

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO – M A
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO INCRA NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – SR(19)RN

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

RAMT-RN 2024



Natal, abril de 2025



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE RAMT-RN 2024

Aprovado pela Câmara Técnica em abril 2025
Aprovado pelo Comitê de Decisões Regional em abril de 2025
Processo Administrativo 54000.093770/2024-01

**NATAL – RN
ABRIL 2025**



Equipe Técnica – Engenheiros Agrônomos
(Ordem de Serviço nº.1589/2024/SR(19)G/INCRA)

Ailton Alexandre da Silva

Alexandre Rezende Aidar

Carlos Antônio Lopes

Hélio José da Penha Filgueira Pinheiro

Suelíria Lima Duarte Barros

Contribuições:

Francisco Sueldo Eufrásio Bezerra

CONTATO:

Divisão de Obtenção de Terras do INCRA no Rio Grande do Norte.

Fone (84) 4006-2122.



SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	6
2. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGINAIS DE TERRAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – MRT/RN	9
3. DETERMINAÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS.....	11
4. MRT CEARÁ-MIRIM GOIANINHA/RN	13
4.1 Abrangência Geográfica.....	13
4.2 Tipologia Regional MRT Ceará-Mirim - Goianinha/RN	14
4.3 Valor de terras no MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN.....	16
4.4 Planilha de Preços Referenciais no MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN.....	20
4.5 Considerações finais sobre o MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN	22
5. MRT JOÃO CÂMARA/RN	23
5.1 Abrangência Geográfica.....	23
5.2 Tipologia Regional no MRT João Câmara/RN.....	23
5.3 Valor de terras no MRT João Câmara/RN.....	25
5.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT João Câmara/RN.....	28
5.5 Considerações finais sobre o MRT João Câmara/RN	30
6. MRT NOVA CRUZ - SÃO PAULO DO POTENGI/RN	31
6.1 Abrangência Geográfica.....	31
6.2 Tipologia Regional MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN	32
6.3 Valor de terras no MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN	34
6.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN	39
6.5 considerações finais SOBRE O MERCADO	41
7. MRT SANTA CRUZ/RN	42
7.1 Abrangência Geográfica.....	42
7.2 Tipologia Regional MRT Santa Cruz/RN	43
7.3 valor de terras no MRT Santa Cruz/RN.....	44
7.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT Santa Cruz/RN	49
7.5 Considerações finais sobre o MRT Santa Cruz/RN.....	51
8. MRT LAJES/RN	52
8.1 Abrangência Geográfica.....	52
8.2 Tipologia Regional MRT Lajes/RN	53
8.3 Valor de terras no MRT Lajes/RN.....	54
8.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT Lajes/RN	58
8.5 Considerações finais sobre o MRT Lajes/RN	60
9. MRT MOSSORÓ-AÇU/RN	61
9.1 Abrangência Geográfica.....	61
9.2 Tipologia Regional MRT Mossoró-Açu/RN	63
9.3 Valor de terras no MRT Mossoró-Açu/RN	64
9.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT Mossoró-Açu/RN	70
9.5 Considerações finais sobre o MRT Mossoró-Açu/RN.....	72
10. MRT CAICÓ – CERRO-CORÁ/RN	76
10.1 Abrangência Geográfica.....	76
10.2 Tipologia Regional MRT Caicó – Cerro Corá /RN.....	77



10.3 Valor de terras no MRT Caicó – Cerro Corá /RN.....	78
10.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT Caicó – Cerro Corá /RN	83
10.5 Considerações Finais sobre o MRT Caicó – Cerro Corá/RN.....	85
11. MRT PAU DOS FERROS – CAMPO GRANDE/RN	86
11.1 Abrangência Geográfica.....	86
11.2 Tipologia Regional MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN	87
11.3 Valor de terras no MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN	89
11.4 Planilha de Preços Referenciais – PPR no MRT Pau dos Ferros – Campo Grande//RN	92
11.5 Considerações Finais sobre o MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN	94
REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA	95



1. INTRODUÇÃO

O mercado de terras no Brasil pode ser visto como um tema recente, tendo em vista a escassez de pesquisas relacionadas ou devido ao crescimento das discussões sobre o assunto somente nas últimas décadas, mas de acordo com Plata (2001), o mercado da terra rural no Brasil foi criado com o auxílio do Estado brasileiro a partir da Lei de Terras de 1850, que teria como um de seus objetivos, a proibição da ocupação de terras devolutas, ou seja, pertencentes ao Estado, que estivessem temporariamente e/ou ocasionalmente em mãos de particulares. Desta forma, objetivava regularizar as posses existentes e legalizar a sua transmissão, sob a forma de compra e venda. Portanto, a referida lei condicionou a possibilidade jurídica e institucional de ocorrência de negócios com terras no Brasil, podendo ser considerada como um marco na constituição dos mercados de terras rurais.

Do ponto de vista conceitual, o mesmo autor descreve o mercado da terra como sendo o espaço, não necessariamente físico, onde a terra está sendo negociada a um preço determinado em função das expectativas de ganhos do comprador e do vendedor. Nesse mercado, a terra é comprada ou vendida quando os agentes que participam do negócio esperam obter ganhos globais mais elevados do que com outros ativos.

A Instrução Normativa Nº 116, de 19 de abril de 2022, adota o conceito de Mercado Regional de Terras - MRT como sendo *delimitação de uma área ou região homogênea em relação às suas características fundiárias e de produção agrícola, onde incidem fatores semelhantes de formação dos preços 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. A mesma Instrução Normativa define o Relatório de Análise de Mercado de Terras – RAMT da seguinte maneira: *Documento que constitui instrumento de diagnóstico, estudo e análise do mercado de terras, e que objetiva explicitar a dinâmica de cada Mercado Regional de Terras - MRT, bem como de cada Tipologia de Uso nele encontrada*. Já a Planilha de Preços



Referenciais – PPR é o *documento no qual são fixados os preços das terras, em unidade de área, nas diferentes Tipologias de Uso de Imóveis, observados em cada Mercado Regional de Terras - MRT, o qual contém os valores médios e campo de arbítrio, obtidos após a coleta de dados, relativos a Ofertas, Negócios Realizados e Opiniões, bem como a devida análise estatística.*

No que diz respeito às medidas regulatórias do mercado de terras, destacam-se: (I) titulação e a regulamentação dos imóveis rurais, que dá ao proprietário uma série de benefícios como o acesso a linhas de créditos disponíveis na atividade agropecuária, nesse sentido, a titulação também aumenta a transparência do mercado na medida em que proporciona a possibilidade de recuperar áreas ocupadas e terras griladas; (II) o Imposto Territorial Rural (ITR) também se enquadra na regulamentação do mercado de terras, uma vez que busca reduzir a especulação fundiária; (III) o financiamento para compra de terras, que proporciona crédito para compra de terras a pequenos compradores que normalmente não teriam acesso a recursos do mercado financeiro, como por exemplo, o Programa de Crédito Fundiário atualmente denominado de Terra Brasil, que possibilita o acesso à terra por agricultores familiares (PLATA e REYDON, 2006); por fim, (IV) está a reforma agrária, que de acordo com a definição dada pelo Estatuto da Terra (Lei 4.504 de 30/11/1964), trata-se do “conjunto de medidas que visem a promover melhor distribuição da terra, mediante modificações no regime de sua posse e uso, a fim de atender aos princípios de justiça social e ao aumento de produtividade”, portanto, a desconcentração fundiária promovida pela política de reforma agrária coordenada pelo INCRA também exerce um importante papel na regulação do mercado de terras.

Outro conceito implícito no mercado de terras refere-se ao preço da terra, suas determinações e variáveis influenciadoras. Conforme Plata (2006), os preços da terra rural, dentro de um determinado espaço geográfico, refletem a situação de sua estrutura de mercado, determinada pelo seu entorno socioeconômico e político. Dentre as variáveis que determinam o preço da terra rural, destacadas pelo autor citado, estão à existência de infraestrutura de irrigação, disponibilidade de água, estradas de acesso, transporte e proximidade ao centro de consumo. Estas variáveis, além de afetarem o preço da terra, são determinantes para o aumento ou diminuição dos riscos de seus ganhos



produtivos, respondendo assim, em muitos casos, pelas diferenças dos preços praticados no mercado.

No Rio Grande do Norte, apesar de ser o 6º menor estado brasileiro em extensão territorial, existem grandes diferenças geográficas entre suas microrregiões, e mercados nelas formados, capaz de influenciar significativamente as variáveis que irão compor um mercado de terras, tais como: proximidade de grandes centros, estradas de acesso, aptidão dos solos, recursos hídricos, clima (pluviosidade, ventos), relevo e infraestrutura da região.

Nesse ano de 2024, o INCRA/RN, conclui o 6º Relatório de Análise de Mercado de Terras (RAMT) do Rio Grande do Norte, através da coleta e análise de dados, referentes ao mercado de imóveis rurais em ofertas, bem como, dos negócios realizados, em todas as regiões do Estado. Este relatório de 2024 se encontra disponível no Sistema Eletrônico de Informações – SEI (nº 54000.093770/2024-01).

Os trabalhos de campo foram realizados entre os meses de agosto a dezembro de 2024, por Engenheiros Agrônomos, na função de Peritos Federais Territoriais, do quadro de servidores do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, lotados na Divisão de Obtenção de Terras da Superintendência Regional do Rio Grande do Norte, de acordo com a Ordem de Serviço nº 1589/2024/SR(RN)/G/SR(RN)/INCRA SEI nº 21252906, Processo nº 54000.093770/2024-01.

A delimitação dos Mercados Regionais de Terras (MRT) buscou a identificação de mercados específicos, com a seleção de espaços relativamente homogêneos para se entender sua dinâmica através das variáveis que o determinam. Em termos gerais, os espaços da pesquisa devem apresentar, dentro deles, características socioeconômicas homogêneas e, heterogêneas com outros espaços, a fim de que as estimativas de preços sejam representativas e eficientes.

A Planilha de Preços Referenciais (PPR) de cada MRT espelha o valor da terra nua (VTN) e do valor total do imóvel (VTI), segundo as tipologias de uso da terra. Os elementos amostrais foram obtidos pelos Peritos Federais Territoriais em visitas aos municípios e/ou imóveis rurais: com negócios realizados e ofertados.



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

Os valores mínimos e máximos tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.

2. DESCRIÇÃO E DELIMITAÇÃO GEOGRÁFICA DOS MERCADOS REGINAIS DE TERRAS DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE – MRT/RN

Considera-se Mercado Regional de Terras (MRT) a *delimitação de uma área ou região homogênea em relação às suas características fundiárias e de produção agrícola, onde incidem fatores semelhantes de formação dos preços 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.

O recorte geográfico dos Mercados Regionais de Terras (MRT) do Estado do Rio Grande do Norte foi dividido em 8 (oito) Mercados Regionais de Terras (MRT).

A identificação e definição das tipologias de uso de imóveis foram feitas em discussões pelas equipes técnicas, no âmbito da Divisão de Obtenção de Terras, que integra a estrutura organizacional da Superintendência Regional do INCRA no Rio Grande do Norte, como ambiente técnico de estudos e discussões congregado pelos Peritos Federais Territoriais/Engenheiros Agrônomos.



Sendo assim, foram utilizadas no Estado do Rio Grande do Norte 08 (oito) Zonas Homogêneas de Mercado de Terras (vide Figura 01), com características e atributos sócio-geoeconômicos, com pressupostos de que fatores uniformes influenciem na definição do preço da terra, os quais passaram a constituir 08 (oito) Polos de Desenvolvimento/Mercados Regional de Terras, configurados em espaços reconhecidos pelas suas potencialidades e que estabelecem diretrizes e ações que são expostas em Planos Regionais de Desenvolvimento Sustentável.

Desta maneira, para o Estado do Rio Grande do Norte foram delimitados os seguintes Mercados Regionais de Terras:

1. Mercado Regional de Terras Ceará–Mirim - Goianinha do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Ceará - Mirim – Goianinha/RN.
2. Mercado Regional de Terras João Câmara do Estado do Rio Grande do Norte: MRT João Câmara/RN.
3. Mercado Regional de Terras Nova Cruz – São Paulo do Potengi do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN.
4. Mercado Regional de Terras Santa Cruz do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Santa Cruz/RN.
5. Mercado Regional de Terras Lajes do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Lajes/RN.
6. Mercado Regional de Terras Mossoró - Açu do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Mossoró – Açu/RN.
7. Mercado Regional de Terras Caicó – Cerro-Corá do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Caicó – Cerro Corá/RN.
8. Mercado Regional de Terras Pau dos Ferros – Campo Grande do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN.

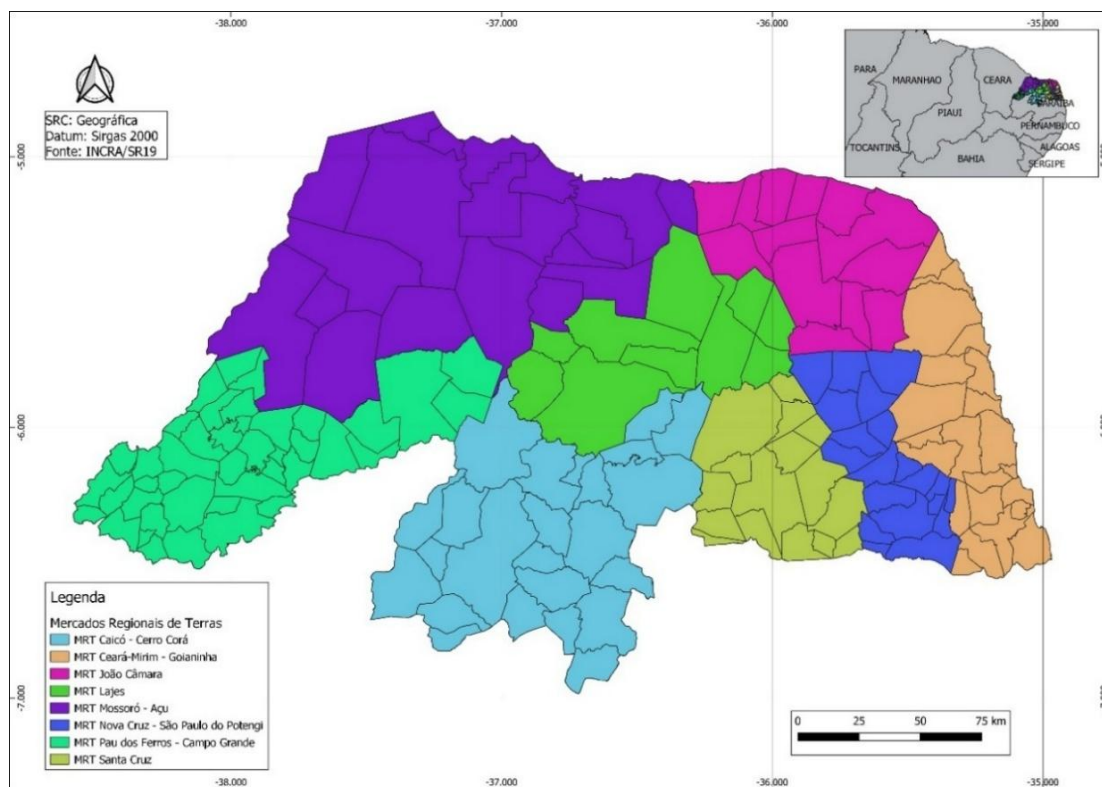


Figura 01. Delimitação Espacial dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Rio Grande do Norte – MRT/RN. Fonte: INCRA-RN/2016/IBGE, 2016/Governo do Estado RN. RAMT/INCRA/RN/2024.

3. DETERMINAÇÃO DAS TIPOLOGIAS DE USO DOS IMÓVEIS

Para a classificação das tipologias de uso, utilizamos como parâmetro a linguagem regional, os conhecimentos e a experiência dos engenheiros agrônomos desta Superintendência Regional do INCRA/RN – SR(19), tudo em consonância com a pesquisa e as informações extraídas de campo. Isto por si só, não exclui que novas tipologias possam ser adotadas, a depender da dinâmica dos modelos produtivos regionais.

Conforme o Artigo 1º, VIII, da IN 116/2022, a tipologia de Uso do Imóvel refere-se ao tipo de destinação econômica prioritariamente adotada em um dado segmento de imóveis do Mercado Regional de Terras - MRT, esta classificação adota ainda uma sequência de níveis categóricos:



- ✓ 1º Nível: O uso predominante do solo nos imóveis em um sistema mais abrangente, segundo as denominações regionais. Ex: Agrícola, Pecuária e Exploração Mista;
- ✓ 2º Nível: Características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas. Para este nível, entendem-se como “sistemas produtivos” os diferentes arranjos possíveis dos recursos disponíveis para se obter diferentes produções. Em outras palavras, trata-se da conjugação das seguintes variáveis: forma de exploração do imóvel mais nível tecnológico adotado mais condições edafoclimáticas. Ex. Agrícola (Fruticultura diversos, Horticultura/Olericultura/Granjeiros), Pecuária diversos (baixa capacidade e média capacidade), Pecuária Bovino (Pastagem nativa e Pastagem plantada), Exploração mista (Agrícola mais Pastagem baixa capacidade, Agrícola mais Pastagem média capacidade, Agrícola mais Pastagem alta capacidade), Não Agrícola (Exploração turística);
- ✓ 3º Nível: localização dentro do MRT. Podendo ser município ou região.

Assim, as diferentes tipologias encontradas nos Mercados Regionais de Terras analisados estão intimamente relacionadas às condições edafoclimáticas presentes e às condições econômicas, sociais, ambientais e outras, que podem influenciar nas atividades agropecuárias ali desenvolvidas e conseqüentemente, é de se esperar, relevantes diferenças de preços entre as diferentes tipologias encontradas em determinado Mercado Regional de Terras. A análise do comportamento dos preços em função das diferentes tipologias encontradas nos diversos Mercados foi realizada individualmente por MRT.



4. MRT CEARÁ-MIRIM GOIANINHA/RN

4.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 21 (vinte e um) municípios, mais a capital do Estado, conforme apresentado na Figura 02, a região de desenvolvimento do MRT Ceará mirim Goianinha/RN ocupa uma área de 4.474,15 km², o equivalente a 8,47% do total do espaço potiguar.

Em 2010, a população residente nesta região totalizava 1.500.581 habitantes, representando 47,37% do total da população do estado. Delimita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN; a leste com o Oceano Atlântico; ao sul com o Estado da Paraíba; a oeste com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.

A concentração populacional, nessa região, é oriunda do espaço metropolitano da capital. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Agropecuária (cana-de-açúcar, carcinicultura, floricultura, pecuária leiteira, mandiocultura, avicultura, cajucultura, fruticultura irrigada); indústria (têxtil, confecções, bebidas, água mineral, álcool, movelaria, construção civil, cerâmica); serviços (comércio atacadista e varejista, supermercados, turismo), além dos serviços governamentais. Tem despontado nos últimos anos, a atividade da geração de energia eólica em alguns municípios, a exemplo de Ceará mirim e Rio do Fogo, com grande potencial de crescimento.

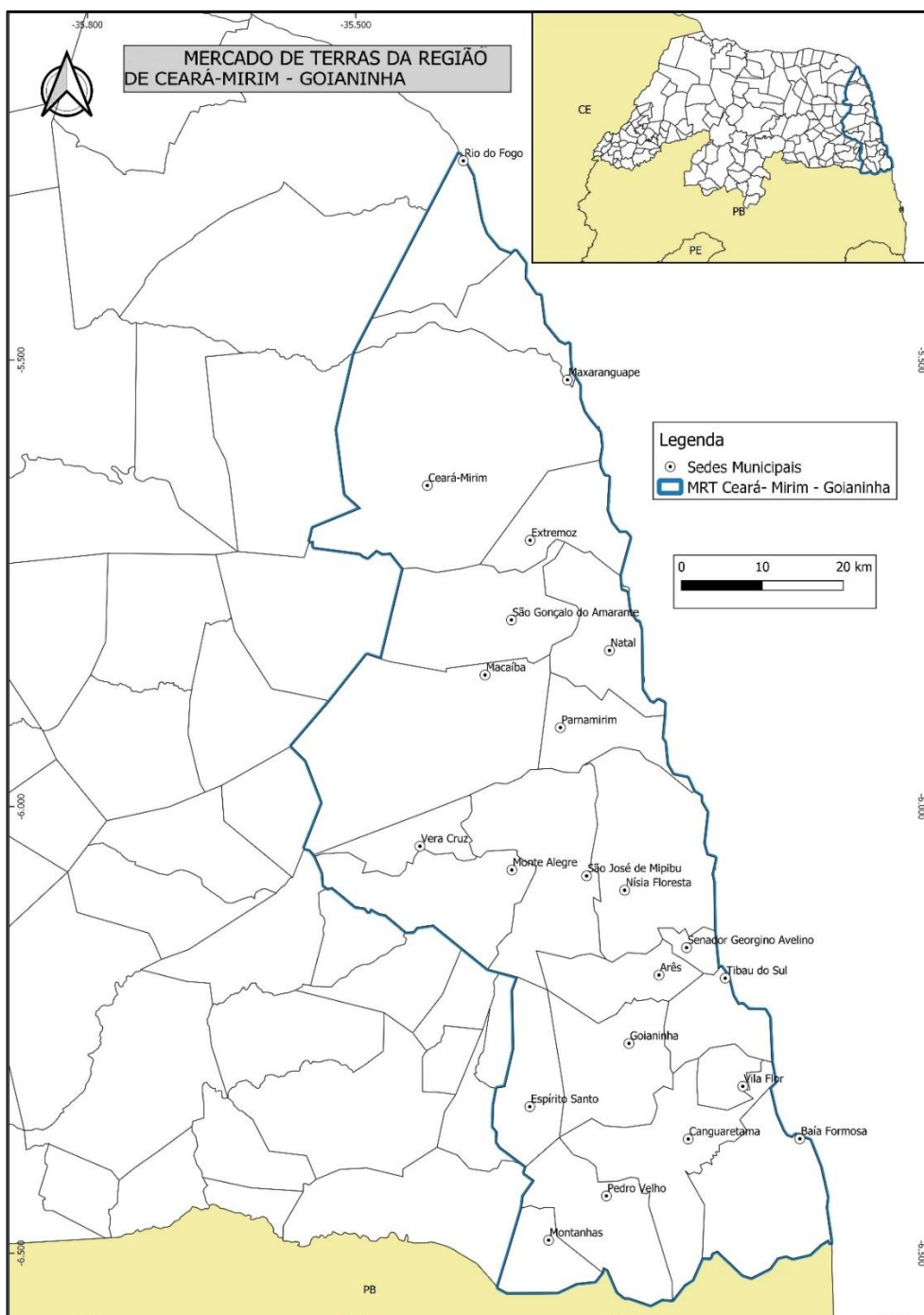


Figura 02: Mapa com delimitação espacial do MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN.
Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads

4.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT CEARÁ-MIRIM - GOIANINHA/RN

4.2.1 Descrição Tipológica

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Agrícola: Este nível categórico compreende o cultivo de plantas de ciclo vegetativo de curta duração (até 1 (um) ano), bem como o cultivo de plantas



perenes (ciclo vegetativo de longa duração capaz de produzir por vários anos sucessivos sem a necessidade de novos plantios após colheita), sendo utilizadas técnicas de cultivo tradicional e orgânico.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais ocorrem, ao longo do ciclo de produção, diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

Não Agrícola: Este nível categórico compreende os imóveis onde encontram-se implantados e em funcionamento empreendimentos de Turismo e a implantação de empreendimentos de energia (parques eólicos e/ou solares).

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo

Cana-de-Açúcar: Este nível categórico compreende os imóveis destinados ao cultivo da cana-de-açúcar, com ou sem o uso da irrigação. A caracterização deste nível determinará o nível de produção do sistema produtivo.

Exploração Turística: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais a atividade principal do imóvel é o turismo rural, sendo que as atividades agrícolas praticadas se destinam ao entretenimento do turista.

Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade: As principais características dessas terras para a agricultura e pecuária são a razoável disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. Não basta apenas ter um solo com nutrientes e água, se estes, por alguma razão, não estiverem disponíveis às plantas. Nelas geralmente é necessária a suplementação por meio da irrigação em épocas de seca. São geralmente planos a suaves ondulados, profundos, textura média e arenosa, pouca pedra, ideal para agricultura e pecuária de médio rendimento. Popularmente são denominadas, de acordo com a região: terras de arisco; terras de pecuária, tabuleiro, terras barradas.

Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade: As principais características dessas terras para a agricultura e pecuária é a boa disponibilidade de nutrientes e água para as plantas, estando na maioria das vezes disponíveis às plantas. Nelas geralmente não é necessária a suplementação por meio da irrigação em épocas de seca. São, geralmente,



planos a suaves ondulados, profundos, textura média, pouca pedra, ideal para agricultura e pecuária de alto rendimento. Popularmente são denominadas, de acordo com a região: terras de várzea; paul; terras de arisco; terras de mandioca; terras de cajueiro; terras com potencial e água para irrigação.

Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros: Este nível categórico se caracteriza nos imóveis em que se desenvolvem atividades agrícolas intensivas com uso de irrigação, sobretudo plantio de hortaliças.

3º Nível Categórico: localização - Município ou Região

Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração.

4.3 Valor de terras no MRT Ceará-mirim – Goianinha/RN

O mercado de terras do Ceará mirim - Goianinha/RN tem apresentado um bom movimento de negócios nos últimos anos. A proximidade dos grandes centros urbanos do estado, associados a uma boa malha rodoviária, clima mais ameno, maior precipitação em relação às outras microrregiões, solos em geral de boas propriedades físicas, relevo que propicia mecanização na maior parte de suas terras, que por sua vez tem boas aptidões agrícolas e sendo banhada pelas principais bacias hidrográficas do estado, terras que são adequadas para fruticulturas em geral, agricultura temporária, pecuária, carcinicultura e de grandes atrações turísticas do estado, são fatores que aquecem o mercado de terras da região.

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

4.3.1 Dados da Pesquisa

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados predominantemente em imóveis com área superior a 01 módulo fiscal do município.



Quando os elementos da amostra coletados foram obtidos através de ofertas, foi utilizado um Fator de Correção. Segundo Rubens Alves Dantas (2005), “nos preços dos imóveis colocados em oferta geralmente estão incluídos acréscimos sistemáticos dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador, por ocasião do fechamento do negócio, utiliza-se um fator de desconto, denominado Fator Fonte (FF)”. Diante do exposto, utilizou-se um Fator de Correção dos valores das amostras na ordem de 20% para aqueles imóveis rurais cujos valores foram obtidos por meio de ofertas.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 106 (cento e seis) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o saneamento, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 44,92 %, permanecendo 103 (cento e três) elementos em condições de compor a amostra geral do Mercado Regional de Terras Ceará mirim - Goianinha/RN.

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Ceará Mirim - Goianinha/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de fácil acesso (a margem de BR e RN, rodovias ou em estradas vicinais em bom estado de conservação), agregando valor ao preço do imóvel.

4.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

A variação dos preços de terras constatada na região nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de recursos hídricos nos imóveis rurais. Na região nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no nosso estado, influenciando de sobremaneira nos preços dos imóveis rurais.

No quadro a seguir são apresentados o número e o percentual de elementos encontrados para cada tipologia para que se possa ter uma visão contextualizada da participação das diferentes tipologias dentro do mercado estudado.



Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Agrícola (Horticultura/Olericultura/Granjeiros)	10	9,52
Agrícola (Cana-de-açúcar)	11	10,48
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Média capacidade	17	16,19
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Alta capacidade	67	63,81
Total	105	100

Tabela 01: Tipologias observadas do MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.

Os valores mínimos (limite inferior) e máximos (limite superior) tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, ou seja, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.

Para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$14.857,09, valor mínimo de R\$ 12.628,53 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 17.085,65 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$13.332,29, valor mínimo de R\$ 11.332,45 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 15.332,14 (limite superior).

Para o 1º Nível Categórico, a Tipologia “Exploração Mista”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 14.345,54 valor mínimo de R\$ 12.193,71 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 16.497,37 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$11.346,64, valor mínimo de R\$ 9.644,65 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 13.048,64 (limite superior).

Para o 1º Nível Categórico, a Tipologia “Agrícola”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 21.480,48 valor mínimo de R\$ 18.258,41 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 24.702,56 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$20.292,77 valor mínimo de R\$ 17.248,85 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.336,68 (limite superior).

Para o 2º Nível Categórico, a Tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de



valor total médio VTI/ha de R\$ 14.590,92 valor mínimo de R\$ 12.402,28 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 16.779,56 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 12.749,92, valor mínimo de R\$ 10.837,43 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 14.662,41 (limite superior).

Para o 2º Nível Categórico, a Tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem media capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 7.721,70 valor mínimo de R\$ 6.563,44 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 8.879,95 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 6.892,00, valor mínimo de R\$ 5.858,20 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 7.925,80 (limite superior).

Para o 2º Nível Categórico, a Tipologia “Agrícola – Cana-de-açúcar”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 20.299,17 valor mínimo de R\$ 17.254,30 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.344,05 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 18.950,94, valor mínimo de R\$ 16.108,30 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 21.793,59 (limite superior).

Para o 2º Nível Categórico, a Tipologia “Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 22.779,93 valor mínimo de R\$ 19.362,94 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 26.196,92 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 21.768,77, valor mínimo de R\$ 18.503,46 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 25.034,09 (limite superior).

Salientamos que foi encontrado 01 elemento para a tipologia “Não Agrícola - Exploração turística” no município de Tibau do Sul, contudo, acabou não sendo aproveitado para a formação deste mercado, em razão da insuficiência de elementos necessários.

Os valores acima expressos, bem como o VTI/ha, VTN/ha, limite inferior e limite superior, referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais), anexa.



A variação dos preços de terras constatada na região nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de recursos hídricos nos imóveis rurais. A região nordeste, em especial o estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no nosso estado, influenciando de sobremaneira nos preços dos imóveis rurais.

4.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS NO MRT CEARÁ-MIRIM – GOIANINHA/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Ceará-Mirim - Goianinha do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN, com informações relativas ao Saneamento dos Dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI e Média do Valor da Terra Nua – VTN, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



TIPOLOGIA	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elem.San.	MÉDIA	Coeficiente Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior	MÉDIA	Coeficiente Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	106	3	103	14.857,09	44,92%	12.628,53	17.085,65	13.332,29	48,72%	11.332,45	15.332,14
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	84	3	81	14.345,54	34,82%	12.193,71	16.497,37	11.346,64	40,06%	9.644,65	13.048,64
Agrícola	21	0	21	21.480,48	35,56%	18.258,41	24.702,56	20.292,77	36,52%	17.248,85	23.336,68
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade	67	2	65	14.590,92	33,60%	12.402,28	16.779,56	12.749,92	37,03%	10.837,43	14.662,41
Exploração mista – Agrícola + Pastagem media capacidade	17	4	13	7.721,70	10,44%	6.563,44	8.879,95	6.892,00	14,17%	5.858,20	7.925,80
Agrícola – Cana de açúcar	11	0	11	20.299,17	37,54%	17.254,30	23.344,05	18.950,94	38,84%	16.108,30	21.793,59
Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros	10	0	10	22.779,93	34,44%	19.362,94	26.196,92	21.768,77	34,76%	18.503,46	25.034,09
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola – Cana de açúcar (Canguaretama)	4	0	4	23.916,67	26,89%	20.329,17	27.504,17	22.434,17	25,26%	19.069,04	25.799,29
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Ceará-Mirim)	10	0	10	13.949,83	31,90%	11.857,35	16.042,30	11.184,96	39,42%	9.507,21	12.862,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Espírito Santo)	5	0	5	13.207,66	35,13%	11.226,51	15.188,81	11.812,72	30,93%	10.040,81	13.584,62
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Extremoz)	3	0	3	14.895,04	30,57%	12.660,78	17.129,29	13.465,01	29,17%	11.445,26	15.484,76
Agrícola – Cana de açúcar (Goianinha)	4	0	4	20.254,87	32,12%	17.216,64	23.293,09	18.162,43	40,04%	15.438,06	20.886,79
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Macaíba)	6	0	6	14.081,83	24,08%	11.969,56	16.194,10	12.089,92	27,79%	10.276,44	13.903,41
Exploração mista – Agrícola + Pastagem media capacidade (Macaíba)	9	0	9	6.827,20	19,60%	5.803,12	7.851,28	5.741,12	18,14%	4.879,95	6.602,28
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Maxaranguape)	8	4	4	9.800,00	2,36%	8.330,00	11.270,00	9.274,36	7,06%	7.883,21	10.665,51
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Monte Alegre)	6	0	6	13.788,94	21,82%	11.720,60	15.857,28	11.470,93	24,95%	9.750,29	13.191,57
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Nísia Floresta)	9	0	9	14.727,62	36,23%	12.518,48	16.936,76	12.486,96	28,08%	10.613,92	14.360,01
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Pedro Velho)	4	0	4	17.903,35	28,85%	15.217,85	20.588,85	15.452,28	43,72%	13.134,43	17.770,12
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Rio do Fogo)	3	0	3	14.368,10	21,01%	12.212,89	16.523,32	13.601,48	24,96%	11.561,26	15.641,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem media capacidade (Rio do Fogo)	3	0	3	9.531,77	16,01%	8.102,01	10.961,54	9.282,79	17,10%	7.890,38	10.675,21
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (São Gonçalo do Amarante)	6	0	6	27.052,38	62,10%	22.994,52	31.110,24	26.206,76	63,83%	22.275,75	30.137,78
Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros (São José do Mipibu)	9	0	9	23.922,14	30,88%	20.333,82	27.510,46	22.960,67	30,31%	19.516,57	26.404,77
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Vera Cruz)	4	1	3	20.000,00	0,00%	17.000,00	23.000,00	18.711,11	5,12%	15.904,44	21.517,78
OBS: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destinam a avaliar imóveis rurais											

Quadro 01: Planilha de Preços Referenciais do MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



4.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

A presente pesquisa de campo por elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) transcorreu durante as semanas compreendidas de 11/11/24 a 15/11/24, 18/11/24 a 22/11/24 e 25/11/24 a 29/11/24,

No Mercado Regional de Terras Ceará mirim - Goianinha/RN, do Estado do Rio Grande do Norte, a evolução dos preços: correntes, reais e esperados da terra rural dos negócios realizados, apresentam de maneira geral uma tendência de crescimento, indicando, com isto, que a terra rural tem sofrido flutuação positiva no período analisado.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com as terras maiores que os que realmente o mercado oferece. Estes proprietários acreditam que, em um futuro próximo, podem existir mudanças no mercado que levem a aumentar os ganhos produtivos da terra devido a novos investimentos e novas tecnologias que venham a ser implementados na região.

O Mercado de Terras dos municípios do MRT Ceará mirim – Goianinha/RN apresenta uma dinâmica regular. Os poucos negócios realizados acontecem frequentemente em imóveis com áreas de menos de 150 hectares e quase não existem negócios em áreas maiores.

5. MRT JOÃO CÂMARA/RN

5.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 13 (dez) municípios, conforme apresentado na Figura 01, a região que abrange o MRT João Câmara/RN ocupa uma área de 5.039,03 km² o equivalente a 9,54% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Conforme dados do IBGE (2010). O Mercado delimita-se ao norte com o Oceano Atlântico; ao leste com o MRT Ceará-Mirim/Goianinha; a ao sul com o MRT João Câmara; e, ao oeste com o MRT – Mossoró – Açu.

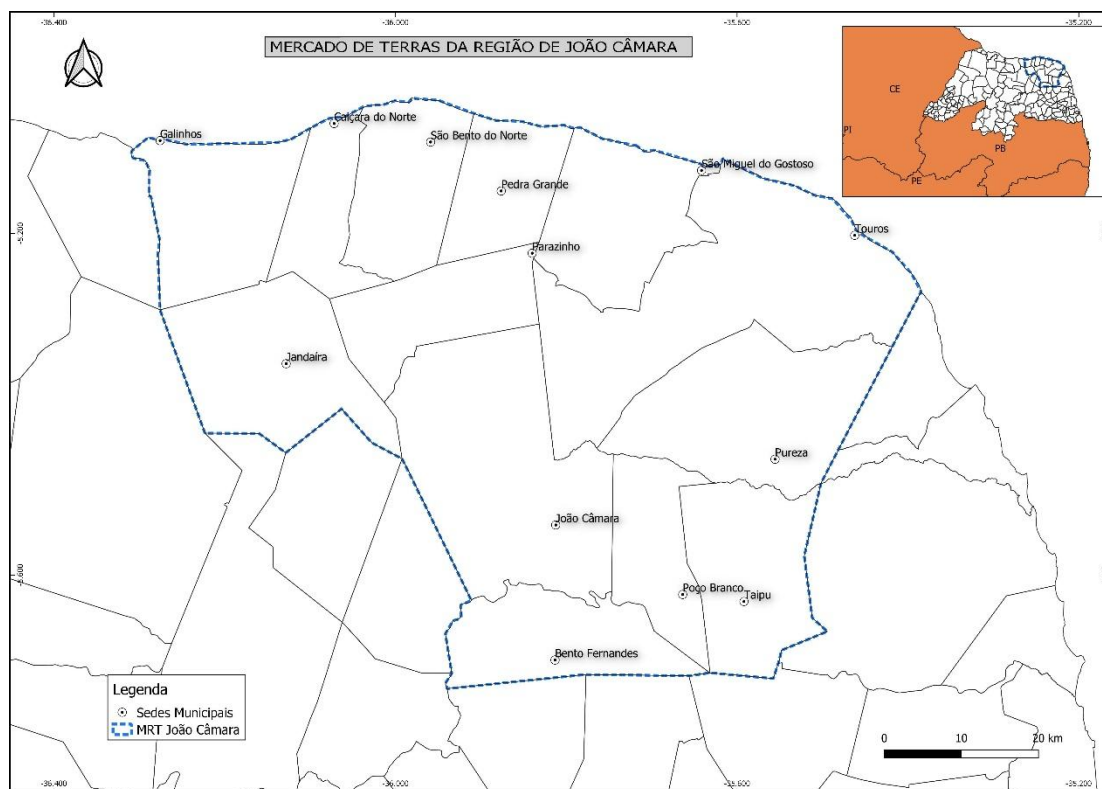


Figura 03: Mapa com delimitação espacial do MRT João Câmara/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads

5.2 TIPOLOGIA REGIONAL NO MRT JOÃO CÂMARA/RN

5.2.1 Descrição Tipológica

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais ocorrem diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma



isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo

Exploração Mista – Agrícola e/ou Pecuária: Este nível categórico compreende os imóveis onde não existe a definição de uma cultura agrícola predominante ou exploração pecuária, geralmente desenvolvida em pequenas a médias propriedades, com ou sem o uso da irrigação. Encontramos essa tipologia com baixa, média e alta capacidade de produção. A tipologia de baixa capacidade em geral são solos mais rasos, arenosos, podendo apresentar ondulações mais fortes, indisponibilidade hídrica, baixa disponibilidade de nutrientes, e, por conseguinte, usados para produção do autoconsumo ou sustentabilidade do agregado familiar. Tanto a produção quanto a produtividade são baixas, seja na exploração agrícola, como também na pecuária, que ocorrem no sistema de exploração extensivo. Na agricultura, a exploração é do tipo sequeiro, ou quando da disponibilidade hídrica superficial, do tipo barreiros ou açudes, faz-se uso de áreas de vazantes para exploração de culturas de subsistência ou pequenas capineiras. A de média capacidade em geral são terras de razoável fertilidade, planas a suave onduladas, de profundidade média, com pouca presença de pedras na massa do solo, potencial para maiores produtividades e possibilidades para irrigação no período de ausência de chuvas. São exploradas, em geral, com culturas de subsistência, fruticultura e/ou pecuária de médio rendimento. Na região do mercado, são popularmente conhecidas como terras barradas ou ariscadas com aptidão para agricultura e/ou pecuária de médio rendimento. A de alta capacidade tem boa disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. Quando aqui citamos a disponibilidade hídrica contemplamos regiões que apontam para a presença de água no subsolo com possibilidades de captação e uso. Essas terras em geral apresentam potencialidades para altas produções, pelos solos de média a alta fertilidade, necessitando por vezes de correções e uso de técnicas de irrigação em períodos de secas. São geralmente planos a suave ondulados, profundos, textura média, ausência ou pouca presença de pedras, ideal para agricultura e pecuária de alto rendimento.

3º Nível Categórico: (localização – Município ou região)



Para se tornar um terceiro nível categórico se faz necessário a identificação de, pelo menos, três elementos de exploração ou tipo de atividade desenvolvida no município ou região do município, que após o saneamento da amostra esses elementos não sejam expurgados. Sendo assim, deve-se informar o nome da região ou município de ocorrência.

5.3 VALOR DE TERRAS NO MRT JOÃO CÂMARA/RN

O mercado de terra João Câmara/RN tem apresentado um regular movimento de negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 2 anos. A pequena distância para os grandes centros urbanos do Estado, e uma boa malha rodoviária, solos em geral com boas propriedades físicas e químicas, relevo plano propício à mecanização na maior parte de suas terras, que por sua vez tem regulares e boas aptidões agrícolas, sendo banhada por sete das principais bacias hidrográficas do Estado, terras que podem ser utilizadas com agricultura e fruticultura irrigada, agricultura temporária, pecuária e atualmente região de expansão de Parques Eólicos e solares do Estado, são fatores que interferem nos preços das terras do mercado, principalmente o grande potencial de atuais empreendimentos de Parques Eólicos, mesmo em regiões de solos de menor capacidade de aproveitamento agrícola.

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios com maiores médias pluviométricas anuais e solos de boa capacidade de produção, além disso, os solos dessa região possuem boa aptidão agropecuária, cultiváveis, com pouca ou nenhuma pedregosidade e relevo predominantemente plano a suave ondulado. Nessas terras estão localizadas as maiores produções agropecuárias do mercado, com áreas de pastagem de boa qualidade, agricultura bem conduzida principalmente com o auxílio da irrigação. Os principais municípios representantes desse mercado de maior valor monetário são: Touros, Pureza e João Câmara.

As terras com menor valor de mercado do MRT João Câmara/RN estão localizadas na região de inserção de clima semiárido, com baixas precipitações pluviométricas. Apesar da existência de solos de boa fertilidade natural nessa região, é importante salientar a predominância de pedregosidade, baixa profundidade, que acarreta dificuldade de cultivo, tornando as áreas com aptidão restrita para lavouras e destinadas à pecuária extensiva e preservação da flora



e da fauna. Os principais municípios de menores valor monetário de suas terras são Galinhos, Jandaíra e Poço Branco.

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com as tipologias adotadas. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

5.3.1 Dados da Pesquisa

A pesquisa abrangeu cartórios de registro de imóveis, prefeituras municipais, profissionais autônomos, corretores de imóveis e proprietários rurais, a fim de se obter um ponto de partida para os estudos dos valores médios tratados estatisticamente. Tal tratamento estatístico nos permitiu chegar ao valor médio de mercado e valor médio para alguns municípios que já tem o seu mercado de terras consolidados.

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados predominantemente em imóveis com área superior a 35 (trinta e cinco) ha.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 72 (setenta e dois) elementos com valores de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o tratamento estatístico em relação a Média Geral do mercado, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 45,27% para o VTI/há (Valor total do imóvel por hectare) e 47,31% para o VTN/há (Valor da terra nua por hectare).

O acesso aos imóveis que compõem o MRT João Câmara/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de fácil acesso (a margem de BR, RN e rodovias ou em estradas vicinais).

5.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

Os valores mínimos (limite inferior) e máximos (limite superior) tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, ou seja, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.

Para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 5.829,11 valor mínimo de R\$ 4.954,74 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 6.703,47 (limite



superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 5.223,07, valor mínimo de R\$ 4.439,61 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 6.006,54 (limite superior).

No primeiro nível categórico, para a Tipologia “Exploração Mista”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 5.829,11 valor mínimo de R\$ 4.954,74 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 6.703,47 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 5.223,07, valor mínimo de R\$ 4.439,61 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 6.006,54 (limite superior).

No segundo nível categórico, para a Tipologia “Exploração mista – Agrícola e/ou Pecuária de baixo rendimento”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 3.782,66, valor mínimo de R\$ 3.215,26 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 4.350,06 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 3.428,33, valor mínimo de R\$ 2.914,08 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.942,58 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista – Agrícola e/ou Pecuária de médio rendimento”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 5.181,35, valor mínimo de R\$ 4.404,14 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 5.958,55 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 4.638,55, valor mínimo de R\$ 3.942,76 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 5.334,33 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista – Agrícola e/ou Pecuária de alto rendimento”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 7.841,70, valor mínimo de R\$ 6.665,45 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 9.017,96 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 7.089,33, valor mínimo de R\$ 6.025,93 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 8.152,73 (limite superior).

Os valores acima expressos de VTI/ha, VTN/ha, valor mínimo (limite inferior) e valor máximo (limite superior), referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais).



A variação dos preços de terras constatada na Região Nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos disponíveis nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no nosso Estado, influenciando sobre maneira nos preços dos imóveis rurais.

O mercado de terras dos municípios que compõem o MRT João Câmara/RN apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e poucos negócios em grandes propriedades.

A variação dos valores de terras constatada na Região Nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos disponíveis nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares, esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no Estado, influenciando sobre maneira nos valores dos imóveis rurais.

5.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS (PPR) NO MRT JOÃO CÂMARA/RN

No Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras João Câmara do Estado do Rio Grande do Norte – PPR /MRT João Câmara/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elem. San.	MÉDIA	Coefficiente Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior	MÉDIA	Coefficiente Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	71	5	66	5.829,11	45,27%	4.954,74	6.703,47	5.223,07	47,31%	4.439,61	6.006,54
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	71	5	66	5.829,11	45,27%	4.954,74	6.703,47	5.223,07	47,31%	4.439,61	6.006,54
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - baixa capacidade)	13	3	10	3.782,66	24,48%	3.215,26	4.350,06	3.428,33	27,57%	2.914,08	3.942,58
Exploração Mista (Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade)	40	4	36	5.181,35	45,45%	4.404,14	5.958,55	4.638,55	48,56%	3.942,76	5.334,33
Exploração Mista (Agrícola e/ou Pecuária - alta capacidade)	18	1	17	7.841,70	28,95%	6.665,45	9.017,96	7.089,33	31,79%	6.025,93	8.152,73
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - baixa capacidade (Bento Fernandes)	8	0	8	4.483,55	51,52%	3.811,02	5.156,09	3.817,34	49,56%	3.244,74	4.389,94
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (Galinhos)	4	0	4	3.590,52	57,52%	3.051,94	4.129,09	3.244,26	53,30%	2.757,62	3.730,90
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (Jandaíra)	4	0	4	3.590,30	48,69%	3.051,76	4.128,85	3.279,87	33,67%	2.787,89	3.771,85
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - alta capacidade (Jandaíra)	4	1	3	5.095,26	1,62%	4.330,97	5.859,55	4.662,56	1,92%	3.963,17	5.361,94
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (João Câmara)	6	1	5	5.735,95	40,31%	4.875,56	6.596,35	5.316,30	42,51%	4.518,86	6.113,75
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (Parazinho)	3	0	3	5.669,05	36,79%	4.818,69	6.519,40	4.307,64	54,26%	3.661,49	4.953,78
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - alta capacidade (Pedra Grande)	3	0	3	5.566,76	15,76%	4.731,75	6.401,77	4.745,10	0,77%	4.033,33	5.456,86
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - baixa capacidade (Poço Branco)	5	1	4	4.444,44	20,40%	3.777,78	5.111,11	4.110,21	20,59%	3.493,67	4.726,74
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (Pureza)	5	1	4	7.618,93	4,51%	6.476,09	8.761,76	7.030,73	9,33%	5.976,12	8.085,34
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - alta capacidade (Pureza)	7	1	6	9.223,47	9,00%	7.839,95	10.607,00	8.544,15	10,37%	7.262,52	9.825,77
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (São Miguel do Gostoso)	9	1	8	4.537,24	38,51%	3.856,66	5.217,83	4.016,24	37,41%	3.413,80	4.618,68
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (Taipu)	4	1	3	5.561,90	16,61%	4.727,62	6.396,19	4.573,81	21,68%	3.887,74	5.259,88
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - média capacidade (Touros)	3	0	3	7.457,12	63,38%	6.338,55	8.575,69	7.192,88	63,13%	6.113,95	8.271,81
Exploração Mista - Agrícola e/ou Pecuária - alta capacidade (Touros)	4	1	3	9.387,76	11,30%	7.979,59	10.795,92	8.022,96	21,12%	6.819,52	9.226,40
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

Quadro 02: Planilha de Preços Referenciais do MRT João Câmara/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



5.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

A pesquisa de negócios realizados e ofertas foram direcionadas para imóveis rurais de área igual ou superior a 35,00 ha (trinta e cinco hectares). O Mercado Regional de Terras de João Câmara/RN apresenta uma regular dinâmica. Os negócios realizados acontecem mais frequentemente em pequenas propriedades rurais (abaixo de 04 módulos fiscais) e, em menor escala, nas grandes propriedades.

Ao término do trabalho de campo, percebeu-se que no mercado de terras de João Câmara/RN, não só devido à extensão geográfica do mesmo, mas também devido à diversidade de fatores determinantes na precificação das terras, a exemplo do binômio solo/água e localização geográfica em relação ao mapa de ventos e próximo ao litoral, há uma diferenciação entre os valores das terras localizadas em Touros/RN e Pureza/RN e as terras localizadas em Galinhos/RN e Jandaíra/RN.

Existe ainda no mercado, terras onde a exploração da agropecuária se dá no sistema convencional de cultivo onde prevalece as culturas de subsistência associado a pecuária extensiva de pequenos, médios e grandes animais, justificando assim a diferenciação nos valores das terras entre esta e aquela região.



6. MRT NOVA CRUZ - SÃO PAULO DO POTENGI/RN

6.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 20 (vinte) municípios, conforme apresentado na Figura 04, a região que abrange o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN ocupa uma área de 3.124,261 km² o equivalente a 5,92% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 217.983 habitantes representando 6,17% do total da população do Estado. Delimita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN; a leste com o MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN/RN; ao sul com o Estado da Paraíba e a oeste com o MRT Lajes e o de Santa Cruz/RN. É composto pelos municípios de Boa Saúde, Bom Jesus, Brejinho, Ilmo Marinho, Jundiá, Lagoa d'Anta, Lagoa de Pedras, Lagoa Salgada, Nova Cruz, Passa e Fica, Passagem, Riachuelo, Santa Maria, Santo Antônio, São Paulo do Potengi, São Pedro, Senador Elói de Souza, Serra Caiada, Serrinha e Várzea.

A concentração populacional, nessa região, é maior no município de Nova Cruz, sendo influenciado pelo município de Goianinha e pelo Estado da Paraíba. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Agropecuária (pecuária bovina e agricultura de subsistência), pequenas indústrias, construção civil, serviços (comércio atacadista, varejista, supermercados e turismo), tendo o município de Nova Cruz, Santo Antônio e São Paulo do Potengi, regiões de expansão de exploração agropecuária, indústrias e de serviços.

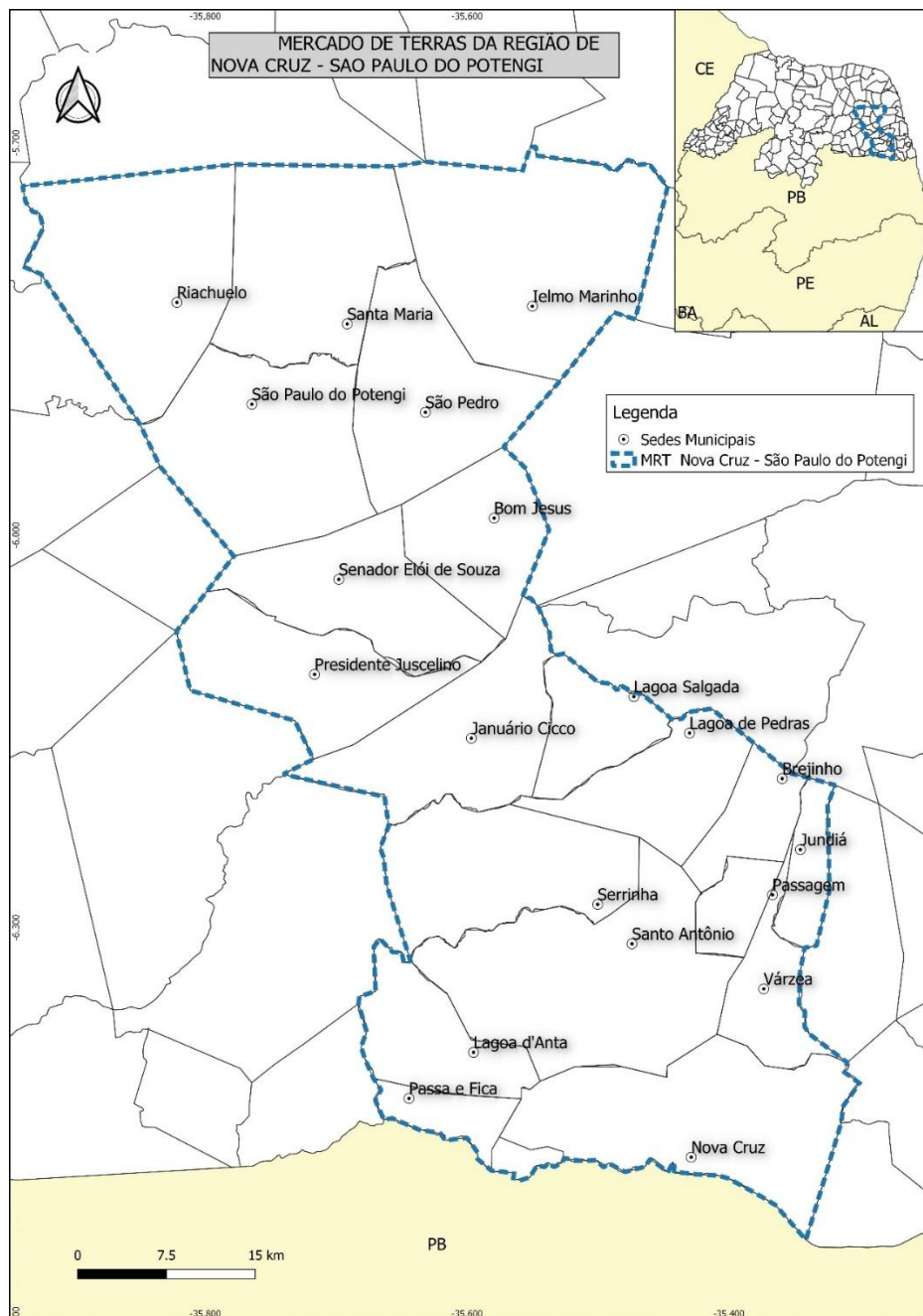


Figura 04: Mapa com delimitação espacial do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

6.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT NOVA CRUZ – SÃO PAULO POTENGI/RN

6.2.1 Descrição Tipológica

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Pecuária: Este nível categórico compreende a criação e a produção de bovinos, caprinos e ovinos em sistemas extensivos, semi-intensivos e intensivos. Podem



ser subdivididos de acordo com a espécie, o sistema de criação e o nível tecnológico.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais ocorrem ao longo do ciclo de produção diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo

Pecuária Diversos: Tanto a produção quanto a produtividade são médias, seja na pecuária bovino ou ovino, que ocorrem no sistema de exploração extensivo e semi-intensivos. Encontramos essa tipologia com média capacidade de produção.

Pecuária Bovino/Pastagem Plantada: Compreende os imóveis que desenvolvem a pecuária em pastagens plantadas características de cada região.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis onde não existe a definição de uma cultura agrícola predominante ou exploração pecuária, geralmente desenvolvida em pequenas a médias propriedades, com ou sem o uso da irrigação.

Encontramos essa tipologia com baixa, média e alta capacidade de produção. A tipologia de baixa capacidade em geral são solos mais rasos, por vezes com afloramentos rochosos ou bastante pedra na massa do solo, o que dificulta a mecanização, podendo apresentar ondulações mais fortes, indisponibilidade hídrica, baixa disponibilidade de nutrientes, e, por conseguinte, usados para produção do autoconsumo ou sustentabilidade do agregado familiar.

Tanto a produção quanto a produtividade são baixas, seja na exploração agrícola, como também na pecuária, que ocorrem no sistema de exploração extensivo.

Na agricultura, a exploração é do tipo sequeiro, ou quando da disponibilidade hídrica superficial, do tipo barreiros ou açudes, faz-se uso de áreas de vazantes para exploração de culturas de subsistência ou pequenas capineiras. A de média capacidade em geral são terras de razoável fertilidade, planas a suave onduladas, de profundidade média, com pouca presença de



pedras na massa do solo, potencial para maiores produtividades e possibilidades para irrigação no período de ausência de chuvas. São exploradas, em geral, com culturas de subsistência, fruticultura e/ou pecuária de médio rendimento.

Na região do mercado, são popularmente conhecidas como terras barradas ou ariscadas com aptidão para agricultura e/ou pecuária de médio rendimento. A de alta capacidade tem boa disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. Quando aqui citamos a disponibilidade hídrica contemplamos regiões que apontam para a presença de água no subsolo com possibilidades de captação e uso. Essas terras em geral apresentam potencialidades para altas produções, pelos solos de média a alta fertilidade, necessitando por vezes de correções e uso de técnicas de irrigação em períodos de secas.

São geralmente planos a suave ondulados, profundos, textura média, ausência ou pouca presença de pedras, ideal para agricultura e pecuária de alto rendimento.

3º Nível Categórico: Localização – Município ou Região

Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração.

6.3 VALOR DE TERRAS NO MRT NOVA CRUZ – SÃO PAULO POTENGI/RN

O mercado de terra Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN tem apresentado um bom movimento de negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 2 anos. A proximidade para os grandes centros urbanos do Estado, com uma boa malha rodoviária, solos em geral de razoáveis propriedades físicas e químicas, relevos propícios a mecanização em boa parte de suas terras, que por sua vez tem regulares aptidões agrícolas e sendo banhada por três das principais bacias hidrográficas do Estado, terras que podem ser utilizadas com agricultura e fruticultura irrigada, agricultura temporária e pecuária, são fatores que interferem nos preços das terras do mercado, principalmente o grande potencial de exploração agropecuária em regiões de solos de regular capacidade de aproveitamento agrícola.



No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios com maiores médias pluviométricas anuais, além disso, os solos dessas regiões possuem boa aptidão agropecuária, cultiváveis, com pouca ou nenhuma pedregosidade e relevo predominantemente plano a suave ondulado. Nessas terras estão localizadas as maiores produções agropecuárias do mercado, com áreas de pastagem de boa qualidade, agricultura e fruticultura bem conduzida principalmente com o auxílio da irrigação e região de expansão de exploração pecuária. Os principais municípios representantes desse mercado de maior valor monetário são: Nova Cruz e Brejinho.

As terras com menor valor de mercado do MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN estão localizadas em regiões de clima mais quente, com baixas precipitações pluviométricas e solos de baixas propriedades físicas e químicas. Além da existência de solos de baixa fertilidade natural nessa região, é importante salientar a presença de pedregosidade, baixa profundidade, que acarreta dificuldade de cultivo, muitas vezes havendo áreas com relevo muito ondulado, tornando as áreas com aptidão restrita para lavouras e destinadas à pecuária extensiva e preservação da flora e da fauna. Apesar das adversidades climáticas, essa região tem grande destaque na criação de bovinos, demonstrando o aproveitamento das potencialidades existentes, sobretudo com a implantação de culturas forrageiras adaptadas que tem contribuído para o desenvolvimento da pecuária na região. Os municípios de maior representatividade desse mercado de menor valor monetário são: Santa Maria e Riachuelo

É importante destacar que em alguns municípios o valor de mercado das terras sofreu incremento motivado pela expansão da agropecuária, como é o caso de Nova Cruz, Brejinho e Lagoa Salgada.

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

6.3.1 Dados da Pesquisa



A pesquisa abrangeu cartórios de registro de imóveis, prefeituras municipais, profissionais autônomos, corretores de imóveis e proprietários rurais, a fim de se obter um ponto de partida para os estudos dos valores médios tratados estatisticamente. Tal tratamento estatístico nos permitiu chegar ao valor médio de mercado e valor médio para alguns municípios que já tem o seu mercado de terras consolidados.

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados predominantemente em imóveis com área superior a 01 módulo fiscal do município.

Quando os elementos da amostra coletados foram obtidos através de ofertas, foi utilizado um Fator de Correção. Segundo Rubens Alves Dantas (2005), “nos preços dos imóveis colocados em oferta geralmente estão incluídos acréscimos sistemáticos dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador, por ocasião do fechamento do negócio, utiliza-se um fator de desconto, denominado Fator Fonte (FF)”. Diante do exposto, utilizou-se um Fator de Correção dos valores das amostras na ordem de 20% para aqueles imóveis rurais cujos valores foram obtidos por meio de ofertas.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 124 (cento e vinte e quatro) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o tratamento estatístico em relação à Média Geral do mercado, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 52,87 % para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 54,35 % para o VTN/ha (Valor da terra nua por hectare).

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de fácil acesso (a margem de BR, RN e rodovias ou em estradas vicinais em regular, bom, muito bom e ótimo estado de conservação), agregando valor ao preço do imóvel.

6.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

O mercado de terras dos municípios Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN apresenta uma boa dinâmica. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e poucos negócios em grandes propriedades.

No quadro a seguir são apresentados o número e o percentual de elementos encontrados para cada tipologia para que se possa ter uma visão



contextualizada da participação das diferentes tipologias dentro do mercado estudado.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Pecuária bovino – pastagem plantada	15	12,10
Pecuária diversos – média capacidade	3	2,42
Exploração Mista – Agrícola + pastagem - Média capacidade	95	76,61
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Alta capacidade	11	8,87
Total	124	100

Tabela 02: Tipologias observadas do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.

Os valores mínimos (limite inferior) e máximos (limite superior) tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, ou seja, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.

Para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 8.153,91, valor mínimo de R\$ 6.930,82 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 9.376,99 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 7.215,79, valor mínimo de R\$ 6.133,42 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 8.298,16 (limite superior).

No primeiro nível categórico, para a Tipologia “Exploração Mista”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 7.263,98, valor mínimo de R\$ 6.174,38 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 8.353,58 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 6.451,34, valor mínimo de R\$ 5.483,64 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 7.419,05 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 10.884,83, valor mínimo de R\$ 9.252,10 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 12.517,55 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 9.447,21, valor mínimo de R\$ 8.030,13 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 10.864,29 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista – Agrícola e Pastagem – Média Capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio



da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 6.644,46, valor mínimo de R\$ 5.647,79 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 7.641,13 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 5.936,11, valor mínimo de R\$ 5.045,69 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 6.826,52 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista – Agrícola e Pastagem – Alta Capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 13.668,11, valor mínimo de R\$ 11.617,89 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 15.718,33 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 12.262,12, valor mínimo de R\$ 10.422,80 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 14.101,44 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária Bovino – Pastagem Plantada”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 11.439,63, valor mínimo de R\$ 9.723,69 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 13.155,58 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 9.758,70, valor mínimo de R\$ 8.294,89 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 11.222,50 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária Diversos – Média Capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 10.775,62, valor mínimo de R\$ 9.159,27 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 12.391,96 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 9.954,82, valor mínimo de R\$ 8.461,60 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 11.448,05 (limite superior).

O mercado de terras dos municípios Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN apresenta uma boa dinâmica. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e poucos negócios em grandes propriedades.

Os valores acima expressos de VTI/ha, VTN/ha, valor mínimo (limite inferior) e valor máximo (limite superior), referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais).



A variação dos preços de terras constatada na Região Nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos disponíveis nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no nosso Estado, influenciando sobre maneira nos preços dos imóveis rurais.

6.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS – PPR NO MRT NOVA CRUZ – SÃO PAULO POTENGI/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Nova Cruz – São Paulo do Potengi do Estado do Rio Grande do Norte – PPR/MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



TIPOLOGIA	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elem. San.	MÉDIA	Coeficiente Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior	MÉDIA	Coeficiente Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	124	2	122	8.153,91	52,87%	6.930,82	9.376,99	7.215,79	54,35%	6.133,42	8.298,16
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista	106	5	101	7.263,98	51,30%	6.174,38	8.353,58	6.451,34	52,45%	5.483,64	7.419,05
Pecuária	18	1	17	10.884,83	30,60%	9.252,10	12.517,55	9.447,21	35,17%	8.030,13	10.864,29
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	95	4	91	6.644,46	48,29%	5.647,79	7.641,13	5.936,11	50,74%	5.045,69	6.826,52
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade	11	0	11	13.668,11	29,73%	11.617,89	15.718,33	12.262,12	33,45%	10.422,80	14.101,44
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada	15	2	13	11.439,63	19,00%	9.723,69	13.155,58	9.758,70	26,42%	8.294,89	11.222,50
Pecuária diversos - média capacidade	3	0	3	10.775,62	54,64%	9.159,27	12.391,96	9.954,82	56,75%	8.461,60	11.448,05
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Boa saúde)	4	0	4	4.615,54	54,00%	3.923,21	5.307,87	3.788,00	46,60%	3.219,80	4.356,20
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Bom Jesus)	6	0	6	5.876,85	44,60%	4.995,32	6.758,37	5.402,82	45,82%	4.592,40	6.213,25
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Brejinho)	7	0	7	15.825,40	16,43%	13.451,59	18.199,21	13.806,46	26,89%	11.735,49	15.877,43
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Ielmo Marinho)	7	0	7	7.514,22	24,62%	6.387,08	8.641,35	5.986,47	21,58%	5.088,50	6.884,44
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Lagoa D'Anta)	4	1	3	4.961,54	16,82%	4.217,31	5.705,77	4.791,40	20,52%	4.072,69	5.510,11
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Lagoa de Pedras)	8	0	8	9.275,00	14,76%	7.883,75	10.666,25	8.848,40	14,49%	7.521,14	10.175,66
Pecuária Diversos - Média Capacidade (Santo Antônio)	3	0	3	10.775,62	54,64%	9.159,27	12.391,96	9.954,82	56,75%	8.461,60	11.448,05
Exploração Mista – Agrícola e Pastagem de média capacidade (Nova Cruz)	5	1	4	16.666,67	14,14%	14.166,67	19.166,67	14.032,74	6,98%	11.927,83	16.137,65
Exploração Mista – Agrícola e Pastagem de média capacidade (Lagoa Salgada)	4	0	4	12.141,31	40,82%	10.320,12	13.962,51	11.141,42	44,04%	9.470,21	12.812,64
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Riachuelo)	4	0	4	4.445,64	10,84%	3.778,79	5.112,48	3.381,20	11,96%	2.874,02	3.888,38
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Santa Maria)	6	1	5	3.945,92	26,67%	3.354,03	4.537,80	3.313,80	32,74%	2.816,73	3.810,87
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada (Santo Antônio)	6	1	5	11.464,09	15,05%	9.744,48	13.183,71	10.253,69	20,26%	8.715,64	11.791,75
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (São Paulo do Potengi)	18	0	18	5.055,25	38,66%	4.296,96	5.813,53	4.468,11	37,10%	3.797,89	5.138,32
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (São Pedro)	12	0	12	6.376,01	57,36%	5.419,61	7.332,41	5.517,75	54,82%	4.690,08	6.345,41
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Senador Elói de Souza)	5	0	5	8.029,80	45,58%	6.825,33	9.234,28	7.249,80	49,65%	6.162,33	8.337,27
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Serra Caiada)	8	0	8	5.375,07	49,73%	4.568,81	6.181,34	4.868,94	50,53%	4.138,60	5.599,28
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada (Serrinha)	5	0	5	11.044,32	25,16%	9.387,67	12.700,97	9.364,86	39,10%	7.960,13	10.769,59
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

Quadro 03: Planilha de Preços Referenciais do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



6.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

A presente pesquisa de campo para coleta dos elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) ocorreu durante as semanas de 05/08 a 09/08/2024; 19/08 a 23/08/2024; 26/08 a 30/08/2024, 09/09 a 13/09/2024 e 23/09 a 27/09/2024.

No Mercado Regional de Terras Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN do Estado do Rio Grande do Norte, a evolução dos preços: correntes, reais e esperados da terra rural dos negócios realizados, apresentam de maneira geral uma tendência de crescimento, indicando, com isto, que a terra rural tem sofrido pequena flutuação positiva no período analisado.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com a terra maiores que os que realmente o mercado oferece. Nesse mercado um fenômeno que vem ocorrendo e interferindo diretamente nos preços das terras é a expansão da exploração agropecuária e de fruticultura, acarretando num aumento dos preços e na maioria das vezes provocando especulação no mercado imobiliário. O público desse mercado busca boas propriedades químicas e físicas dos solos, como também a disponibilidade de recursos hídricos que é de suma importância na nossa região, fazendo com que terras apropriadas para exploração agropecuária e fruticultura sejam mais valorizadas.

O mercado de terras dos municípios Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN apresenta uma boa dinâmica. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades.

7. MRT SANTA CRUZ/RN

7.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 16 (dezesesseis) municípios, conforme apresentado na Figura 05, a região que abrange o MRT Santa Cruz/RN ocupa uma área de 3.849,802 km² o equivalente a 7,29% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 143.789 habitantes representando 4,07% do total da população do Estado. Delimita-se ao norte com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi e o de Lajes/RN; a leste com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN; ao sul com o Estado da Paraíba e a oeste com o MRT Caicó – Cerro Corá e o de Lajes/RN. É composto pelos municípios de Barcelona, Campo Redondo, Coronel Ezequiel, Jaçanã, Japi, Lagoa de Velhos, Lajes Pintadas, Monte das Gameleiras, Ruy Barbosa, Santa Cruz, São Bento do Trairí, São José do Campestre, São Tomé, Serra de São Bento, Sítio Novo e Tangará.

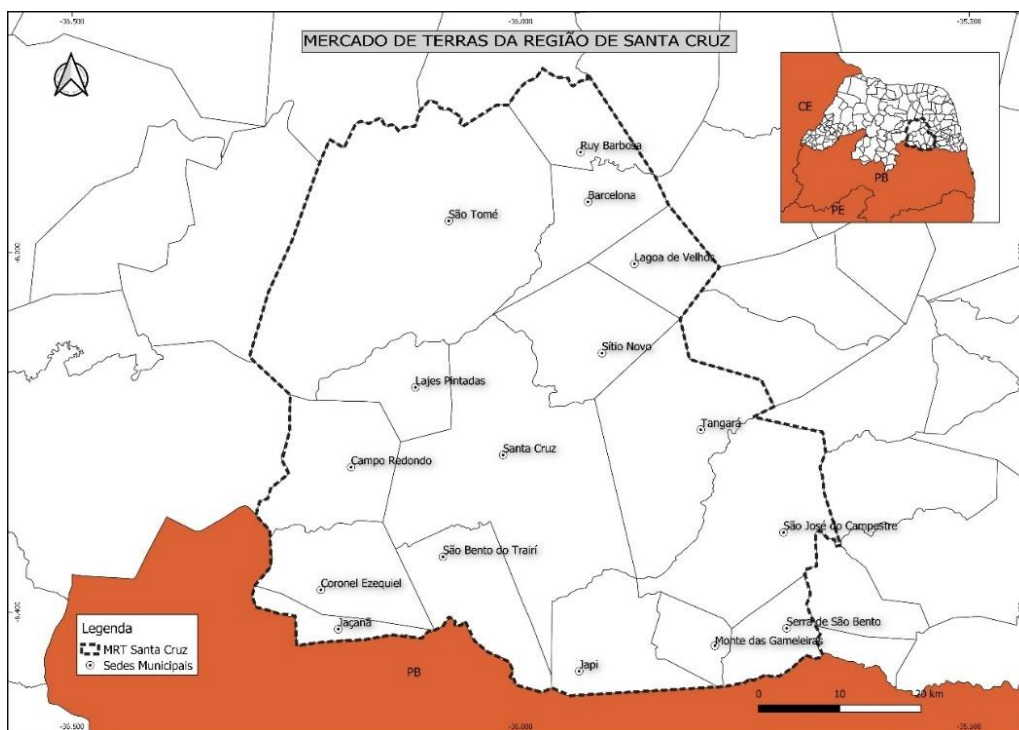


Figura 05: Mapa com delimitação espacial do MRT Santa Cruz/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organiza%C3%A7%C3%A3o-territ%C3%B3rio/15774-malhas.html?=&t=downloads.



A concentração populacional, nessa região, é maior no município de Santa Cruz, sendo influenciado pelo município de Tangará. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Fruticultura, Agropecuária (pecuária bovina e ovina e agricultura de subsistência), pequenas indústrias, construção civil, serviços (comércio atacadista, varejista, supermercados e turismo), tendo o município de Santa Cruz a principal região de expansão de Turismo Religioso do Estado e os municípios de Serra de São Bento e Monte das Gameleiras, a principal região de expansão de Turismo Rural e Ecoturismo com a crescente demanda por condomínios residenciais.

7.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT SANTA CRUZ/RN

7.2.1 Descrição Tipológica

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Agrícola: Este nível categórico compreende o cultivo de plantas de ciclo vegetativo de curta duração (até 1 (um) ano), bem como o cultivo de plantas perenes (ciclo vegetativo de longa duração capazes de produzir por vários anos sucessivos sem a necessidade de novos plantios após colheita), sendo utilizadas técnicas de cultivo tradicional e orgânico.

Pecuária: Este nível categórico compreende a criação e a produção de bovinos, caprinos e ovinos em sistemas extensivos, semi-intensivos e intensivos. Podem ser subdivididos de acordo com a espécie, o sistema de criação e o nível tecnológico.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais ocorrem ao longo do ciclo de produção diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

Não Agrícola: Este nível categórico compreende os imóveis onde encontram-se implantados e em funcionamento empreendimentos de Turismo e a implantação de empreendimentos de energia (parques eólicos e/ou solares).

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo



Agrícola: Fruticultura Diversos: Este nível categórico compreende o cultivo de fruticultura, podendo ser irrigada ou não, com o cultivo de maracujá, caju, laranja, pinha, banana, etc.

Pecuária Diversos: Tanto a produção quanto a produtividade são médias, seja na pecuária bovino ou ovino, que ocorrem no sistema de exploração extensivo e semi-intensivos.

Pecuária Bovino/Pastagem Nativa: Compreende os imóveis que desenvolvem a pecuária em pastagens nativas características de cada região.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis onde não existe a definição de uma cultura agrícola predominante ou exploração pecuária, geralmente desenvolvida em pequenas a médias propriedades, com ou sem o uso da irrigação. A Tipologia de média capacidade em geral são terras de razoável fertilidade, planas a suave onduladas, de profundidade média, com pouca presença de pedras na massa do solo, potencial para maiores produtividades e possibilidades para irrigação no período de ausência de chuvas. São exploradas, em geral, com culturas de subsistência, fruticultura e/ou pecuária de médio rendimento. Na região do mercado, são popularmente conhecidas como terras barradas ou ariscadas com aptidão para agricultura e/ou pecuária de médio rendimento.

Não Agrícola/Exploração Turística: Este nível categórico compreende os imóveis localizados nos municípios onde encontram-se empreendimentos de Turismo Rural e Ecoturismo.

3º Nível Categórico: Localização – Município ou Região

Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração.

7.3 VALOR DE TERRAS NO MRT SANTA CRUZ/RN

O mercado de terras Santa Cruz/RN tem apresentado um bom movimento de negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 2 anos. A distância para os grandes centros urbanos do Estado, uma boa malha rodoviária, o clima quente, solos em geral de médias e baixas propriedades físicas e



químicas, relevo não muito propício a mecanização em boa parte de suas terras, que por sua vez tem regulares aptidões agrícolas e sendo banhada por três das principais bacias hidrográficas do Estado, terras que podem ser utilizadas com agricultura e fruticultura irrigada, agricultura temporária, pecuária, mineração, empreendimentos de Parques Eólicos e Solares, Hotéis e Condomínios Residenciais, sendo atualmente a principal região de expansão de Turismo Rural e Ecoturismo do Estado, são fatores que interferem nos preços das terras do mercado, principalmente o grande potencial de empreendimentos turísticos, mesmo em regiões de solos de baixa capacidade de aproveitamento agrícola, como acontece nos municípios de Serra de São Bento e Monte das Gameleiras. Já nos municípios de Coronel Ezequiel e Jaçanã, caracterizados pelo clima de altitude e em locais de topografia relativamente planas, temos a expansão do cultivo de fruticultura irrigada ou não, influenciando diretamente nos preços das terras.

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios com maiores médias pluviométricas anuais, além disso, os solos dessas regiões possuem boa aptidão agropecuária, cultiváveis, com pouca ou nenhuma pedregosidade e relevo predominantemente plano a suave ondulado. Nessas terras estão localizadas as maiores produções agropecuárias do mercado, com áreas de pastagem de boa qualidade, agricultura bem conduzida principalmente com o auxílio da irrigação, como é o caso dos municípios de Coronel Ezequiel e Jaçanã, por outro lado, temos uma região de expansão de empreendimentos de Turismo Rural, Ecoturismo, Hotéis e Condomínios Residenciais, que apesar de ser localizados em locais de baixa aptidão agrícola e relevos muito ondulados, tem uns dos maiores valores de terras do Estado do Rio Grande do Norte, como é o caso de Serra de São Bento e Monte das Gameleiras.

As terras com menor valor de mercado do MRT Santa Cruz/RN estão localizadas na região de inserção de clima semiárido, com baixas precipitações pluviométricas e solos pedregosos. Apesar da existência de solos de razoável fertilidade natural nessa região, é importante salientar a predominância de pedregosidade, baixa profundidade, que acarreta dificuldade de cultivo, muitas vezes havendo áreas com relevo muito ondulado, tornando as áreas com aptidão restrita para lavouras e destinadas à pecuária extensiva e preservação da flora



e da fauna. Apesar das adversidades climáticas, essa região tem grande destaque na criação de bovinos, demonstrando o aproveitamento das potencialidades existentes, sobretudo com a implantação de culturas forrageiras adaptadas, caso da palma forrageira que possui boa produção e tem contribuído para o desenvolvimento da pecuária na região. Os municípios de maior representatividade desse mercado de menor valor monetário são: Santa Cruz, Ruy Barbosa e Japi.

É importante destacar que em alguns municípios o valor de mercado das terras sofreu incremento motivado pela expansão de empreendimentos de Turismo Rural, Ecoturismo, Hotéis e Condomínios Residenciais, como é o caso Serra de São Bento e Monte das Gameleiras.

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

7.3.1 Dados da Pesquisa

A pesquisa abrangeu cartórios de registro de imóveis, prefeituras municipais, profissionais autônomos, corretores de imóveis e proprietários rurais, a fim de se obter um ponto de partida para os estudos dos valores médios tratados estatisticamente. Tal tratamento estatístico nos permitiu chegar ao valor médio de mercado e valor médio para alguns municípios que já tem o seu mercado de terras consolidados.

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados predominantemente em imóveis com área superior a 35 (trinta e cinco) há, com exceção dos municípios de Jaçanã e Coronel Ezequiel, que se caracterizam por minifúndios e pequenas propriedades, característica bastante comum no mercado.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 109 (cento e nove) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o tratamento estatístico em relação à Média Geral do mercado, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 45,41% para o VTI/há (Valor total do imóvel por hectare) e 43,80% para o VTN/há (Valor da terra nua por hectare).



O acesso aos imóveis que compõem o MRT Santa Cruz/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de fácil acesso (a margem de BR, RN e rodovias ou em estradas vicinais em regular, bom, muito bom e ótimo estado de conservação), agregando valor ao preço do imóvel.

7.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

Os valores mínimos (limite inferior) e máximos (limite superior) tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, ou seja, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.

Para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.941,46, valor mínimo de R\$ 1.650,24 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.232,68 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.677,65, valor mínimo de R\$ 1.426,00 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.929,29 (limite superior).

No primeiro nível categórico, para a Tipologia “Agrícola”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 25.517,54, valor mínimo de R\$ 21.689,91 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 29.345,17 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 24.068,94, valor mínimo de R\$ 20.458,60 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 27.679,28 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 2.525,22, valor mínimo de R\$ 2.146,43 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.904,00 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.937,49, valor mínimo de R\$ 1.646,86 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.228,11 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.734,22, valor mínimo de R\$ 1.474,09 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.994,35 (limite superior), e



um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.544,72, valor mínimo de R\$ 1.313,01 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.776,43 (limite superior).

Para a Tipologia “Não Agrícola”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 30.200,45, valor mínimo de R\$ 25.670,38 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 34.730,52 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 29.549,87, valor mínimo de R\$ 25.117,39 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 33.982,35 (limite superior).

No segundo nível categórico, para a Tipologia “Agrícola – Fruticultura diversos”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 25.517,54, valor mínimo de R\$ 21.689,91 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 29.345,17 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 24.068,94, valor mínimo de R\$ 20.458,60 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 27.679,28 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária diversos – Média Capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 2.814,88, valor mínimo de R\$ 2.392,65 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.237,11 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 2.239,62, valor mínimo de R\$ 1.903,68 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.575,57 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária Bovino – Pastagem Nativa”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 2.668,83, valor mínimo de R\$ 2.268,51 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.069,16 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 2.043,64, valor mínimo de R\$ 1.737,09 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.350,19 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista – Agrícola e Pastagem – Média Capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.734,22, valor mínimo de R\$ 1.474,09 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.994,35 (limite superior), e um valor da terra nua médio



VTN/ha de R\$ 1.544,72, valor mínimo de R\$ 1.313,01 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.776,43 (limite superior).

Para a Tipologia “Não Agrícola – Exploração Turística”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 30.200,45, valor mínimo de R\$ 25.670,38 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 34.730,52 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 29.549,87, valor mínimo de R\$ 25.117,39 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 33.982,35 (limite superior).

O mercado de terras dos municípios Santa Cruz/RN apresenta uma dinâmica boa. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades.

Os valores acima expressos de VTI/ha, VTN/ha, valor mínimo (limite inferior) e valor máximo (limite superior), referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais).

A variação dos preços de terras constatada na Região Nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos disponíveis nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no nosso Estado, influenciando sobre maneira nos preços dos imóveis rurais.

7.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS – PPR NO MRT SANTA CRUZ/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Santa Cruz do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Santa Cruz/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



TIPOLOGIA	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	MÉDIA	Coeficiente de Variação	R\$ Mínimo	R\$ Máximo	MÉDIA	Coeficiente de Variação	R\$ Mínimo	R\$ Máximo
						15 % inferior	15 % superior			15 % inferior	15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	109	38	71	1.941,46	45,41%	1.650,24	2.232,68	1.677,65	43,80%	1.426,00	1.929,29
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola	13	2	11	25.517,54	24,22%	21.689,91	29.345,17	24.068,94	21,92%	20.458,60	27.679,28
Pecuária	26	4	22	2.525,22	51,84%	2.146,43	2.904,00	1.937,49	44,66%	1.646,86	2.228,11
Exploração mista	62	13	49	1.734,22	40,25%	1.474,09	1.994,35	1.544,72	38,64%	1.313,01	1.776,43
Não Agrícola	8	1	7	30.200,45	27,02%	25.670,38	34.730,52	29.549,87	28,97%	25.117,39	33.982,35
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola – Fruticultura diversos	13	2	11	25.517,54	27,02%	21.689,91	29.345,17	24.068,94	21,92%	20.458,60	27.679,28
Pecuária diversos - média capacidade	11	2	9	2.814,88	47,98%	2.392,65	3.237,11	2.239,62	30,21%	1.903,68	2.575,57
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa	15	1	14	2.668,83	67,09%	2.268,51	3.069,16	2.043,64	72,79%	1.737,09	2.350,19
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade.	62	13	49	1.734,22	40,25%	1.474,09	1.994,35	1.544,72	38,64%	1.313,01	1.776,43
Não Agrícola – Exploração turística	8	1	7	30.200,45	27,02%	25.670,38	34.730,52	29.549,87	28,97%	25.117,39	33.982,35
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Barcelona)	8	3	5	1.633,34	4,72%	1.388,34	1.878,34	1.588,89	6,93%	1.350,56	1.827,23
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Campo Redondo)	4	1	3	2.269,34	43,03%	1.928,94	2.609,74	1.552,85	10,99%	1.319,92	1.785,78
Agrícola – Fruticultura diversos (Coronel Ezequiel)	4	0	4	19.697,04	22,17%	16.742,49	22.651,60	19.463,40	24,54%	16.543,89	22.382,91
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Coronel Ezequiel)	7	0	7	3.874,46	76,87%	3.293,29	4.455,63	3.178,42	78,86%	2.701,65	3.655,18
Agrícola – Fruticultura diversos (Jaçanã)	9	3	6	30.317,46	6,69%	25.769,84	34.865,08	27.817,46	7,91%	23.644,84	31.990,08
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Japi)	3	0	3	1.594,93	78,69%	1.355,69	1.834,17	1.450,00	69,90%	1.232,50	1.667,50
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Lajes Pintada)	8	2	6	2.306,68	27,08%	1.960,68	2.652,68	2.199,15	32,15%	1.869,28	2.529,03
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Monte das Gameleiras)	3	0	3	1.514,56	6,04%	1.287,38	1.741,75	1.514,56	6,04%	1.287,38	1.741,75
Não Agrícola – Exploração turística (Monte das Gameleiras)	3	0	3	28.252,36	38,29%	24.014,50	32.490,21	27.188,86	41,67%	23.110,53	31.267,19
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Ruy Barbosa)	4	1	3	1.431,25	46,46%	1.216,57	1.645,94	1.172,89	28,40%	996,95	1.348,82
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Santa Cruz)	11	2	9	1.421,08	38,07%	1.207,91	1.634,24	1.197,53	33,28%	1.017,90	1.377,16
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (São Bento do Trairi)	3	0	3	1.808,74	73,04%	1.537,43	2.080,05	1.587,43	68,01%	1.349,32	1.825,55
Pecuária diversos - média capacidade (São José do Campestre)	4	1	3	2.451,28	49,25%	2.083,59	2.818,97	2.058,07	38,14%	1.749,36	2.366,77
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa (São Tomé)	15	1	14	2.668,83	67,09%	2.268,51	3.069,16	2.043,64	72,79%	1.737,09	2.350,19
Não Agrícola – Exploração turística (Serra de São Bento)	5	1	4	31.661,53	21,99%	26.912,30	36.410,75	31.320,62	22,87%	26.622,52	36.018,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Sítio Novo)	9	0	9	3.908,76	79,75%	3.322,45	4.495,08	3.517,35	80,33%	2.989,75	4.044,96
Pecuária diversos - média capacidade (Tangará)	7	0	7	3.780,71	65,59%	3.213,60	4.347,81	3.209,61	74,98%	2.728,17	3.691,05
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

Quadro 04: Planilha de Preços Referenciais do MRT Santa Cruz/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



7.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

No Mercado Regional de Terras Santa Cruz/RN do Estado do Rio Grande do Norte, a evolução dos preços: correntes, reais e esperados da terra rural dos negócios realizados, apresentam de maneira geral uma tendência de crescimento, indicando, com isto, que a terra rural tem sofrido pequena flutuação positiva no período analisado.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com a terra maiores que os que realmente o mercado oferece. Nesse mercado o fenômeno que vem ocorrendo e interferindo diretamente nos preços das terras é a expansão dos parques de Energia Eólica e Solar, Mineração, Hotéis, Condomínios Residenciais e Turismo Religioso, acarretando num aumento dos preços e na maioria das vezes provocando especulação no mercado imobiliário. O público do mercado de Energia Eólica, Solar, Mineração, Hotéis e Condomínios Residenciais não está preocupado com as propriedades químicas e físicas dos solos, nem com a disponibilidade de recursos hídricos que é de suma importância na nossa região, fazendo com que terras não apropriadas para exploração agropecuária sejam mais valorizadas do que as apropriadas, isso também ocorrem em terras localizadas em regiões de atrativos turísticos.

Concluímos que no MRT Santa Cruz/RN, a Média Geral para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.941,46, valor mínimo de R\$ 1.650,24 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.232,68 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.677,65, valor mínimo de R\$ 1.426,00 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.929,29 (limite superior).

Já as terras de “Exploração mista, Agrícola e Pastagem, Média Capacidade/Santa Cruz” são as de menor valor, com valor total médio VTI/ha de R\$ 1.421,08, valor mínimo de R\$ 1.207,91 (Limite inferior) e máximo de R\$ 1.634,24 (Limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.197,53, valor mínimo de R\$ 1.017,90 (limite inferior) e valor máximo de R\$



1.377,16 (limite superior), porém, não necessariamente de menor qualidade. As terras “Não Agrícola, Exploração Turística/Serra de São Bento” são as de maior valor, com valor total médio VTI/ha de R\$ 31.661,53, valor mínimo de R\$ 26.912,30 (Limite inferior) e máximo de R\$ 36.410,75 (Limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 31.320,62, valor mínimo de R\$ 26.622,52 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 36.018,71 (limite superior), porém, não necessariamente de melhor qualidade. O mercado de terras dos municípios Santa Cruz/RN apresenta uma boa dinâmica. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades.

8. MRT LAJES/RN

8.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 10 (dez) municípios, conforme apresentado na Figura 06, a região que abrange o MRT Lajes/RN ocupa uma área de 5.721,80 km² o equivalente a 10,84% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 69.271 habitantes representando 1,96% do total da população do estado. Delimita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN e Mossoró – Açu/RN; a leste com o MRT João Câmara/RN e MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN; ao sul com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN, MRT Santa Cruz/RN e MRT Caicó – Cerro Corá/RN e a oeste com o MRT Mossoró – Açu/RN e MRT Caicó – Cerro Corá/RN. É composta pelos municípios de Angicos, Caiçara do Rio do Vento, Fernando Pedrosa, Itajá, Jardim de Angicos, Lajes, Pedra Preta, Pedro Avelino, Santana do Matos e São Rafael.

A concentração populacional, nessa região, é maior no município de Angicos, sendo influenciado pelo município de Açu. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Agropecuária (pecuária bovina, caprinos, agricultura de subsistência), pequenas indústrias,

construção civil, serviços (comércio atacadista, varejista, supermercados e turismo), e atualmente é a principal região de expansão de empreendimentos de Energia Eólica do Estado, além dos serviços governamentais.

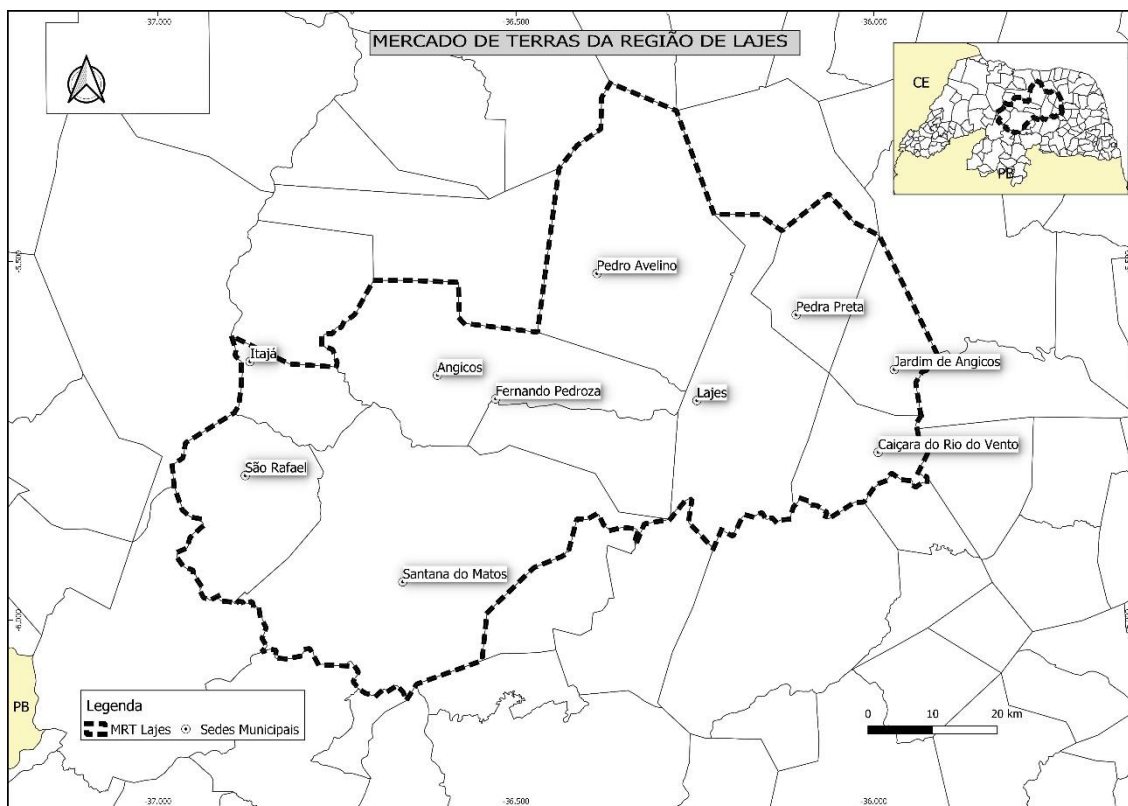


Figura 06: Mapa com delimitação espacial do MRT Lajes/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organiza%C3%A7%C3%A3o-territ%C3%B3rio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

8.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT LAJES/RN

8.2.1 Descrição Tipológica

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Pecuária: Este nível categórico compreende a criação e a produção de bovinos, caprinos e ovinos em sistemas extensivos, semi-intensivos e intensivos. Podem ser subdivididos de acordo com a espécie, o sistema de criação e o nível tecnológico.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais ocorrem ao longo do ciclo de produção diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo



Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis onde não existe a definição de uma cultura agrícola predominante ou exploração pecuária, geralmente desenvolvida em pequenas a médias propriedades, com ou sem o uso da irrigação. A tipologia de baixa capacidade em geral são solos mais rasos, por vezes com afloramentos rochosos ou bastante pedra na massa do solo, o que dificulta a mecanização, podendo apresentar ondulações mais fortes, indisponibilidade hídrica, baixa disponibilidade de nutrientes, e, por conseguinte, usados para produção do autoconsumo ou sustentabilidade do agregado familiar. Tanto a produção quanto a produtividade são baixas, seja na exploração agrícola, como também na pecuária, que ocorrem no sistema de exploração extensivo. Na agricultura, a exploração é do tipo sequeiro, ou quando da disponibilidade hídrica superficial, do tipo barreiros ou açudes, faz-se uso de áreas de vazantes para exploração de culturas de subsistência ou pequenas capineiras. A de média capacidade em geral são terras de razoável fertilidade, planas a suave onduladas, de profundidade média, com pouca presença de pedras na massa do solo, potencial para maiores produtividades e possibilidades para irrigação no período de ausência de chuvas. São exploradas, em geral, com culturas de subsistência, fruticultura e/ou pecuária de médio rendimento. Na região do mercado, são popularmente conhecidas como terras barradas ou ariscadas com aptidão para agricultura e/ou pecuária de médio rendimento.

Pecuária: Tanto a produção quanto a produtividade são baixas, seja na pecuária bovino, caprino ou ovino, que ocorrem no sistema de exploração extensivo. Pode compreender os imóveis que desenvolvem a pecuária em pastagens nativas características de cada região.

3º Nível Categórico: Localização – Município ou Região

Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração.

8.3 VALOR DE TERRAS NO MRT LAJES/RN

O mercado de terra Lajes/RN tem apresentado um razoável movimento de negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 2 anos. A distância para os



grandes centros urbanos do Estado, mesmo com uma boa malha rodoviária, o clima quente, solos em geral de baixas propriedades físicas e químicas, relevo não muito propício a mecanização na maior parte de suas terras, que por sua vez tem regulares aptidões agrícolas e sendo banhada por três das principais bacias hidrográficas do Estado, terras que podem ser utilizadas com agricultura e fruticultura irrigada, agricultura temporária, pecuária e atualmente a principal região de expansão de Parques Eólicos do Estado, são fatores que interferem nos preços das terras do mercado, principalmente o grande potencial de empreendimentos de Parques Eólicos, mesmo em regiões de solos de baixa capacidade de aproveitamento agrícola.

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios com maiores médias pluviométricas anuais, além disso, os solos dessas regiões possuem razoável aptidão agropecuária, cultiváveis, com pouca pedregosidade e relevo predominantemente plano a suave ondulado. Nessas terras estão localizadas boa parte das produções agropecuárias do mercado, com áreas de pastagem de razoável qualidade, agricultura bem conduzida principalmente com o auxílio da irrigação e região de expansão de empreendimentos de Energia Eólica e Solar. Os principais municípios representantes desse mercado de maior valor monetário é Itajá, Jardim de Angicos e Pedro Avelino.

As terras com menor valor de mercado do MRT Lajes/RN estão localizadas na região de inserção de clima semiárido, com baixas precipitações pluviométricas. Apesar da existência de solos de razoável fertilidade natural nessa região, é importante salientar a predominância de pedregosidade, baixa profundidade, que acarreta dificuldade de cultivo, muitas vezes havendo áreas com relevo muito ondulado, tornando as áreas com aptidão restrita para lavouras e destinadas à pecuária extensiva e preservação da flora e da fauna. Apesar das adversidades climáticas, essa região tem grande destaque na criação de caprinos, demonstrando o aproveitamento das potencialidades existentes, sobretudo com a implantação de culturas forrageiras adaptadas, caso da palma forrageira que possui boa produção e tem contribuído para o desenvolvimento da pecuária na região. Os municípios de maior representatividade desse mercado de menor valor monetário é Santana do Matos e Angicos.



É importante destacar que em alguns municípios o valor de mercado das terras sofreu incremento motivado pela expansão da Energia Eólica e Solar, como é o caso de Jardim de Angicos e Pedro Avelino.

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

8.3.1 Dados da Pesquisa

A pesquisa abrangeu cartórios de registro de imóveis, prefeituras municipais, profissionais autônomos, corretores de imóveis e proprietários rurais, a fim de se obter um ponto de partida para os estudos dos valores médios tratados estatisticamente. Tal tratamento estatístico nos permitiu chegar ao valor médio de mercado e valor médio para alguns municípios que já tem o seu mercado de terras consolidados.

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados predominantemente em imóveis com área superior 35 (trinta e cinco) há.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 42 (quarenta e dois) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o tratamento estatístico em relação à Média Geral do mercado, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 52,51% para o VTI/há (Valor total do imóvel por hectare) e 52,82% para o VTN/há (Valor da terra nua por hectare).

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Lajes/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de fácil acesso (a margem de BR, RN e rodovias ou em estradas vicinais em regular, bom, muito bom e ótimo estado de conservação), agregando valor ao preço do imóvel.

8.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

Os valores mínimos (limite inferior) e máximos (limite superior) tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, ou seja, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.

Para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.954,81,



valor mínimo de R\$ 1.661,59 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.248,04 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.597,41, valor mínimo de R\$ 1.357,80 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.837,02 (limite superior).

No primeiro nível categórico, para a Tipologia “Pecuária”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.857,86, valor mínimo de R\$ 1.579,18 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.136,54 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.554,63, valor mínimo de R\$ 1.321,43 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.787,82 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 2.287,81, valor mínimo de R\$ 1.944,64 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.630,98 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.753,10, valor mínimo de R\$ 1.490,14 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.016,07 (limite superior).

No segundo nível categórico, para a Tipologia “Pecuária Bovino/Pastagem Nativa”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.755,77, valor mínimo de R\$ 1.492,41 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.019,14 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.370,91, valor mínimo de R\$ 1.165,27 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.576,55 (limite superior).

Para a Tipologia “Pecuária diversos/Baixa capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 2.202,56, valor mínimo de R\$ 1.872,17 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.532,94 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.713,98, valor mínimo de R\$ 1.456,88 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.971,08 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista, agrícola e pastagem baixa capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total



médio VTI/ha de R\$ 2.135,52, valor mínimo de R\$ 1.815,20 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.455,85 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.524,43, valor mínimo de R\$ 1.295,77 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.753,10 (limite superior).

Para a Tipologia “Exploração mista, agrícola e pastagem média capacidade”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio da tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 4.752,65, valor mínimo de R\$ 4.039,76 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 5.465,55 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 3.111,27, valor mínimo de R\$ 2.644,58 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.577,96 (limite superior).

O mercado de terras dos municípios Lajes/RN apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades.

Os valores acima expressos de VTI/ha, VTN/ha, valor mínimo (limite inferior) e valor máximo (limite superior), referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais).

A variação dos preços de terras constatada na Região Nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos disponíveis nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária, a presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vitais importâncias no nosso Estado, influenciando sobre maneira nos preços dos imóveis rurais.

8.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS – PPR NO MRT LAJES/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Lajes do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Lajes/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



TIPOLOGIA	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	MÉDIA	Coeficiente de Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior	MÉDIA	Coeficiente de Variação	R\$ Mínimo 15 % inferior	R\$ Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	44	3	41	1.954,81	52,51%	1.661,59	2.248,04	1.597,41	52,82%	1.357,80	1.837,02
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária	27	1	26	1.857,86	51,55%	1.579,18	2.136,54	1.554,63	46,38%	1.321,43	1.787,82
Exploração mista	17	1	16	2.287,81	56,52%	1.944,64	2.630,98	1.753,10	60,63%	1.490,14	2.016,07
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa	11	0	11	1.755,77	63,38%	1.492,41	2.019,14	1.370,91	53,30%	1.165,27	1.576,55
Pecuária Diversos - Baixa Capacidade	16	0	16	2.202,56	61,84%	1.872,17	2.532,94	1.713,98	40,32%	1.456,88	1.971,08
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	14	0	14	2.135,52	59,55%	1.815,20	2.455,85	1.524,43	56,47%	1.295,77	1.753,10
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	3	0	3	4.752,65	54,05%	4.039,76	5.465,55	3.111,27	30,58%	2.644,58	3.577,96
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária diversos - baixa capacidade (Angicos)	7	2	5	957,00	23,73%	813,45	1.100,55	893,20	26,08%	759,22	1.027,18
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, baixa capacidade (Caiçara do Rio do Vento)	8	0	8	1.893,57	52,93%	1.609,53	2.177,60	1.458,07	64,03%	1.239,36	1.676,79
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, média capacidade (Itajá)	3	0	3	4.752,65	54,05%	4.039,76	5.465,55	3.111,27	30,58%	2.644,58	3.577,96
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, baixa capacidade (Jardim de Angicos)	4	0	4	3.185,19	46,41%	2.707,41	3.662,96	2.007,28	36,02%	1.706,18	2.308,37
Pecuária diversos - baixa capacidade (Pedro Avelino)	8	1	7	2.195,89	11,75%	1.866,51	2.525,28	1.990,84	16,88%	1.692,21	2.289,46
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa (Santana do Matos)	7	2	5	881,79	36,77%	749,52	1.014,06	793,40	30,32%	674,39	912,41
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa (São Rafael)	4	0	4	2.062,17	33,33%	1.752,85	2.371,50	1.632,08	41,61%	1.387,27	1.876,90
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

Quadro 05: Planilha de Preços Referenciais do MRT Lajes/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



8.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

No Mercado Regional de Terras Lajes do Estado do Rio Grande do Norte, a evolução dos preços: correntes, reais e esperados da terra rural dos negócios realizados, apresentam de maneira geral uma tendência de crescimento, indicando, com isto, que a terra rural tem sofrido pequena flutuação positiva no período analisado.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com a terra maiores que os que realmente o mercado oferece. Nesse mercado um fenômeno que vem ocorrendo e interferindo diretamente nos preços das terras é a expansão da Energia Eólica e Solar, acarretando num aumento dos preços e na maioria das vezes provocando especulação no mercado imobiliário. O público-alvo desse mercado não está preocupado com as propriedades químicas e físicas dos solos, nem com a disponibilidade de recursos hídricos que é de suma importância na nossa região, fazendo com que terras não apropriadas para exploração agropecuária sejam mais valorizadas do que as apropriadas, isso também ocorrem em terras localizadas em regiões de atrativos turísticos.

Concluimos que no MRT Lajes/RN, a Média Geral para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.954,81, valor mínimo de R\$ 1.661,59 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.248,04 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.597,41, valor mínimo de R\$ 1.357,80 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.837,02 (limite superior).

Já as terras de “Pecuária Bovino, Pastagem Nativa/Santana do Matos” são as de menor valor, com valor total médio VTI/ha de R\$ 881,79, valor mínimo de R\$ 749,52 (Limite inferior) e máximo de R\$ 1.014,06 (Limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 793,40, valor mínimo de R\$ 674,39 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 912,41 (limite superior), porém, não necessariamente de menor qualidade. As terras de “Exploração mista, agrícola e pastagem, média capacidade/Itajá” são as de maior valor, com valor total médio



VTI/ha de R\$ 4.752,65, valor mínimo de R\$ 4.039,76 (Limite inferior) e máximo de R\$ 5.465,55 (Limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 3.111,27, valor mínimo de R\$ 2.644,58 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.577,96 (limite superior), porém, não necessariamente de melhor qualidade. O mercado de terras dos municípios Lajes/RN apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades.

9. MRT MOSSORÓ-AÇU/RN

9.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O referido mercado abrange 20 (vinte) municípios, a saber: Açú, Afonso Bezerra, Alto do Rodrigues, Apodi, Areia Branca, Baraúna, Caraúbas, Carnaubais, Felipe Guerra, Governador Dix-Sept Rosado, Grossos, Guamaré, Ipanguaçu, Macau, Mossoró, Pendências, Porto do Mangue, Tibau, Serra do Mel e Upanema, conforme apresentado na Figura 01. O espaço geográfico do MRT Mossoró – Açú ocupa uma área de 12.941,368 km² o equivalente a 24,50% do total do espaço potiguar (52.809,607 km²). Em 2020, a população estimada ali residente totalizava 654.736 habitantes representando 18,52 do total da população estimada do estado (3.534.165). Sua área tem os seguintes limites: ao norte com o oceano atlântico; a leste com cidades da microrregião central do estado do Rio Grande do Norte; ao sul com cidades da microrregião do Alto oeste Potiguar e ao oeste com o estado do Ceará.

A maior concentração populacional, dessa região, dá-se principalmente nos municípios de Mossoró, Açú, Apodi e Macau. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Sal mineral, Energia eólica, indústria, serviços, pecuária, mais recentemente energia solar, e, por fim, agricultura tanto de sequeiro quanto a irrigada, com destaque para a fruticultura, sendo estas duas últimas um fator preponderante para a valorização dos imóveis com esses potenciais.



Nos municípios de Açu, Ipanguaçu e Itajá concentra-se um polo ceramista. Nas cidades de Mossoró, Baraúna e Apodi destacam-se a indústria de cimento. As cidades de Areia Branca, Grossos e Macau são expoentes na produção do sal marinho, ganhando inclusive destaque nacional. A bacia petrolífera do estado basicamente concentra-se nesta região, com destaque os municípios de Guamaré, Mossoró, Apodi, Caraúbas, Açu, Alto do Rodrigues, Pendências e Areia Branca. Embora esse setor tenha sido elemento propulsor da economia desta região, a queda na vazão dos poços ali concentrados e

consequentemente a saída da Petrobras da região, teve reflexos negativos substanciais na economia do estado, aumentando o índice de desemprego. Atualmente sente-se uma retomada ainda tímida no setor petrolífero da região, dado a venda dos poços anteriormente explorados pela Petrobrás para empresas privadas que hoje tem retomado paulatinamente a exploração petrolífera.

Tem ganhado destaque na região nos últimos anos, o setor de geração de energia eólica que vem se expandindo principalmente nos municípios de Areia Branca, Serra do Mel e Tibau, chegando até as cidades de Porto do Mangue, Macau e Guamaré. Também tem ganhado destaque a exploração de energia solar principalmente nos municípios de Serra do Mel e Açu, com destaque para esta última, onde encontra-se o Complexo de Usinas Solares Mendubim com capacidade para gerar 531 MW. O projeto abrange uma área de 1,2 mil ha.

Quanto à agropecuária que sempre esteve como setor fundamental na economia da região, contribuindo para a fixação do homem no campo, nos últimos anos sofreu consequências significativas em decorrência, entre outras, da diminuição da vazão dos poços na região de Mossoró/Baraúna, o que tem desacelerado a expansão da atividade da agricultura irrigada em alguns imóveis daquele mercado. Além destas duas cidades (Mossoró e Baraúna), merecem destaque na região as cidades do vale do Açu e a chapada do Apodi, pela produção de frutas irrigadas. Não diferentes de toda a economia do país e também mundial, tal segmento também foi por demais afetado por diversas crises políticas e econômicas, inclusive sofrendo os efeitos advindos de guerras em outros continentes. Aqui destacamos o alto custo do petróleo e de insumos como de adubos químicos, sementes e defensivos agrícolas.

No seguimento de fruticultura irrigada, a cidade de Afonso Bezerra tem ganhado destaque pela sua ascensão na produção de melão irrigado, decorrente da instalação de algumas empresas que anteriormente exploravam a região de Baraúna, mas em decorrência da diminuição da vazão dos poços naquela região, buscaram alternativas em outros municípios com potencial para perfuração de poços com capacidade para irrigação.

Não obstante as dificuldades acima citadas, o mercado ainda é destaque na produção de manga, banana e melão, inclusive disputando espaço no comércio não só nacional, mas principalmente na exportação de tais produtos para mercados como Holanda, Estados Unidos e Espanha.

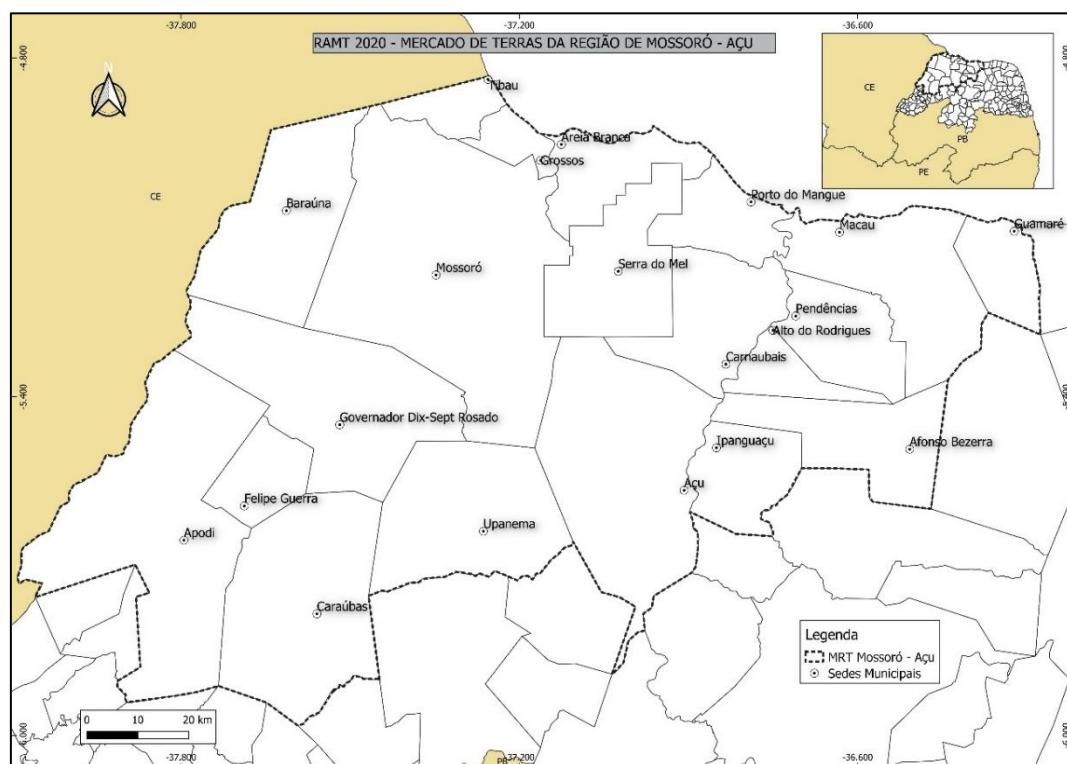


Figura 07: Mapa com delimitação espacial do MRT Mossoró-Açu/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

9.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT MOSSORÓ-ÁÇU/RN

9.2.1 Descrição Tipológica

Dadas as características encontradas neste mercado, as Tipologias identificadas para o MRT Mossoró – Açu/RN foram as abaixo apresentadas que para melhor entendimento, segue a descrição dos Níveis Categórico de Exploração tendo em vista que se trata de características do sistema produtivo em que o imóvel está inserido e/ou condicionantes edafoclimáticas dos mesmos.



1º Nível Categórico: Uso do Solo

Agrícola – Agrícola: Este nível categórico compreende o cultivo de plantas de ciclo vegetativo de curta duração (até 1 (um) ano), bem como o cultivo de plantas perenes (ciclo vegetativo de longa duração, capazes de produzir por vários anos sucessivos sem a necessidade de novos plantios após a colheita), sendo utilizadas técnicas de cultivo tradicional e orgânico.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis nos quais ocorrem ao longo do ciclo de produção, diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo

Fruticultura: Este nível categórico compreende os imóveis destinados à produção de fruticultura irrigada ou de sequeiro. A caracterização deste nível determinará o nível de produção do sistema produtivo. Para o Mercado em estudo, encontrou-se elementos com média e alta capacidade de produção.

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis onde não existe a definição de uma cultura agrícola ou exploração pecuária predominante, geralmente desenvolvida em pequenas a médias propriedades, com ou sem o uso da irrigação. No mercado de terras Mossoró-Açu, encontramos para este nível Exploração mista, elementos de baixa, média e alta capacidade.

3º Nível Categórico: Localização – Município ou Região

Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação, inclusive, quando após o tratamento estatístico restarem 3 ou mais elementos. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração

9.3 VALOR DE TERRAS NO MRT MOSSORÓ-AÇU/RN

O MRT de Mossoró – Açu/RN, apresenta um comportamento um tanto variável, dado a diversidade de solo e a presença ou não de água para irrigação, bem como a outros fatores ligados ao uso da terra (instalação de parques de



energias renováveis) e a disponibilidade, ainda que tímida, de linhas de crédito para aquisição de imóveis. Em certos municípios, percebe-se um discreto aquecimento no número de imóveis ofertados e negociados, a exemplo de Apodi, Afonso Bezerra, Caraúbas, Felipe Guerra, Ipanguaçu e Serra do Mel. Em outros municípios, os negócios têm se mostrado estagnados (Açu, Mossoró) e até retraídos como no caso dos municípios de Areia Branca, Guamaré e Pendências). Observa-se que na medida em que a agricultura de subsistência vem se retraindo, a agricultura irrigada, principalmente no que diz respeito à fruticultura, tem mostrado avanços significativos na expansão de áreas e contribuindo para aquecer o mercado de terras. A produção e comercialização de frutas, tanto para o mercado interno como externo, tem sido um fator contribuinte para a melhoria das condições de vida e fixação do homem ao campo.

Esse panorama mostra ser essa região, destaque para o setor agropecuário do estado, concentrando-se aí o polo de fruticultura irrigada que tem como destaque alguns municípios do vale do Piranhas/Açu e da chapada do Apodi. As cidades de Mossoró, Apodi, Açu, Ipanguaçu, Upanema e mais recentemente a cidade de Afonso Bezerra, têm concentrado boas produções, reafirmando, assim, a posição do estado no cenário nacional.

Os municípios que compõem esse mercado, mais especificamente os localizados ao norte do estado (Areia Branca, Grossos, Porto do Mangue, Serra do Mel, Macau e Guamaré), vêm apresentando características comuns no que diz respeito à implantação de parques eólicos, o que consequentemente vem contribuindo para especulações de valores dos imóveis, sem no entanto, haver aquecimento nas vendas, já que os parques eólicos não costumam comprar imóveis, mas sim, arrendá-los por um determinado período. Estas mesmas cidades também têm sofrido com especulações no valor de suas terras pelo crescimento do setor de turismo que foi aquecido com a construção da RN-404, atraindo para a região conhecida como Costa Branca, construções e loteamentos para fins de lazer e turismo, o que não tem, na realidade influenciado os preços de terras destinadas a agropecuária, mas sim regiões de expansões urbanas e estreitas faixas de terras que margeiam lagos, rios e mar, em sua grande maioria com áreas inferiores a fração mínima de parcelamento.

Quanto às potencialidades hídricas na área abordada, embora nela



concentrem-se grandes reservatórios superficiais do estado (barragem Armando Ribeiro Gonçalves, Santa Cruz e Umari) e, municípios que geologicamente se apresentem com potencialidade para perfuração de poços (região do arenito Açú e calcário Jandaíra), há também um grande número de municípios onde a escassez de água torna-se o fator limitante para a exploração agropecuária. Por este motivo é o binômio solo/água o fator que mais tem influenciado o preço das terras, obviamente agregado às benfeitorias e condições de acesso.

Aqui ressaltamos que na região é frequente a presença de pequenas propriedades na sua malha fundiária e o mercado de terras tem se apresentado pouco aquecido em alguns municípios, especialmente onde a disponibilidade de água é mais escassa, o que leva às dificuldades de se desenvolver uma atividade capaz de proporcionar rentabilidade, isto porque nestes casos, em sua grande maioria, as explorações agropecuárias são de sequeiro, o que em decorrência das frequentes estiagens, torna-se economicamente inviável as explorações nestes sistemas, vindo, portanto, refletir no comportamento do mercado de terras. Já nos municípios onde o acesso aos recursos hídricos é mais abundante, percebe-se, senão um aquecimento, uma estabilidade no mercado e conseqüentemente uma maior valorização dos imóveis.

9.3.1 Dados da Pesquisa

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

Diferentemente da última pesquisa, os dados de ofertas e negócios realizados para o ano de 2024, foram coletados, em imóveis com área igual ou superior ao módulo fiscal do município (no mercado varia de 55 a 70ha), quando no ano de 2022, o tamanho da área dos dados coletados foi a partir da fração mínima de parcelamento (4,0ha). Tal critério obviamente levou a redução do número de elementos coletados para compor a amostra, o que pode repassar uma falsa impressão de retração de ofertas e negócios realizados de imóveis rurais no mercado de terras em estudo.

A coleta de dados foi realizada em Cartórios de Registros de Imóveis, Secretarias de Tributação dos Municípios, proprietários rurais, técnicos de



instituições do setor agropecuário e corretores de imóveis, a fim de se obter informações condizentes com a realidade de cada mercado, para realização do estudo dos valores médios praticados nos mesmos. Após tratamento estatístico, permitiu-se chegar a valores médios de mercado por tipologia e em alguns municípios com mercado de terra formado.

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Mossoró – Açú/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de fácil acesso (a margem de BR, RN e rodovias ou em estradas vicinais em regular, bom, muito bom e ótimo estado de trafegabilidade), agregando valor ao preço do imóvel.

Dentre os municípios que compõem o mercado, os que apresentaram maior número de elementos ofertados e negociados foram Apodi, Carnaubais, Felipe Guerra e Ipanguaçu. Por outro lado, cinco municípios deixaram de apresentar elementos, a saber: Alto do Rodrigues, Areia Branca, Macau, Porto do Mangue e Tibau. A exceção de Alto do Rodrigues, os demais municípios ficam na faixa litoral norte onde há predominância da atividade salineira, pesqueira ou turística e as ofertas e negócios realizados concentram-se mais em pequenas faixas de terras destinadas a loteamentos ou resort.

Concluído o trabalho de campo, foram obtidos no geral (uso indefinido) 89 (oitenta e nove) elementos, sendo 26 elementos oriundos de Negócios Realizados (NR) e 63 elementos oriundos de ofertas, o que representa respectivamente 29,21% e 70,79% dos elementos pesquisados. Dos 89 elementos coletados, após o tratamento estatístico, restaram 71 elementos que atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 39,56% para o VTI/ha (Valor Total do Imóvel por ha), e, 39,70% para o VTN/ha (Valor da Terra Nua por ha) em relação à Média Geral do mercado.

9.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

Em referência a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o tratamento estatístico dos elementos, que consiste na determinação do valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, foram obtidos os seguintes resultados: Para o VTI/ha a média obtida alcançou o valor de R\$ 3.189,16/ha, o valor mínimo (limite inferior) de R\$ 2.710,78/ha e Valor máximo (limite superior) de R\$ 3.667,53/ha. Para o VTN (Valor da Terra Nua), o valor médio alcançado



foi de R\$ 2.916,17/ha, com limite inferior de R\$ 2.478,74/ha e limite superior R\$ 3.353,59/ha.

Ressalta-se que após o tratamento estatístico e determinação do valor médio de cada tipologia, estabeleceu-se como intervalo de confiança o percentual 30% (trinta por cento), sendo 15% abaixo do valor médio como limite inferior e 15% acima do valor médio como limite superior.

No 1º Nível Categórico

Para o Primeiro Nível Categórico, composto por duas tipologias, os valores médios, mínimos e máximos ficaram assim distribuídos:

1. Para a Tipologia Agrícola, composto por 31 elementos, o VTI médio alcançou o valor de R\$ 7.140,99/ha, com valor mínimo (limite inferior) de R\$ 6.069,84 e valor máximo (limite superior) de R\$ 8.212,13. Já quanto ao VTN o valor médio obtido foi de R\$ 6.269,59/ha, valor mínimo de R\$ 5.329,15 e valor máximo de R\$ 7.210,03.
2. Para a tipologia Exploração mista (agricultura e pecuária) composta por 58 elementos, obteve-se um VTI médio de R\$ 2.443,78/ha, valor mínimo de R\$ 2.077,21 e valor máximo de R\$ 2.810,35. Para o VTN médio, o valor alcançado foi de R\$ 2.241,31/ha, valor mínimo de R\$ 1.905,11 e valor máximo de R\$ 2.577,51.

No 2º Nível Categórico

Agrícola - Fruticultura diversos – média capacidade – os valores alcançados foram obtidos a partir de 04 elementos saneados quando a média geral para o VTI/ha alcançou o valor de R\$ 4.000,00, valor mínimo de R\$ 3.400,00 e valor máximo de R\$ 4.600,00. No tocante ao VNT/ha a média geral ficou em R\$ 3.775,00, valor mínimo de R\$ 3.208,75 e valor máximo em R\$ 4.341,25.

Agrícola Fruticultura diversos – alta capacidade – valores obtidos a partir de 23 elementos já saneados, onde alcançou-se para o VTI/ha o valor médio total de R\$ 7.827,37, valor mínimo de R\$ 6.653,27 e valor máximo de R\$ 9.001,48. Com relação ao VTN/ha os valores foram os seguintes: Médio de R\$ 7.021,21, mínimo de R\$ 5.968,03 e máximo de R\$ 8.074,39.

Exploração mista – agrícola + pastagem – baixa capacidade – após saneados, foram obtidos 15 elementos que alcançaram uma média geral no valor de R\$ 2.002,96/ha para o VTI, valor mínimo de R\$ 1.702,52 e valor máximo de



R\$ 2.303,41. Com relação ao VTN, obteve-se uma média de R\$ 1.910,72/ha com valor mínimo de R\$ 1.624,11 e valor máximo de R\$ 2.197,33.

Exploração mista – agrícola + pastagem – média capacidade - Após saneados foram obtidos 29 elementos que teve para o VTI/ha um valor médio total e R\$ 2.626,54, limite inferior de R\$ 2.232,56 e limite superior de R\$ 3.020,52. Quanto ao Valor da Terra Nua (VTN), alcançou-se um valor médio total de R\$ 2.360,20, valor mínimo de R\$ 2.006,17 e valor máximo de R\$ 2.714,22.

Exploração mista – agrícola + pastagem – alta capacidade – 8 elementos foram obtidos após saneamento, obtendo-se para o VTI/ha um valor médio total de R\$ 5.695,75, valor mínimo de R\$ 4.841,39 e valor máximo de R\$ 6.550,11. No que se refere ao VTN/ha, o valor total médio alcançado foi de R\$ 5.262,66, valor mínimo de R\$ 4.473,26 e máximo de R\$ 6.052,06.

No 3º Nível Categórico

No que diz respeito ao 3º nível categórico, refere-se aos mercados definidos em diversos municípios, cujos valores médios, mínimos e máximos tanto do VTI quanto do VTN, encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preço Referencial), anexa.

No quadro a seguir são apresentados o número e o percentual de elementos encontrados para cada tipologia para que se possa ter uma visão contextualizada da participação das diferentes tipologias dentro do mercado estudado.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Agrícola – Fruticultura diversos–Média capacidade	07	7,90
Agrícola – Fruticultura diversos– Alta capacidade	24	26,98
Expl. Mista – Agric. + pastagem Baixa capacidade	17	19,12
Expl. Mista – Agric. + pastagem Média capacidade	33	37,10
Expl. Mista – Agric. + pastagem Alta capacidade	08	8,90
Total	89	100,00%

Tabela 03: Tipologias observadas no MRT Mossoró-Açu/RN.

A maior quantidade de elementos foi verificada nos municípios de Apodi/RN, com 10 elementos, seguida de Carnaubais e Felipe Guerra, ambas com 09 elementos. Na sequência vem os municípios de Afonso Bezerra e Serra do Mel com 08 e 07 elementos, respectivamente. Nestes últimos municípios, percebe-se a predominância da tipologia Agrícola com vocação para a fruticultura - diversos.



9.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS – PPR NO MRT MOSSORÓ-AÇU/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Mossoró – Açú do Estado do Rio Grande do Norte – PPR/MRT Mossoró – Açú/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



TIPOLOGIA	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	MÉDIA	Coeficiente de Variação	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior	MÉDIA	Coeficiente de Variação	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	89	18	71	3.189,16	39,56%	2.710,78	3.667,53	2.916,17	39,70%	2.478,74	3.353,59
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola	31	1	30	7.140,99	52,99%	6.069,84	8.212,13	6.269,59	53,82%	5.329,15	7.210,03
Exploração Mista	58	12	46	2.443,78	29,57%	2.077,21	2.810,35	2.241,31	31,54%	1.905,11	2.577,51
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola – Fruticultura diversos – média capacidade	7	3	4	4.000,00	0,00%	3.400,00	4.600,00	3.775,00	8,75%	3.208,75	4.341,25
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade	24	1	23	7.827,37	49,97%	6.653,27	9.001,48	7.021,21	50,22%	5.968,03	8.074,39
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	17	2	15	2.002,96	29,28%	1.702,52	2.303,41	1.910,72	32,06%	1.624,11	2.197,33
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	33	4	29	2.626,54	26,85%	2.232,56	3.020,52	2.360,20	29,98%	2.006,17	2.714,22
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade	8	0	8	5.695,75	42,56%	4.841,39	6.550,11	5.262,66	44,80%	4.473,26	6.052,06
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade (Açu)	3	0	3	6.423,81	53,70%	5.460,24	7.387,38	6.176,79	59,37%	5.250,27	7.103,30
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Açu)	3	0	3	2.027,54	31,85%	1.723,41	2.331,67	2.027,54	31,85%	1.723,41	2.331,67
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade (Afonso Bezerra)	3	0	3	16.643,22	43,42%	14.146,73	19.139,70	11.517,50	31,60%	9.789,88	13.245,13
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Afonso Bezerra)	5	0	5	3.603,75	66,17%	3.063,19	4.144,31	3.253,65	73,70%	2.765,60	3.741,70
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade (Apodi)	4	0	4	4.491,25	40,42%	3.817,56	5.164,94	4.113,82	36,08%	3.496,75	4.730,90
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Apodi)	4	1	3	2.479,00	2,86%	2.107,15	2.850,85	2.344,43	4,25%	1.992,76	2.696,09
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade (Baraúna)	3	0	3	7.138,20	59,91%	6.067,47	8.208,93	5.933,50	46,60%	5.043,48	6.823,53
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Caraúbas)	3	0	3	2.819,05	14,24%	2.396,19	3.241,90	2.376,66	30,10%	2.020,16	2.733,16
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade (Carnaubais)	5	1	4	4.713,18	11,59%	4.006,20	5.420,16	4.175,95	8,54%	3.549,56	4.802,34
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Carnaubais)	3	0	3	1.782,90	25,14%	1.515,47	2.050,34	1.719,47	28,57%	1.461,55	1.977,39
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Felipe Guerra)	6	0	6	2.221,23	26,63%	1.888,04	2.554,41	2.039,12	29,61%	1.733,25	2.344,99
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Governador Dix-Sept Rosado)	4	0	4	2.288,08	4,18%	1.944,86	2.631,29	2.192,58	8,85%	1.863,69	2.521,46
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Guamaré)	3	0	3	3.200,00	25,00%	2.720,00	3.680,00	2.494,44	30,40%	2.120,28	2.868,61
Agrícola – Fruticultura diversos – alta capacidade (Ipanguaçu)	5	0	5	12.624,00	11,79%	10.730,40	14.517,60	11.859,81	14,07%	10.080,84	13.638,78
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Mossoró)	4	0	4	5.016,68	53,08%	4.264,17	5.769,18	4.944,43	55,06%	4.202,77	5.686,10
Agrícola – Fruticultura diversos – média capacidade (Serra do Mel)	7	3	4	4.000,00	0,00%	3.400,00	4.600,00	3.775,00	8,75%	3.208,75	4.341,25
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Upanema)	3	0	3	7.124,24	35,84%	6.055,61	8.192,88	6.751,14	37,56%	5.738,47	7.763,81
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

Quadro 06: Planilha de Preços Referenciais do MRT Mossoró – Açu/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



9.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

A presente pesquisa de campo para coleta dos elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) ocorreu durante as semanas de 11 a 15/11/2024; 25 a 30/11/2024; 02 a 07/12/2024 e 09 a 14/12/2024.

A pesquisa de ofertas e negócios realizados foram direcionadas para imóveis rurais de área igual ou superior a um módulo fiscal de cada município que compõe o mercado, o que varia entre 55 a 70 ha. O Mercado Regional de Terras de Mossoró – Açú/RN, para a realidade do estado, pode ser considerado um mercado que apresenta uma boa dinâmica.

Com o crescente aumento dos espaços urbanos, tem-se notado uma tendência na aquisição de imóveis rurais com áreas menores e mais próximas as cidades, com objetivo de transformá-los em chácaras ou condomínios rurais, que em geral possuem áreas classificadas como minifúndios ou menores que o módulo fiscal do município. Também a aquisição de imóveis do tipo minifúndios tem sido uma realidade do mercado, principalmente por agricultores que exploram a mão de obra familiar. Tais áreas, em sua grande maioria, tem um mercado mais aquecido, apresentando um maior número de elementos ofertados/negociados, que, no entanto, não foram contemplados no presente trabalho.

Considerando que o parâmetro usado no presente ano foi diferente do ano de 2022 (147) quanto ao tamanho da área dos elementos utilizados, percebeu-se uma diminuição considerável no número de elementos coletados para saneamento e elaboração do RAMT para o ano de 2024 (89).

Os 89 imóveis pesquisados representam uma área total de 19.738,43 e o tamanho médio destes imóveis é de 221,78 ha.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem, quando ofertam seus imóveis, sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com as terras, maiores do que os que realmente o mercado oferece. Ou, ainda, mantém a terra apenas para especulação. Estes proprietários acreditam que, em um futuro próximo, poderão existir mudanças no mercado que levem a aumentar os ganhos produtivos da terra devido a novos



investimentos e novas tecnologias que venham a ser implementados na região. Esta expectativa também é fruto da inconstância ou mudanças contínuas que acontecem no mercado nacional, que por sua vez influenciado pela economia mundial.

Registra-se aqui que, os valores máximos e mínimos encontrados na Planilha de Preços Referenciais (PPR), tanto para o VTI quanto para o VTN, foram estabelecidos para um intervalo de 15% para mais e para menos em torno da média do VTI e do VTN de cada seguimento, não significando que o preço máximo e mínimo encontrado na pesquisa de mercado para aquele seguimento são os constantes da Planilha. Isto posto, não é indicado que a PPR seja utilizada para realização de avaliação de terras, mas sim, como referência nas avaliações realizadas dentro dos normativos vigentes da ABNT.

Nos dados apresentados na PPR, as terras com tipologia “Agrícola” no primeiro nível categórico foram as que apresentaram maior valor, chegando a alcançar um valor médio geral do VTI de R\$ 7.140,99, enquanto a Tipologia “Exploração mista” alcançou um valor médio do VTI de R\$ 2.443,78, portanto, uma diferença de aproximadamente 131,55 % da primeira em relação a segunda. Entre outros, um dos fatores que mais tem influenciado para tal diferença é o sistema produtivo desenvolvidos nas áreas enquadradas na tipologia Agrícola, já que aí se concentram as terras situadas em áreas que, dividindo as situações edáficas e hídricas, permitem desenvolver atividades como fruticultura irrigada ou exploração olerícolas, como é o caso de algumas áreas situadas no vale do Açu ou chapada do Apodi.

Um município que vem despontando como alternativa para a produção de frutas irrigadas é a cidade de Afonso Bezerra, em especial, as terras que se limitam com o município de Ipanguaçu e que possuem preços mais elevados, diferentemente das que se limitam com o município de Pedro Avelino, cujas características em geral, são de baixo rendimento por serem rasas e com afloramento rochoso. Por ocasião de nossa pesquisa, os elementos obtidos concentraram-se nas terras com aptidão para agricultura irrigada. Nos últimos anos, empresas do setor de fruticultura irrigada vem ali se instalando, oriundas de outras cidades a exemplo de Baraúna e Açu. De Baraúna, em decorrência da diminuição da vazão dos poços da região, e da cidade do Açu, decorrente da possibilidade de perdas de campos irrigados pelas cheias das áreas de aluvião



que margeiam o Rio Açu, onde se desenvolve a fruticultura, bem como da salinização de algumas áreas ali encontradas, decorrente do mau uso do solo.

Ressalta-se aqui que o maior valor de VTI/ha deu-se na cidade de Afonso Bezerra, que formando mercado, embora ainda não consolidado, atingiu o valor médio de R\$ 16.643,22 para o VTI/ha e de R\$ 11.517,50 para o VTN/ha.

Com relação a tipologia “Exploração mista de média capacidade”, no segundo nível categórico, onde se encontra o maior número de elementos coletados, observamos um valor das terras com a média do VTI/ha (R\$ 2.626,54). Ainda neste mesmo nível categórico (2º), as terras de exploração mista com aptidão para agricultura e pastagem, de alta capacidade, apresentaram um valor superior ao de Fruticultura diversos com média capacidade, isto porque, a região da chapada do Apodi concentra grande número de imóveis enquadrados nesta tipologia, e naquela região, tem havido uma acentuada procura de terras por empresas do Agronegócio que já detém áreas de tamanho consideráveis na chapada do Apodi, incluindo os estados do Ceará e Rio Grande do Norte. A exploração de algodão, milho e soja tem sido o expoente de tais empresas que continuam a expandir seus investimentos, contribuindo para a elevação dos preços das terras na região.

Observa-se ainda no terceiro nível categórico que o menor valor alcançado se deu no município de Carnaubais com terras de exploração mista de baixa capacidade onde o VTI médio por hectare alcançou o valor de R\$ 1.782,90. Estas são terras conhecidas popularmente como de tabuleiro, arenosas, de baixa fertilidade, sem recursos hídricos e exploradas para cultivos de sequeiro e pecuária extensiva ou para manutenção da fauna e flora.

Destaca-se assim que para a pesquisa realizada no mercado de terras Mossoró-Açu, os maiores preços são praticados nos municípios de Ipanguaçu e Afonso Bezerra, cidades confinantes que possuem disponibilidade de água para irrigação, em subsolo ou fluviais, e solos com aptidão para exploração da fruticultura irrigada, atividade esta que tem se destacado na economia do Estado do Rio Grande do Norte. Ainda merecem destaque dentro deste seguimento as cidades de Upanema, Açu, Mossoró e Apodi.

Ao término do trabalho de campo, percebeu-se que no mercado de terras de Mossoró – Açu/RN, não só devido à extensão geográfica do mesmo, mas também devido à diversidade de fatores determinantes na precificação das



terras, a exemplo do binômio solo/água e localização geográfica, há uma nítida diferenciação entre os valores das terras localizadas na Chapada do Apodi e no vale do Açu, regiões que se destacam pelo potencial para o cultivo irrigado, e as demais regiões. As terras daquelas regiões representam o eixo onde se concentra a fruticultura irrigada, inclusive como polo de exportação de frutas tropicais que tem como carro-chefe a cultura do melão.

Existe ainda no mercado, terras onde a exploração da agropecuária se dá no sistema convencional de cultivo onde prevalece as culturas de subsistência associado a pecuária extensiva de pequenos, médios e grandes animais, justificando assim a diferenciação nos valores das terras entre esta e aquela região. Não obstante a chegada mais recente de empresas que buscam do uso do solo para a instalação de parques eólicos e solar, os preços pouco tem sido influenciado por tais circunstâncias, dado que o setor de energia eólica não compra terras, mas apenas paga servidões e royalties para passagem de linhas de transmissão ou instalação de aerogeradores e, a solar, praticamente são áreas pequenas ou, quando em áreas mais extensas, tem concentrado sua maior atuação na cidade do Açu em terras não tanto valorizadas para a agropecuária. Na realidade, o que tem ocorrido tem sido muito mais especulações geradas pelas expectativas, do que realização de compra e venda de imóveis nas regiões contempladas com a exploração de energias renováveis. Na realidade, a efetivação de negócios de imóveis rurais, ainda é alicerçada na maior ou menor tendência da exploração da terra com a agropecuária.

Neste trabalho não foram identificados elementos de oferta ou negócios realizados nos municípios de Alto do Rodrigues, Areia Branca, Grossos, Macau e Porto do Mangue.

10. MRT CAICÓ – CERRO-CORÁ/RN

10.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 24 (Vinte e quatro) municípios, conforme apresentado na Figura 08, a região que abrange o MRT Caicó – Cerro Corá/RN ocupa uma área de 9.566,31 km², o equivalente a 18,82% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 310.905 habitantes, representando 8,80% do total da população do Estado. Delimita-se ao norte com o MRT Lajes/RN; a leste com o MRT Santa Cruz; ao sul com a Paraíba e a oeste com a Paraíba. É composta pelos municípios de Acari, Bodó, Caicó, Carnaúba dos Dantas, Cerro Corá, Cruzeta, Currais Novos, Equador, Florânia, Ipueira, Jardim de Piranhas, Jardim do Seridó, Jucurutu, Lagoa Nova, Ouro Branco, Parelhas, Santana do Seridó, São Fernando, São João do Sabugi, São José do Seridó, São Vicente, Serra Negra do Norte, Tenente Laurentino Cruz e Timbaúba dos Batistas.

A concentração populacional, nessa região, é maior no município de Caicó/RN, sendo influenciado pelo município de Currais Novos. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Agropecuária

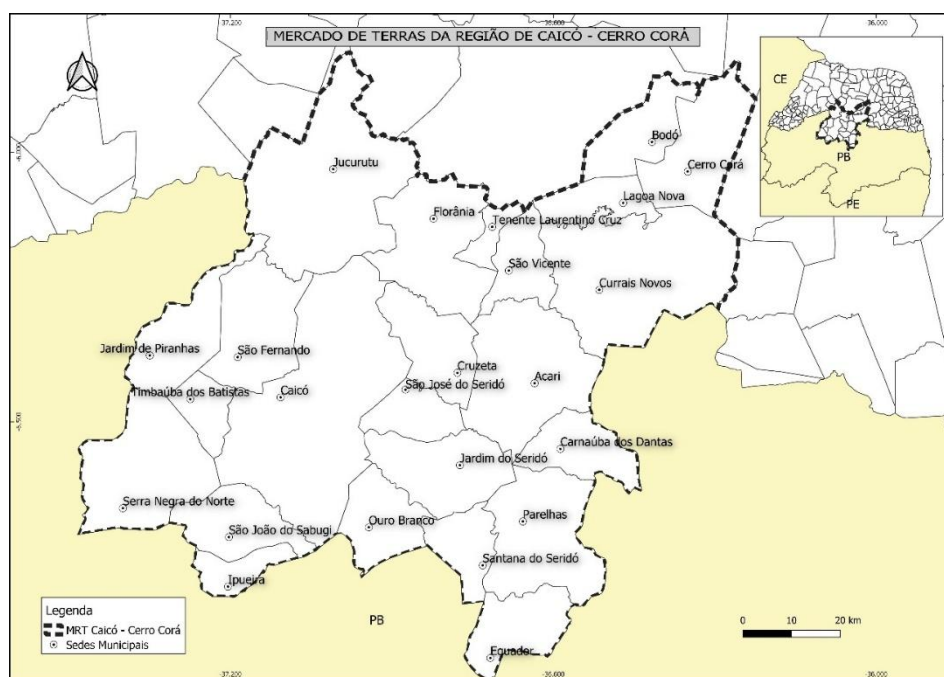


Figura 08: Mapa com delimitação espacial do MRT Caicó – Cerro Corá/RN.
Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.



10.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT CAICÓ – CERRO-CORA/RN

10.2.1 Descrição Tipológica

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Exploração Mista: As terras deste nível categórico desenvolvem-se as atividades agropecuárias. Além das propriedades físicas e químicas, outros fatores determinantes nos preços dos imóveis ofertados ou negociados foram a localização e acesso dos mesmos, além da existência do potencial hídrico que permita a exploração das terras em períodos de estiagem.

Agrícola (Serra de Santana): As terras deste nível destacam-se as atividades essencialmente agrícolas, especificamente, concentram-se na Serra de Santana onde as características climáticas e natureza dos solos, favorecem à práticas preponderantes do cultivo da fruticultura.

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo

Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade: Em geral são solos mais rasos, por vezes com afloramentos rochosos ou bastante pedra na massa do solo, o que dificulta a mecanização, podendo apresentar ondulações mais fortes, indisponibilidade hídrica, baixa disponibilidade de nutrientes, e, por conseguinte, usados para produção do autoconsumo ou sustentabilidade do agregado familiar. Tanto a produção quanto a produtividade são baixas, seja na exploração agrícola, como também na pecuária, que ocorrem no sistema de exploração extensivo. Na agricultura, a exploração é do tipo sequeiro, ou quando da disponibilidade hídrica superficial, do tipo barreiros ou açudes, faz-se uso de áreas de vazantes para exploração de culturas de subsistência ou pequenas capineiras. Popularmente são denominadas de: “grotas”, “tabuleiros”, “terras de sertão”, “carrasco”.

Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade: As principais características dessas terras para a agricultura e pecuária são a razoável disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. Não basta apenas ter um solo com nutrientes e água, se estes, por alguma razão, não estiverem disponíveis às plantas. Nelas geralmente é necessária a suplementação por meio da irrigação em épocas de seca. São geralmente planos a suaves ondulados, profundos, textura média e arenosa, pouca pedra, ideal para



agricultura e pecuária de médio rendimento. Popularmente são denominadas, de acordo com a região: “baixios”; “várzea”, “terras de rio”, “perímetro irrigado”.

Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana): Essas terras possuem aptidão para a agricultura devido a razoável disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. Não basta apenas ter um solo com nutrientes e água, se estes, por alguma razão, não estiverem disponíveis às plantas. Nelas geralmente é necessária a suplementação por meio da irrigação em épocas de seca. Apresentam relevo planos a suaves ondulados, profundos, textura média e arenosa, pouca pedra, ideal para agricultura de médio rendimento. Popularmente são denominadas de: “chã”, “terras da serra”, “toar”. Neste mercado, sua abrangência está na chapada da Serra de Santana, nos municípios de Florânia, São Vicente, Ten. Laurentino Cruz, Bodó, Cerro-Corá e Lagoa Nova. As principais características desta área são o clima ameno, maior umidade, relevo plano e terras profundas (pouca pedra). As principais culturas desenvolvidas na “chã” são os cajueiros, pinha, batata-doce, dentre outras.

3º Nível Categórico: Localização – Município ou Região

Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração.

10.3 VALOR DE TERRAS NO MRT CAICÓ – CERROCORÁ/RN

O mercado de terras de Caicó - Cerro Corá/RN tem apresentado uma considerável movimentação de negócios nos últimos anos. Por outro lado, a exploração de atividades agropecuárias nessa região foi por demais afetadas não só pela fragilidade das políticas públicas voltadas para o homem do campo, mas principalmente pelas condições climáticas não favoráveis (secas) nos últimos anos. Considerando ser a pecuária leiteira a atividade de maior destaque na região onde os índices pluviométricos estão entre os mais baixos do país, em decorrência da estiagem, o rebanho bovino ali existente foi reduzido drasticamente, deixando o agropecuarista com poucas opções de continuar sua atividade ou buscar alternativas, haja vista que as condições edáficas da região também não favorecerem. Na verdade, as limitações no binômio solo- água



afetam consideravelmente as atividades agropastoris e consequentemente engessa a dinâmica do mercado de terras.

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios situados na Serra de Santana. Tem como característica maiores médias pluviométricas anuais e clima ameno. Os solos dessa região possuem boa aptidão agropecuária, cultiváveis, com pouca pedregosidade e, encontram-se em relevo plano a suave-ondulado. Nessas terras estão localizadas as maiores produções agropecuárias do mercado, com áreas de pastagem de boa qualidade e agricultura bem conduzida. Importante salientar, a expansão de condomínios residenciais, além do potencial de empreendimentos de energia eólica.

As terras com menor valor de mercado do MRT Caicó – Cerro Cora/RN estão localizadas na região de inserção de clima semiárido, com baixas precipitações pluviométricas. Apesar da existência de solos de razoável fertilidade natural nessa região, é importante salientar a predominância de pedregosidade, baixa profundidade, que acarreta dificuldade de cultivo, geralmente com a ocorrência de áreas com relevo muito ondulado, tornando as áreas com aptidão restrita para lavouras e destinadas à pecuária extensiva e preservação da flora e da fauna. Apesar das adversidades climáticas, essa região tem grande destaque na criação de bovinos, demonstrando o aproveitamento das potencialidades existentes, sobretudo com a implantação de culturas forrageiras adaptadas, caso da palma forrageira que possui boa produção e tem contribuído para o desenvolvimento da pecuária na região.

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR).

A pesquisa abrangeu cartórios de registro de imóveis, prefeituras municipais, profissionais autônomos, corretores de imóveis e proprietários rurais, a fim de se obter um ponto de partida para os estudos dos valores médios tratados estatisticamente. Tal tratamento estatístico nos permitiu chegar ao valor médio de mercado e valor médio para alguns municípios que já tem o seu mercado de terras definidos e consolidado.



10.3.1 Dados da Pesquisa

Os dados de ofertas e negócios realizados foram coletados apenas as áreas superiores à fração mínima de parcelamento (4ha). O trabalho foi desenvolvido com dados de mercado de 2021/2022, com atualizações realizadas no ano de 2024. Aqui ressaltamos que na região é muito frequente a presença de pequenas propriedades na sua malha fundiária e o mercado de terras é pouco aquecido dado às baixas alternativas de exploração considerando as características edafoclimáticas da região.

As informações coletadas foram fornecidas por Cartórios, informações do setor de negócios imobiliários (sites), Sindicatos de Trabalhadores Rurais, por técnicos da Secretaria Municipal de Agricultura, Emater ou Órgãos assemelhados dos municípios que compõem o Mercado.

Quando os elementos da amostra coletados foram obtidos através de ofertas, foi utilizado um Fator de Correção. Segundo Rubens Alves Dantas (2005), “nos preços dos imóveis colocados em oferta geralmente estão incluídos acréscimos sistemáticos dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador, por ocasião do fechamento do negócio, utiliza-se um fator de desconto, denominado Fator Fonte (FF)”. Diante do exposto, utilizou-se um Fator de Correção dos valores das amostras na ordem de 20% para aqueles imóveis rurais cujos valores foram obtidos por meio de ofertas.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 175 (cento e setenta e cinco) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o tratamento estatístico em relação à Média Geral do mercado, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 67,44 % para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 64,14 % para o VTN/ha (Valor da terra nua por hectare).

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Caicó – Cerro Corá se deu exclusivamente por via terrestre, em locais que variou de fácil a difícil acesso (a margem de BR e RN rodovias ou em estradas vicinais em ótimo a precário estado de conservação), ora agregando valor ao preço do imóvel e em outras situações baixando o valor do mesmo.

Observamos assim que a variação dos preços de terras constatada no MRT de Caicó – Cerro Corá/RN, está intimamente ligada a um fator natural que



é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária. A presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para construção de poços são de vital importância no nosso estado, influenciando sobremaneira nos preços dos imóveis rurais.

10.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

Quanto aos valores dos imóveis que compõem a amostra, temos os seguintes dados: foram obtidos 175 (cento e sessenta e cinco) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento para Uso Indefinido (abrange todas as tipologias do mercado), restaram 160 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 2.550,75, Coeficiente de Variação (CV) de 67,44% e intervalo de confiança entre R\$ 2.168,14 e R\$ 2.933,36. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 1.877,22, intervalo de confiança que vai de R\$ 1.595,64 a R\$ 2.158,80 e um Coeficiente de Variação (CV) de 64,14%.

No quadro a seguir são apresentados o número e o percentual de elementos encontrados para cada tipologia para que se possa ter uma visão contextualizada da participação das diferentes tipologias dentro do mercado estudado.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	159	90,86
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	4	2,28
Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana)	12	6,86
Total	175	100

Tabela 04: Tipologias observadas no MRT Caicó – Cerro-Corá/RN.

Para o 1º Nível categórico (Exploração mista), foram obtidos 163 (cento e sessenta e três) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram 151 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$2.295,68, Coeficiente de Variação (CV) de 60,69 % e intervalo de confiança entre R\$ 1.951,33 e R\$ 2.640,04 Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 1.737,84



intervalo de confiança que vai de R\$ 1.477,16 a R\$ 1.998,51 e um Coeficiente de Variação (CV) de 59,03 %.

Para o 1º Nível categórico Agrícola (Serra de Santana), foram obtidos 12 (doze) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram os mesmos 12 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$14.573,49, Coeficiente de Variação (CV) de 54,90 % e intervalo de confiança entre R\$ 12.387,46 e R\$16.759,51. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 13.145,76, intervalo de confiança que vai de R\$ 11.173,90 a R\$ 15.117,63 e um Coeficiente de Variação (CV) de 50,27 %.

No 2º nível categórico (Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade) temos os seguintes dados: obtidos 159 (cento e quarenta e nove) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram 151 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$2.295,68, Coeficiente de Variação (CV) de 60,69 % e intervalo de confiança entre R\$ 1.951,33 e R\$ 2.640,04. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 1.737,84 intervalo de confiança que vai de R\$ 1.477,16 a R\$ 1.998,51 e um Coeficiente de Variação (CV) de 59,03 %.

Para o 2º nível categórico (Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana) temos os seguintes dados: obtidos 12 (doze) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram os mesmos 12 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$14.573,49, Coeficiente de Variação (CV) de 54,90 % e intervalo de confiança entre R\$ 12.387,46 e R\$16.759,51. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 13.145,76, intervalo de confiança que vai de R\$ 11.173,90 a R\$ 15.117,63 e um Coeficiente de Variação (CV) de 50,27 %.

Para o 2º nível categórico (Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade) temos os seguintes dados: obtidos 04 (quatro) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram os mesmos 03 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 21.666,67, Coeficiente de Variação (CV) de 13,32 % e intervalo de confiança entre R\$ 18.416,67 e



R\$24.916,67 . Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$14.416,67, intervalo de confiança que vai de R\$ 12.254,17 a R\$ 16.579,17 e um Coeficiente de Variação (CV) de 34,08 %.

Os valores acima expressos, bem como o VTI/ha, VTN/ha, campo de arbítrio e coeficiente de variação, referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais), anexa

10.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS – PPR NO MRT CAICÓ – CERROCORÁ/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Caicó – Cerro Corá do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Caicó – Cerro Corá/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VT/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	MÉDIA	Coeficiente de Variação	Mínimo		MÉDIA	Coeficiente de Variação	Mínimo	
						15 % inferior	15 % superior			15 % inferior	15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	175	15	160	2.550,75	67,44%	2.168,14	2.933,36	1.877,22	64,14%	1.595,64	2.158,80
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	163	12	151	2.295,68	60,69%	1.951,33	2.640,04	1.737,84	59,03%	1.477,16	1.998,51
Agrícola (Serra de Santana)	12	0	12	14.573,49	54,90%	12.387,46	16.759,51	13.145,76	50,27%	11.173,90	15.117,63
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	159	8	151	2.295,68	60,69%	1.951,33	2.640,04	1.737,84	59,03%	1.477,16	1.998,51
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	4	1	3	21.666,67	13,32%	18.416,67	24.916,67	14.416,67	34,08%	12.254,17	16.579,17
Agrícola – Fruticulturas diversas média capacidade (Serra de Santana)	12	0	12	14.573,49	54,90%	12.387,46	16.759,51	13.145,76	50,27%	11.173,90	15.117,63
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Acari)	6	0	6	1.305,68	37,61%	1.109,83	1.501,53	1.144,69	41,77%	972,98	1.316,39
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Bodó)	3	0	3	2.358,31	48,40%	2.004,56	2.712,05	1.729,34	40,87%	1.469,94	1.988,74
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Caicó)	9	1	8	2.263,92	67,91%	1.924,33	2.603,51	1.679,98	70,28%	1.427,98	1.931,98
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Carnaúba dos Dantas)	3	0	3	3.206,11	54,17%	2.725,20	3.687,03	2.613,33	61,49%	2.221,33	3.005,33
Agrícola – Fruticulturas diversas média capacidade (Cerro-Corá)	3	0	3	26.677,81	4,94%	22.676,14	30.679,48	22.591,05	3,14%	19.202,39	25.979,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Cruzeta)	3	0	3	2.378,76	45,96%	2.021,94	2.735,57	1.544,91	15,11%	1.313,17	1.776,64
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Currais Novos)	17	0	17	1.754,23	60,53%	1.491,10	2.017,37	1.267,06	68,31%	1.077,00	1.457,12
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Equador)	6	0	6	3.021,74	96,34%	2.568,48	3.475,00	1.415,32	72,19%	1.203,02	1.627,62
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Florânia)	12	0	12	2.703,59	63,55%	2.298,05	3.109,13	1.921,69	50,90%	1.633,44	2.209,94
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Jardim de Piranhas)	6	1	5	2.772,81	96,67%	2.356,89	3.188,73	1.913,05	88,93%	1.626,09	2.200,00
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Jardim do Seridó)	6	1	5	1.972,14	37,59%	1.676,32	2.267,96	1.372,18	43,91%	1.166,35	1.578,01
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Jucurutu)	12	1	11	1.951,89	48,89%	1.659,10	2.244,67	1.545,91	47,63%	1.314,03	1.777,80
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Ouro Branco)	12	1	11	3.076,61	33,14%	2.615,12	3.538,10	2.253,86	30,73%	1.915,78	2.591,94
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Parelhas)	12	0	0	2.424,67	55,51%	2.060,97	2.788,37	1.658,83	53,45%	1.410,00	1.907,65
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Santana do Seridó)	8	0	0	2.794,54	53,31%	2.375,36	3.213,72	2.299,78	46,95%	1.954,81	2.644,75
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Fernando)	7	0	7	2.684,53	54,27%	2.281,85	3.087,21	2.314,33	55,92%	1.967,18	2.661,48
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São João do Sabugi)	7	0	7	1.129,06	41,74%	959,70	1.298,42	1.005,84	36,18%	854,96	1.156,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São José do Seridó)	6	0	6	4.929,68	32,03%	4.190,23	5.669,13	3.192,13	22,94%	2.713,31	3.670,95
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Vicente)	10	1	9	2.267,30	57,54%	1.927,21	2.607,40	1.954,21	70,36%	1.661,08	2.247,34
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Serra Negra do Norte)	6	0	6	1.920,95	60,43%	1.632,81	2.209,10	1.422,24	56,70%	1.208,90	1.635,57
Agrícola – Fruticulturas diversas média capacidade (Ten. Laurentino Cruz)	4	0	0	10.662,60	42,48%	9.063,21	12.261,99	9.821,40	48,14%	8.348,19	11.294,61
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Timbaúba dos Batistas)	5	1	4	1.175,28	23,56%	998,99	1.351,58	1.071,30	22,61%	910,61	1.232,00
OBS: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destinam a avaliar imóveis rurais											

Quadro 07: Planilha de Preços Referenciais do MRT Caicó – Cerro Corá/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



10.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

Os trabalhos de campo para coleta dos elementos (ofertas e negócios realizados) que compõem a amostra trabalhada na produção deste relatório, deu-se nos seguintes períodos: 17/06 a 22/06/2024, 24/06 a 29/06/24, 15/07/24 a 20/07/24.

No MRT de 2024 foi possível obter dados de mercado suficientes para formação do mercado da “Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana)”, cuja natureza das condições climáticas e pedológicas, e da concentração de minifúndios elevam os preços de terras praticados nesta região. Outro fator que atua no comportamento dos preços é a expansão da energia eólica e da procura por terras para fracioná-las em pequenas instâncias (turismo) ou condomínios de casas de campo.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com as terras maiores que os que realmente o mercado oferece. Estes proprietários acreditam que, em um futuro próximo, podem existir mudanças no mercado que levem a aumentar os ganhos produtivos da terra devido a novos investimentos e novas tecnologias que venham a ser implementados na região.

O Mercado de Terras dos municípios deste MRT apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades.

11. MRT PAU DOS FERROS – CAMPO GRANDE/RN

11.1 ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 42 (quarenta e dois) municípios, conforme apresentado na Figura 09, a região referente ao MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN ocupa uma área de 7.255,3 km², o equivalente a 13,73 % do total do espaço potiguar. Em 2010, a população residente nesta região totalizava 265.635 habitantes representando 8,4 % do total da população do estado.

Delimita-se ao norte com o MRT Mossoró - Assú; a oeste com o Estado do Ceará; ao sul com o Estado da Paraíba; a leste com o MRT Caicó – Cerro Corá

Os segmentos econômicos mais dinâmicos dessa região abrangem as seguintes atividades: culturas alimentares (feijão, fava e milho), cajucultura, apicultura, caprinocultura, ovinocultura, suinocultura, agroindústria (castanha de caju e doces), torrefação, carrocerias para caminhão, confecções, comércio varejista, turismo (serrano, religioso e ecoturismo) e os serviços governamentais.

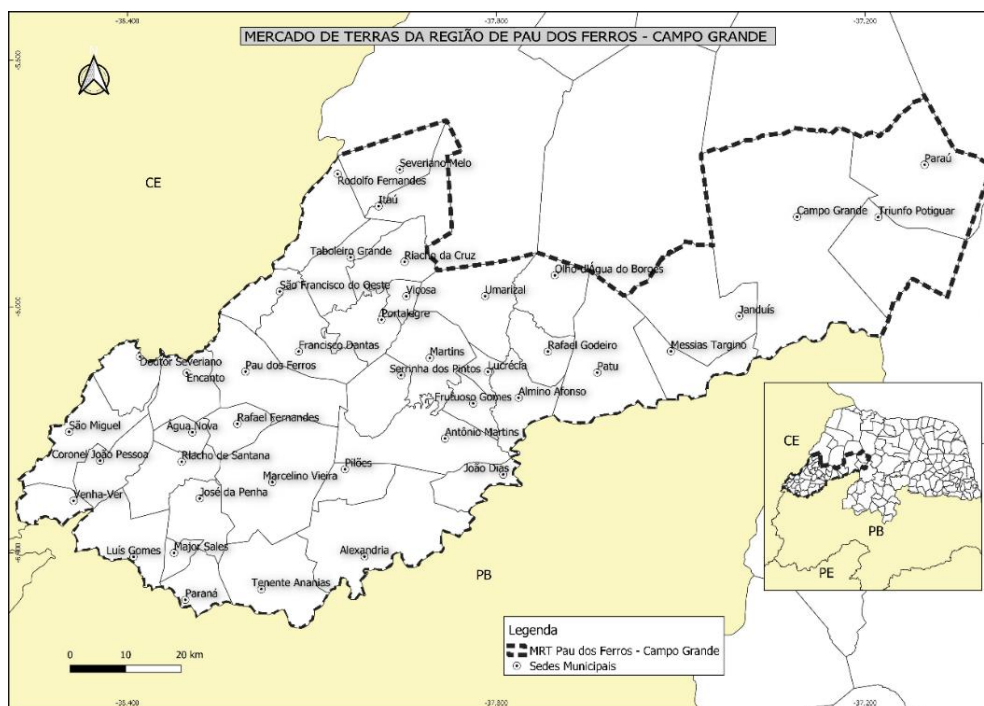


Figura 09: Mapa com delimitação espacial do MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.



11.2 TIPOLOGIA REGIONAL MRT PAU DOS FERROS – CAMPO GRANDE/RN

11.2.1 Descrição Tipológica

O mercado de terras de Pau dos Ferros – Campo Grande tem apresentado razoável movimentação de negócios nos últimos anos. O final do longo período de seca climática (que perdurou no período 2012 a 2018), contribuiu para a melhoria destes negócios. Em tempo, o ano de 2022 também foi de chuvas muito abaixo da média. As regiões de maior interesse são àquelas situadas próximas aos centros urbanos, áreas de “baixios” e com fontes hídricas (açudes ou poços).

Como fator limitante para um melhor aproveitamento econômico das atividades agrícolas, além da baixa pluviosidade, é a formação de “carrascos”, que se caracterizam pela acentuada declividade e presença de afloramentos rochosos. Situados nas encostas e topos de morros/serras normalmente estão cobertos por vegetação e restritos legalmente à preservação da fauna e da flora. Outro fator limitante, é a baixa qualidade dos solos de um modo geral.

As principais atividades agrícolas são desenvolvidas nas chapadas (chãs), nos “baixios” e nas vazantes. No primeiro caso, a superfície plana e temperatura mais amena, além de solos mais profundos, agregam características mais favoráveis ao desenvolvimento de culturas perenes, como o cajueiro, pinheira (ata) e outras; já nos “baixios”, que são pequenos vales situados entre morros e montanhas, frequentemente cortados por riachos, são explorados com culturas de subsistência, tais como o milho e o feijão e formação de capineiras. As vazantes são formadas a medida que as águas dos açudes vão baixando e, também, são utilizadas para culturas de subsistência e capineiras.

A pecuária é praticada em qualquer umas das condições, sobretudo as raças de pequeno porte, o sistema de criação predominante é o extensivo com baixa taxa de lotação e capacidade de suporte limitada.

Dadas as características encontradas neste mercado, as tipologias identificadas para o MRT em estudo foram:

1º Nível Categórico: Uso do Solo

Exploração Mista: As terras deste nível categórico desenvolvem-se as atividades agropecuárias. Além das propriedades físicas e químicas, outros fatores



determinantes nos preços dos imóveis ofertados ou negociados foram a localização e acesso dos mesmos, além da existência do potencial hídrico que permita a exploração das terras em períodos de estiagem.

2º Nível Categórico: Característica do Sistema Produtivo

Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade: No alto oeste, situação quase que uniforme por toda a região, características como a baixa pluviosidade e solos rasos e com elevada pedregosidade, afetam o estabelecimento das lavouras e a população de plantas. O clima e o solo são as variáveis que caracterizam a tipologia de terras de agricultura e/ou pecuária de baixo rendimento, principalmente, em função da capacidade de armazenamento de água disponível no solo e do regime pluviométrico irregular. A linguagem regional e popular para estas áreas são: “terras de carrasco”, “terras de caatinga” e “serrotes”.

Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade: Neste seguimento, o mercado em estudo fica restrito, pois aqui se incluem as áreas de chapadas (chãs), os "baixios" e as vazantes. Na região, estas áreas somente existem em pequenos espaços. Aqui se concentram as terras com uma fertilidade média, solos medianamente profundos, com pouca presença de pedras na massa do solo, planos a suave ondulados permitindo sua mecanização, com potencialidades para captação de água de superfície ou do aquífero aluvião.

Agrícola – Fruticultura diversos média capacidade (cajueiro): As principais características dessas terras para a agricultura são a razoável disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. Não basta apenas ter um solo com nutrientes e água, se estes, por alguma razão, não estiverem disponíveis às plantas. Nelas geralmente é necessária a suplementação por meio da irrigação em épocas de seca. São geralmente planos a suave ondulados, profundos, textura média e arenosa, pouca pedra, ideal para agricultura de médio rendimento. Popularmente estas terras são denominadas de: “arisco”, de “barro” e “cajueiro”. Neste mercado, sua abrangência está concentrada principalmente nos municípios de Rodolfo Fernandes e Severiano Melo, locais onde a cultura do cajueiro tem relevância econômica.

3º Nível Categórico: Localização – Município ou Região



Toda atividade ocorre em um determinado lugar, entretanto para se tornar um 3º nível categórico é necessário haver uma diferença clara das atividades refletidas no mercado de terras que justifique a sua criação. Sendo assim, nestes casos deve-se informar o nome da região ou município onde se localiza a exploração.

11.3 VALOR DE TERRAS NO MRT PAU DOS FERROS – CAMPO GRANDE/RN

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de ofertas e negócios realizados nos municípios que compõem o mercado de terras de Pau dos Ferros - Campo Grande, em 42 municípios, sendo encontrados dados em 40. Apenas os municípios de Frutuoso Gomes e Paraú não foram encontrados elementos.

11.3.1 Dados da Pesquisa

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados exclusivamente em imóveis com área superior a 4 (quatro) ha, o que corresponde a fração mínima de parcelamento estabelecido pelo INCRA, característica bastante comum no mercado.

Quando os elementos da amostra coletados foram obtidos através de ofertas, foi utilizado um Fator de Correção. Segundo Rubens Alves Dantas (2005), “nos preços dos imóveis colocados em oferta geralmente estão incluídos acréscimos sistemáticos dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio, através da barganha com o comprador, por ocasião do fechamento do negócio, utiliza-se um fator de desconto, denominado Fator Fonte (FF)”. Diante do exposto, utilizou-se um Fator de Correção dos valores das amostras na ordem de 20% para aqueles imóveis rurais cujos valores foram obtidos por meio de ofertas.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 181 (cento e oitenta e um) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, em condições de compor a amostra geral do Mercado Regional de Terras de Pau dos Ferros – Campo Grande.



A maioria dos elementos foram enquadrados para a tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”, a exceção de 06 dados, na tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade” e 05 dados na tipologia “Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade (cajeeiro)” .

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Alto Oeste se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de razoável acesso (a margem de BR e RN, rodovias ou em estradas vicinais em bom a regular estado de conservação), agregando valor ao preço do imóvel.

As maiores quantidades de dados foram verificadas para Negócios Realizados de Mercado (NR), com 115 (cento e quinze) elementos, correspondendo a 63,53 % do total de 181 (cento e oitenta e um) elementos, seguido por Ofertas (OF), com 66 (sessenta e seis) imóveis, correspondente a 36,47 % do total dos imóveis rurais pesquisados.

A maior quantidade de elementos foi verificada no município de Patu, com 09 elementos, todos na tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”. Na sequência vem o município de Almino Afonso, Triunfo Potiguar e Umarizal ambos com 08 elementos para a tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade.

Em alguns casos, os dados obtidos nos cartórios para esse Mercado de Terras apresentaram valores muito abaixo dos coletados em campo e estes foram atualizados através de informações obtidas do valor real, com representantes da EMATER, Prefeituras Municipais ou Sindicatos de Trabalhadores Rurais e outros informantes. Quando esta atualização não foi possível, os mesmos foram desconsiderados para compor o resultado final. Provavelmente isso se deve ao fato de que o vendedor/comprador não quer declarar o valor real do imóvel para fins de tributação fiscal.

11.3.2 Valor Médio e Limite Inferior e Superior

Os valores mínimos (limite inferior) e máximos (limite superior) tanto para valor da terra nua (VTN) como para valor total do imóvel (VTI), foram estimados em torno de 30% do valor médio, ou seja, 15% para o valor mínimo e 15% para o valor máximo em relação à média.



No quadro a seguir são apresentados o número e o percentual de elementos encontrados para cada tipologia para que se possa ter uma visão contextualizada da participação das diferentes tipologias dentro do mercado estudado.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	168	93,85
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	6	3,36
Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade (cajueiro)	5	2,79
Total	179	100

Tabela 05: Tipologias observadas no MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN.

O saneamento dos elementos, que consiste no valor médio de cada tipologia e o desvio padrão, revelou o resultado de valor total do imóvel, médio, – VTI/ha, para os imóveis do Mercado de Pau dos Ferros – Campo Grande, no 1º nível categórico (Exploração Mista) de R\$ 2.977,34/ha e um valor total da terra nua médio – VTN/ha de 2.453,42. Já para o 1º nível categórico (Agrícola) teve como resultado de valor total do imóvel, médio, – VTI/ha de 7.129,93 e valor total da terra nua médio – VTN/ha de 5.612,19.

As terras de “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”, no 2º nível categórico, já retratadas anteriormente, atingiram o preço médio de VTI R\$ 2.919,20 e VTN de R\$ 2.415,40/ha. Já as terras de “Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade”, atingiram o preço médio de VTI R\$ 10.300,00/ha e VTN de R\$ 9.038,89/ha, nestas condições, foram encontrados apenas 06 imóveis rurais nos municípios de Almino Afonso, Água Nova, José da Penha, Lucrécia e Umarizal, todos pequenas propriedades rurais inferiores a 20 ha. Para as terras na tipologia “Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade (cajueiro)” do 2º nível categórico, atingiram o preço médio de VTI/ha R\$ de 7.129,93 e valor total da terra nua médio – VTN/ha de 5.612,19.

Salientamos que foram encontrados 02 elementos para a tipologia “Não Agrícola - Exploração turística” nos municípios de Martins e Portalegre, contudo, acabaram não sendo aproveitados para a formação deste mercado, em razão da insuficiência de elementos necessários.



A porcentagem das benfeitorias totais em relação ao preço de mercado, das propriedades desta região varia de acordo com cada imóvel.

As terras Agrícola + Pastagem baixa capacidade no município de Luis Gomes apresenta o menor VTN (R\$ 753,85/ha) e menor VTI (R\$ 830,77) em todo o MRT. No município de Severiano Melo estão as terras Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade - cajueiro que apresentaram as maiores médias de VTI (R\$ 7.349,92/ha) e VTN (R\$ 5.452,74/ha) em toda a região estudada.

A variação dos preços de terras constatada na Região Nordeste do país, está intimamente ligada a um fator natural que é a disponibilidade ou não de Recursos Hídricos nos imóveis rurais. A Região Nordeste, em especial o Estado do Rio Grande do Norte, em muitos lugares esse recurso é escasso e de baixa qualidade. A presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável para instalação de poços, são de vital importância no nosso estado, influenciando nos preços dos imóveis rurais.

11.4 PLANILHA DE PREÇOS REFERENCIAIS – PPR NO MRT PAU DOS FERROS – CAMPO GRANDE/RN

O Quadro a seguir contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Pau dos Ferros – Campo Grande do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, Média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2024.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2024/2025)



TIPOLOGIA	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI/ha				Valor da Terra Nua - VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	MÉDIA	Coeficiente de Variação	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior	MÉDIA	Coeficiente de Variação	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	181	21	160	3.025,86	52,45%	2.571,98	3.479,73	2.504,81	53,96%	2.129,09	2.880,53
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	174	17	157	2.977,34	52,35%	2.530,74	3.423,94	2.453,42	52,94%	2.085,40	2.880,53
Agrícola	5	0	5	7.129,93	32,01%	6.060,44	8.199,42	5.612,19	31,80%	4.770,36	6.454,02
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	168	14	154	2.919,20	50,73%	2.481,32	3.357,08	2.415,40	51,33%	2.053,09	2.777,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	6	1	5	10.300,00	18,03%	8.755,00	11.845,00	9.038,89	16,47%	7.683,06	10.394,72
Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade (cajeiro)	5	0	5	7.129,93	32,01%	6.060,44	8.199,42	5.612,19	31,80%	4.770,36	6.454,02
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Alexandria)	5	0	5	2.698,33	46,88%	2.293,58	3.103,07	1.921,01	59,54%	1.632,86	2.209,16
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Almino Afonso)	8	2	6	1.643,98	23,59%	1.397,38	1.890,58	1.387,02	33,43%	1.178,97	1.595,08
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Antonio Martins)	6	1	5	3.041,19	1,03%	2.585,01	3.497,37	2.434,55	25,06%	2.069,37	2.799,73
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Campo Grande)	4	0	4	2.689,31	41,04%	2.285,92	3.092,71	2.189,97	36,71%	1.861,47	2.518,47
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Coronel João Pessoa)	3	0	3	4.134,99	53,20%	3.514,74	4.755,24	3.128,36	71,37%	2.659,11	3.597,62
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Doutor Severiano)	6	2	4	1.141,36	13,60%	970,15	1.312,56	1.058,02	9,06%	899,32	1.216,73
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Encanto)	3	0	3	2.671,34	32,72%	2.270,63	3.072,04	2.078,62	51,73%	1.766,82	2.390,41
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Francisco Dantas)	5	0	5	2.796,07	62,38%	2.376,66	3.215,48	1.985,53	53,23%	1.687,70	2.283,36
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Itau)	3	0	3	3.553,95	28,66%	3.020,85	4.087,04	3.125,18	32,29%	2.656,41	3.593,96
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Janduis)	7	0	7	1.752,66	40,56%	1.489,76	2.015,56	1.527,63	43,67%	1.298,48	1.756,77
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Luis Gomes)	4	0	4	830,77	34,84%	706,15	955,38	753,85	39,47%	640,77	866,92
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Marcelino Vieira)	5	0	5	3.123,98	37,20%	2.655,38	3.592,57	2.836,83	33,18%	2.411,31	3.262,36
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Martins)	6	1	5	3.245,45	19,14%	2.758,64	3.732,27	2.345,45	19,99%	1.993,64	2.697,27
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Olho d'água dos Borges)	4	0	4	2.983,33	55,20%	2.535,83	3.430,83	2.845,83	62,35%	2.418,96	3.272,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Paraná)	4	0	4	3.795,27	11,70%	3.225,98	4.364,56	3.396,59	8,73%	2.887,10	3.906,08
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Patu)	9	0	9	3.030,54	45,35%	2.575,96	3.485,12	2.470,81	42,78%	2.100,19	2.841,43
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Pau dos Ferros)	4	0	4	2.617,73	57,83%	2.225,07	3.010,39	1.916,08	45,87%	1.628,67	2.203,49
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Pilões)	6	0	6	3.214,32	43,93%	2.732,17	3.696,46	2.937,72	40,35%	2.497,06	3.378,38
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Riacho da Cruz)	4	0	4	1.225,00	23,45%	1.041,25	1.408,75	982,92	15,60%	835,48	1.130,35
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Riacho de Santana)	4	0	4	5.170,83	71,96%	4.395,21	5.946,46	3.729,17	64,26%	3.169,79	4.288,54
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Rodolfo Fernandes)	6	0	6	2.865,77	41,33%	2.435,91	3.295,64	2.423,27	35,26%	2.059,78	2.786,76
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Francisco do Oeste)	5	1	4	4.170,81	11,20%	3.545,19	4.796,43	2.998,47	15,55%	2.548,70	3.448,24
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Miguel)	6	1	5	4.833,47	42,24%	4.108,45	5.558,49	4.322,75	32,87%	3.674,34	4.971,17
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Serrinha dos Pintos)	4	0	4	6.460,18	63,46%	5.491,16	7.429,21	6.332,78	64,39%	5.382,86	7.282,70
Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade - cajueiro (Severiano Melo)	4	0	4	7.349,92	35,01%	6.247,43	8.452,40	5.452,74	37,03%	4.634,83	6.270,65
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Taboleiro Grande)	5	2	3	1.610,88	1,17%	1.369,25	1.852,52	1.527,55	5,96%	1.298,42	1.756,68
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Tenente Ananias)	4	0	4	2.454,23	48,67%	2.086,10	2.822,37	1.929,07	45,97%	1.639,71	2.218,44
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Triunfo Potiguar)	8	0	8	4.203,14	57,95%	3.572,67	4.833,61	3.303,48	48,37%	2.807,96	3.799,00
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Umarizal)	8	0	8	3.656,63	45,02%	3.108,14	4.205,13	2.831,88	45,07%	2.407,10	3.256,67
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Venha Ver)	6	0	6	4.089,62	67,78%	3.476,18	4.703,06	3.327,77	58,31%	2.828,60	3.826,93
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Viçosa)	3	0	3	6.462,76	77,15%	5.493,35	7.432,17	3.314,22	62,30%	2.817,09	3.811,36
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

Quadro 08: Planilha de Preços Referenciais do MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN elaborada com dados coletados no ano 2024.



11.5 CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

A presente pesquisa de campo ocorreu visando encontrar elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) transcorreu durante o período de 26/06 a 01/07/2023, 10/07 a 15/07/2023 e 24/07 a 29/07/2023. No mercado de terras de Pau dos Ferros – Campo Grande, se observa que houve uma razoável movimentação na compra/venda e oferta de imóveis rurais e a consequente valorização, correntes, reais e esperados de imóveis rurais dos negócios realizados.

A porcentagem das benfeitorias totais em relação ao preço de mercado, das propriedades desta região varia de acordo com cada imóvel. É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos maiores do que realmente as terras são capazes de gerar.

Os proprietários de terras acreditariam que em breve poderia ocorrer mudanças no mercado que levem a aumentar os ganhos produtivos da terra devido a novos investimentos e novas tecnologias que venham a ser implementados na região.

Embora não tenha havido tratamento estatístico quanto ao Fator Área, mesmo assim, é possível inferir que terras menores, situadas nas proximidades dos centros urbanos, possuam uma maior valorização. Esta tendência, pode ser explicada pelo fator especulativo de terrenos destinados aos loteamentos urbanos.

O MRT de Pau dos Ferros – Campo Grande apresenta uma dinâmica típica do sertão potiguar. Os preços normalmente variam em função da localidade, qualidade das terras para as práticas agropecuárias, acesso e fonte hídrica em quantidade e qualidade. Os negócios realizados acontecem frequentemente entre particulares, muitas vezes sem escritura pública, em imóveis com áreas, na maioria das vezes, menores de 150 hectares.

Os segmentos econômicos mais dinâmicos dessa região abrangem as seguintes atividades: culturas alimentares (feijão, fava e milho), cajucultura, apicultura, caprinocultura, ovinocultura, suinocultura, agroindústria (castanha de caju e doces), torrefação, carrocerias para caminhão, confecções, comércio varejista, turismo (serrano, religioso e ecoturismo) e os serviços governamentais.



REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Norma Brasileira NBR 14653-3. Rio de Janeiro, 2004.

BRASIL Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 2005.

<https://portaldemapas.ibge.gov.br/>

<http://www.dsr.inpe.br/topodata/acesso.php>

<https://acervofundiario.incra.gov.br/acervo/acv.php>.

<https://189.9.128.64/mapas-multimodais/shapefiles/shapefiles.rar>

Instrução Normativa Incra nº 116, de 19 de abril de 2022, estabelece as diretrizes para o monitoramento e a análise dos mercados de terras por meio da elaboração regular dos Relatórios de Análise de Mercados de Terras e respectivas Planilhas de Preços Referenciais. Ministério do Desenvolvimento Agrário.

Informa Economics FNP. Análise do Mercado de Terras. Relatório Bimestral. AGRAFNP Pesquisas Ltda. Informa Economics FNP. 64 pg. 2013.

LIMA, Marcelo Rossi de Camargo. Engenharia de Avaliações Aplicada em Propriedades Rurais. 1ed. São Paulo, 2021.

Norma de Execução Incra nº 52, de 25 de outubro de 2006, Aprovou o Manual de Obtenção de Terras e Perícia Judicial. Ministério do Desenvolvimento Agrário.