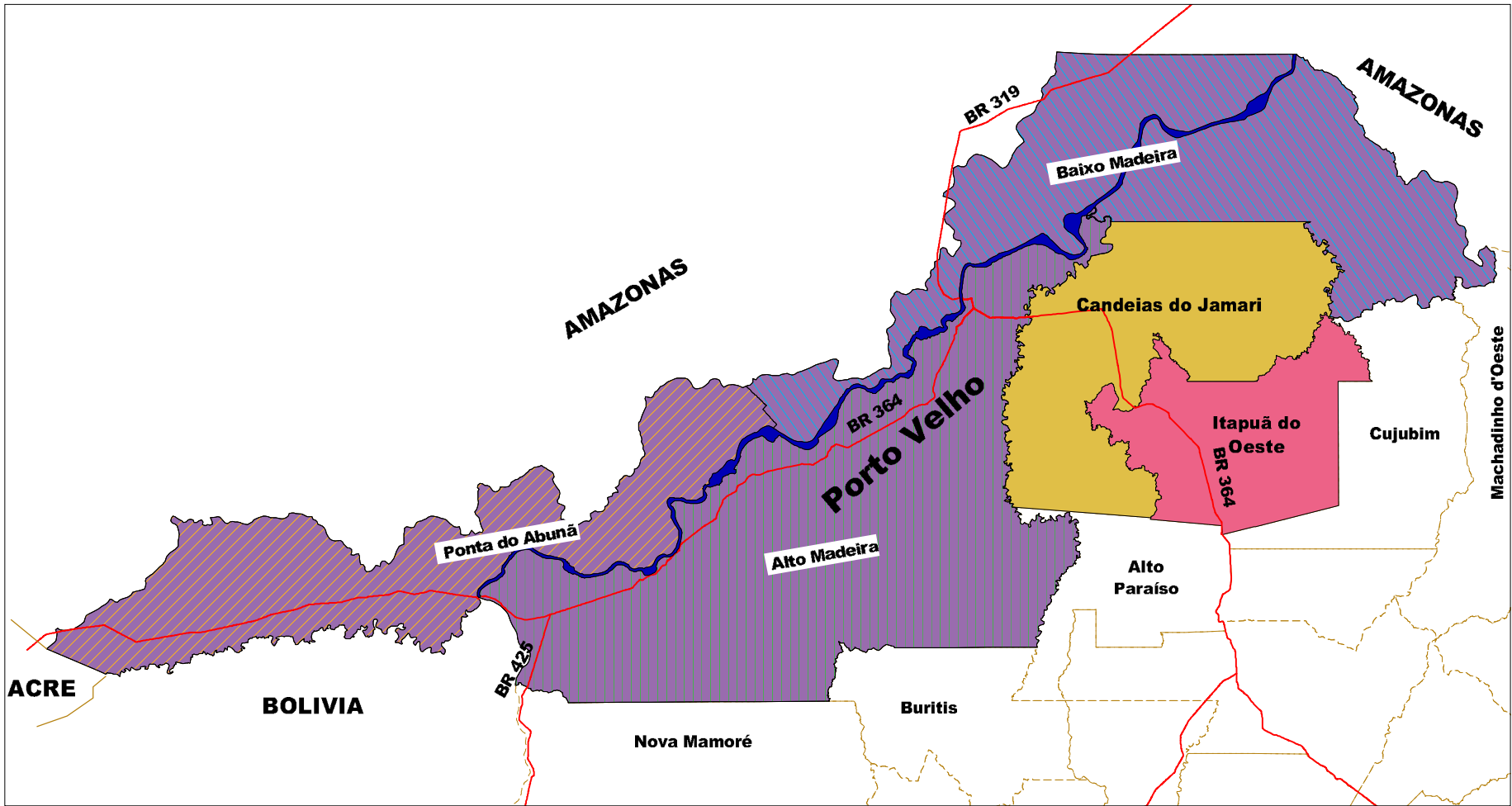
Conseqüentemente, a tipologia mais constatada nas pesquisas de preços foi a “Pecuária” com 308 amostras. Destes, a parte majoritária se caracterizou

como “Pecuária Convencional”, ou seja, imóveis rurais com pleno predomínio da pecuária como principal atividade econômica e espacial.

A caracterização da tipologia “Pecuária de Baixo Suporte se dá basicamente em imóveis rurais com predomínio da pecuária como principal atividade econômica, mas espacialmente, esta atividade restringe-se a no máximo a 20% da área do total do imóvel. Esta situação foi constatada comumente nas três subdivisões regionais de Porto Velho, bem como em Candeias do Jamari, na região da Vila Samuel.

A tipologia “Exploração Mista” foi constatada principalmente na combinação de piscicultura e pecuária bovina, de lavoura anual mecanizada e pecuária, e cafeicultura e pecuária.

No saneamento dos dados não houve a caracterização da tipologia “Agricultura” no presente MRT.



**MERCADO REGIONAL DE
TERRA**

MRT RIO MADEIRA



Municípios do MRT

Porto Velho (Ponta do Abunã, Alto Madeira e Baixo Madeira),
Candeias do Jamari, e Itapuã do OesteNº de
elementos
amostrais

361

Planilha de Preços Referenciais 2018/2019 – VTI (Valor total de imóvel) e VTN (Valor de terra nua)

Tipologias	Nº Elementos Saneados	Coefficiente de Variação (%)	Média VTI/ha (R\$)	Limite Inferior VTI (R\$)	Limite Superior VTI (R\$)	Média VTN/ha (R\$)	Limite Inferior VTN (R\$)	Limite Superior VTN (R\$)
Todas as tipologias								
Geral	125	17,52	4.330,06	3.680,55	4.979,57	2.665,15	2.265,38	3.064,93
1º Nível Categórico								
Pecuária	185	28,23	4.076,71	4.000,70	5.412,71	2.988,76	2.540,45	3.437,07
Exploração Mista	12	20,55	6.809,74	5.788,28	7.831,20	3.729,01	3.169,66	4.288,36
Vegetação Nativa	17	29,35	821,57	698,34	944,81	724,38	615,72	833,04
2º Nível Categórico								
Pecuária Convencional	160	23,63	5.307,75	4.511,58	6.103,91	3.370,42	2.864,86	3.875,98
Pecuária de Baixo Suporte	43	22,49	1.813,82	1.541,75	2.085,89	1.157,77	979,01	1.324,54
Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária	4	12,97	8.214,47	6.982,30	9.446,64	4.498,24	3.823,51	5.172,98
Exploração Mista – Lavoura Anual e Pecuária	4	21,10	6.350,19	5.397,66	7.302,72	3.477,36	2.955,76	3.998,97
Exploração Mista – Piscicultura e Pecuária	4	22,49	5.864,55	4.984,87	6.744,24	3.211,43	2.729,72	3.693,14
Vegetação Nativa – Mata Explorada	11	22,64	676,13	574,71	777,55	596,15	506,73	685,57
3º Nível Categórico								
Pecuária Convencional – Candeias do Jamari	37	21,56	5.281,50	4.489,27	6.073,72	3.353,75	2.850,69	3.856,81
Pecuária Convencional – Itapuã do Oeste	23	29,01	5.674,79	4.823,57	6.526,01	3.603,49	3.062,97	4.144,02
Pecuária Convencional – Porto Velho (Alto Madeira)	66	22,89	6.296,99	5.352,44	7.241,54	3.998,59	3.398,880	4.598,38
Pecuária Convencional – Porto Velho (Baixo Madeira)	8	15,46	3.777,05	3.210,49	4.343,61	2.398,43	2.038,66	2.758,19
Pecuária Convencional – Porto Velho (Ponta do Abunã)	33	22,08	4.809,06	4.087,70	5.530,42	3.053,75	2.595,69	3.511,81
Pecuária de Baixo Suporte – Candeias do Jamari	10	29,04	1.617,29	1.374,69	1.859,88	1.026,98	872,93	1.181,02
Pecuária de Baixo Suporte – Porto Velho (Alto Madeira)	9	27,36	2.551,81	2.169,04	2.934,58	1.620,40	1.377,34	1.863,46
Pecuária de Baixo Suporte – Porto Velho (Baixo Madeira)	14	17,68	1.659,66	1.410,72	1.908,61	1.053,89	895,80	1.211,97
Pecuária de Baixo Suporte – Porto Velho (Ponta do Abunã)	15	22,21	1.955,74	1.662,38	2.249,10	1.241,89	1.055,61	1.428,18
Exp. Mista – Lavoura Anual e Pecuária – Candeias do Jamari	4	21,10	6.350,19	5.397,66	7.302,72	3.477,36	2.955,76	3.998,97
Exploração Mista – Cafeicultura e Pecuária – Porto Velho (Alto Madeira)	4	12,97	8.214,47	6.982,30	9.446,64	4.494,24	3.823,51	5.172,98
Vegetação Nativa – Mata Explorada – Candeias do Jamari	5	27,24	913,62	776,57	1.050,66	805,54	684,71	926,37
Veg. Nativa – Mata Explorada – Porto Velho (Alto Madeira)	3	20,39	1.915,87	1.628,49	2.203,25	1.689,22	1.435,84	1.942,60
Veg. Nativa – Mata Explorada – Porto Velho (Baixo Madeira)	10	19,82	563,21	478,73	647,69	496,58	422,09	571,07
Módulo médio em assentamentos (ha)	55,0458	Valor médio geral de terras no MRT (R\$)		4.330,06	Custo-Família (R\$)		238.351,82	

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>>;

IDARON. **45ª Etapa de Vacinação contra Aftosa**. Dados do rebanho do Estado de Rondônia, 2018. Disponível em <www.idaron.ro.gov.br>;

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;

SEDAM. **Unidades de Conservação Ambiental e Legalmente Protegidas do Estado de Rondônia**. Disponível em <www.sedam.ro.gov.br>;

Terras indígenas do Brasil. Disponível em <<https://terrasindigenas.org.br>>;

Unidades de conservação no Brasil. Disponível em <<https://uc.socioambiental.org>>.