

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/2025



NATAL-RN
Março/2026



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

RAMT-RN

2025

Aprovado pela Câmara Técnica em março de 2026
Aprovado pelo Comitê de Decisões Regional em março de 2026
Processo Administrativo 54000.041500/2025-97

NATAL – RN
MARÇO 2026



Equipe Técnica – Engenheiros Agrônomos

(Ordem de Serviço nº.723/2025/SR(19)RN-T/SR(19)RN/INCRA)

Ailton Alexandre da Silva

Alexandre Rezende Aidar

Carlos Antônio Lopes

Francisco Sueudo Eufrásio Bezerra

Hélio José da Penha Filgueira Pinheiro

Suelíria Lima Duarte Barros

Contribuições:

Frederico Vianna Kelber

Júlio Cesar Gomes da Cruz

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 REGIONAIS 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.....	50
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	72
9.5 Considerações finais sobre o MRT Mossoró-Açu/RN.....	74
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 2025, o INCRA/RN, conclui o 7º 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 2025 se encontra disponível no Sistema Eletrônico de Informações – SEI (nº 54000.041500/2025-97).

Os trabalhos de campo foram realizados entre os meses de maio a dezembro de 2025, 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 723/2025/SR(RN)G/SR(RN)/INCRA SEI nº 23840439.

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 REGIONAIS 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-goeconômicos 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 - Açú do Estado do Rio Grande do Norte: MRT Mossoró – Açú/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.

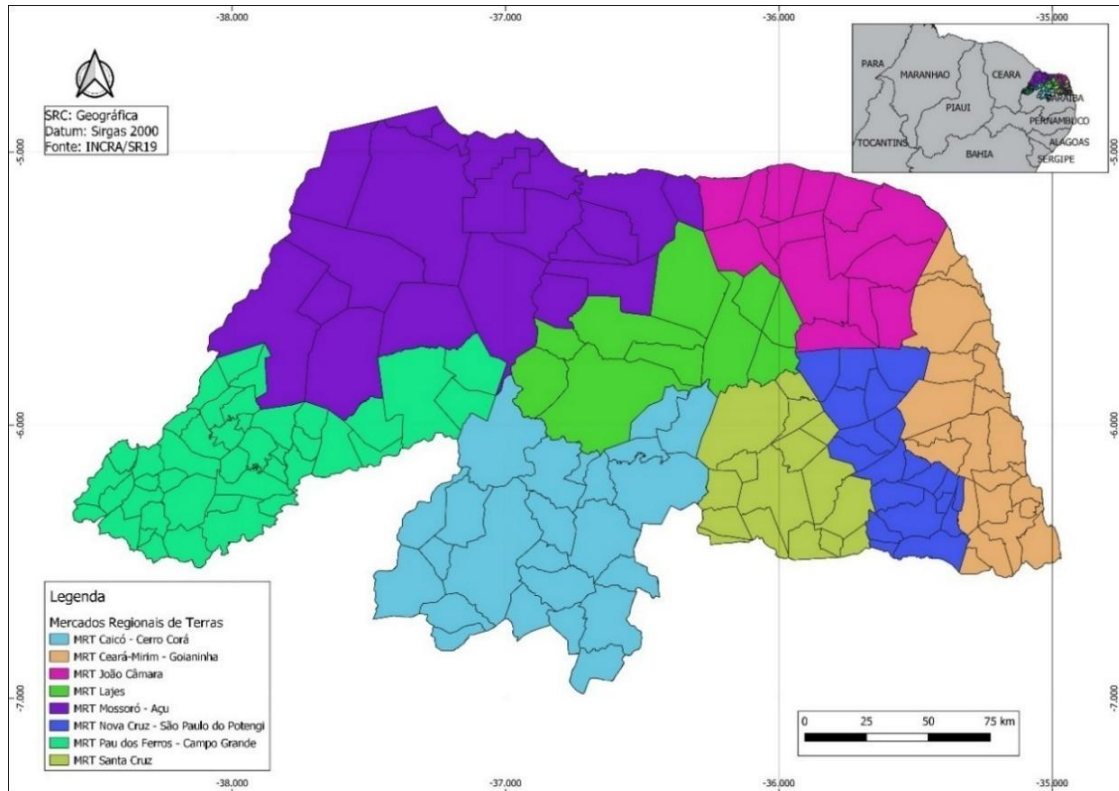


Figura 01. Delimitação Espacial dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Rio Grande do Norte – MRT/RN. Fonte: INCRA-RN/2016/IBGE, 2016/Governo do Estado RN. RAMT/INCRA/RN/2024.

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 – SR(19)RN, 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

Abrangendo 21 (vinte e um) municípios, além da capital do Estado (conforme 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 território potiguar. Dados estatísticos de 2010 indicam que a população residente totaliza 1.500.581 habitantes, representando 47,37% da população estadual. A região limita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN; a leste com o Oceano Atlântico; ao sul com o Estado da Paraíba e a oeste com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.

A expressiva concentração demográfica desta região é reflexo da expansão do espaço metropolitano da capital. Os segmentos econômicos mais dinâmicos estruturam-se da seguinte forma: no setor primário, destacam-se a agropecuária (cana-de-açúcar, mandiocultura e cajucultura), a carcinicultura, a floricultura, a pecuária leiteira e a avicultura. O setor secundário é impulsionado pelas indústrias têxtil, de confecções, bebidas, água mineral, álcool, movelaria, construção civil e cerâmica. No setor terciário, sobressaem o comércio atacadista e varejista, os serviços governamentais e o turismo. Adicionalmente, a geração de energia eólica tem despontado em municípios como Ceará-Mirim e Rio do Fogo, apresentando elevado potencial de expansão.

O município de Rio do Fogo é um dos pioneiros no setor e abriga o Parque Eólico de Rio do Fogo, inaugurado em 2006. À época, o empreendimento foi o maior da América Latina e conta, atualmente, com 62 aerogeradores. Já a cidade de Ceará-Mirim destaca-se pelo Complexo Eólico de Riachão e por outros projetos em expansão na região metropolitana.

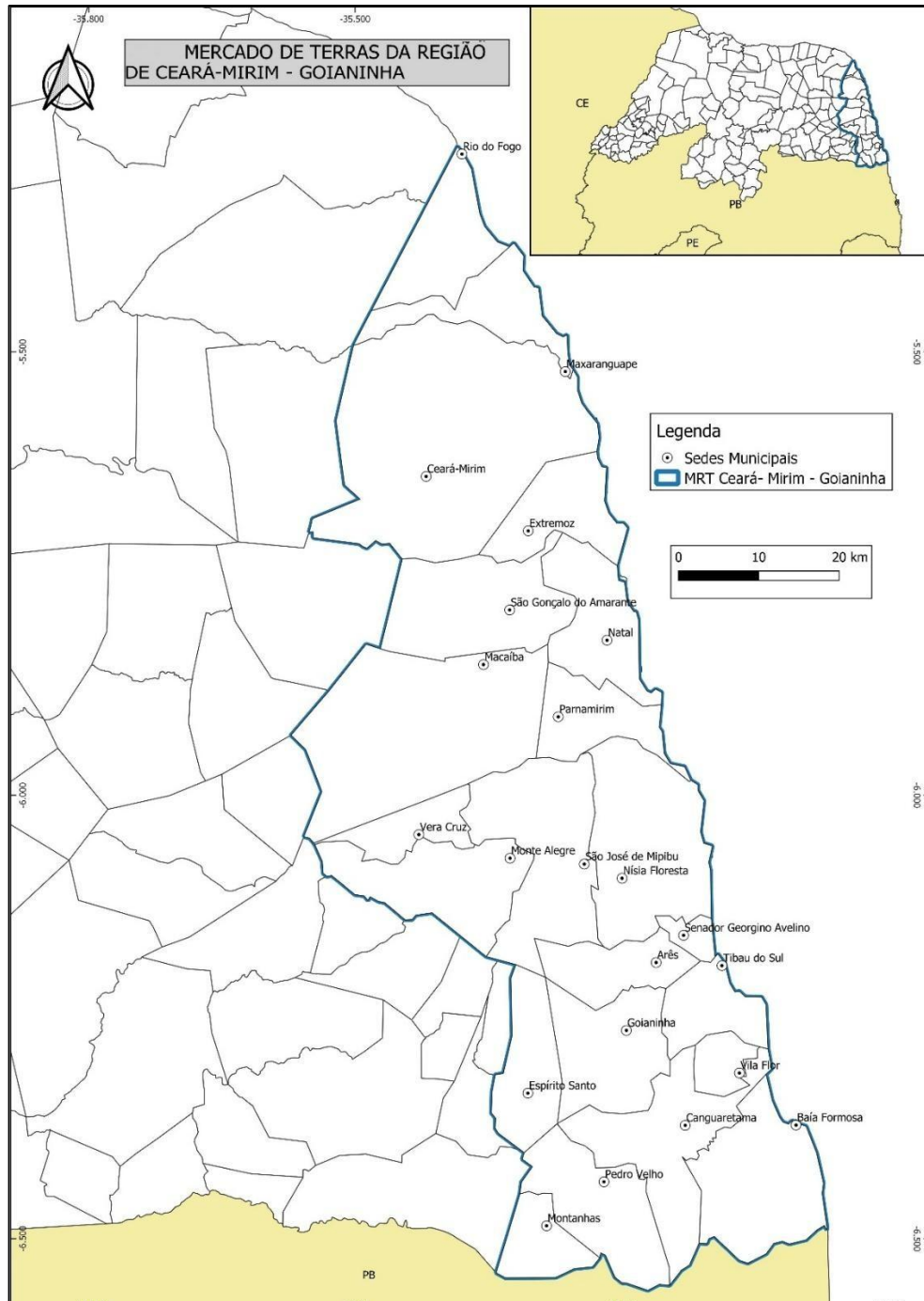


Figura 02: Mapa com delimitação espacial do MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN.
Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organiza%C3%A7%C3%A3o-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads

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 49 (quarenta e nove) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o saneamento, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 33,11 %, permanecendo 46 (quarenta e seis) 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)	01	2,04
Agrícola (Cana-de-açúcar)	07	14,29
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Média capacidade	04	8,16
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Alta capacidade	37	75,51
Total	49	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\$14.251,74, valor mínimo de R\$ 12.113,98 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 16.389,51 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$12.252,55, valor mínimo de R\$ 10.414,67 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 14.090,43 (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\$ 13.324,27 valor mínimo de R\$ 11.325,63 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 15.322,91 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$11.161,84, valor mínimo de R\$ 9.487,56 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 12.836,11 (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\$ 21.320,82, valor mínimo de R\$ 18.122,70 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 24.518,95 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 20.026,74 valor mínimo de R\$ 17.022,73 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.030,75 (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\$ 14.158,66 valor mínimo de R\$ 12.034,86 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 16.282,46 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 11.924,95, valor mínimo de R\$ 10.136,21 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 13.713,69 (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\$ 8.000,00 valor mínimo de R\$ 6.800,00 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 9.200,00 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 6.586,96, valor mínimo de R\$ 5.598,91 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 7.575,00 (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\$ 21.320,82 valor mínimo de R\$ 18.122,70 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 24.518,95 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 20.026,74, valor mínimo de R\$ 17.022,73 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.030,75 (limite superior).

Salientamos que foi encontrado 01 elemento para a tipologia “Agrícola (Horticultura/Olericultura/Granjeiros)” no município de Vera Cruz, 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 2025.



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	Nº elementos	Nº outliers	Nº elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	49	3	46	14.251,74	33,11	12.113,98	16.389,51	12.252,55	39,52	10.414,67	14.090,43
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	41	3	38	13.324,27	28,78	11.325,63	15.322,91	11.161,84	33,34	9.487,56	12.836,11
Agrícola	8	3	5	21.320,82	8,07	18.122,70	24.518,95	20.026,74	10,10	17.022,73	23.030,75
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	4	1	3	8.000,00	0,00	6.800,00	9.200,00	6.586,96	5,73	5.598,91	7.575,00
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade	37	2	35	14.158,66	28,21	12.034,86	16.282,46	11.924,95	34,56	10.136,21	13.713,69
Agrícola – Cana-de-açúcar	7	2	5	21.320,82	8,07	18.122,70	24.518,95	20.026,74	10,10	17.022,73	23.030,75
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola – Cana-de-açúcar (Canguaretama)	4	0	4	23.377,22	20,68	19.870,64	26.883,80	21.842,95	18,12	18.566,51	25.119,39
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Ceará-Mirim)	6	2	4	14.388,22	12,09	12.229,99	16.546,46	12.258,63	14,14	10.419,84	14.097,43
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Macaíba)	3	0	3	8.000,00	0,00	6.800,00	9.200,00	6.586,96	5,73	5.598,91	7.575,00
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Macaíba)	3	0	3	11.612,12	3,45	9.870,30	13.353,94	10.029,63	19,95	8.525,19	11.534,07
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Maxaranguape)	9	0	9	13.396,62	30,62	11.387,13	15.406,12	8.368,66	24,65	7.113,36	9.623,96
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Nísia Floresta)	3	0	3	14.206,87	42,88	12.075,84	16.337,91	11.895,24	29,13	10.110,95	13.679,52
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Pedro Velho)	3	0	3	17.333,33	3,33	14.733,33	19.933,33	17.019,35	4,60	14.466,44	19.572,25
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Rio do Fogo)	3	0	3	11.923,66	19,29	10.135,11	13.712,21	11.157,03	18,01	9.483,48	12.830,59
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (São Gonçalo do Amarante)	4	1	3	18.915,63	32,81	16.078,28	21.752,97	18.300,29	34,61	15.555,25	21.045,34
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Vera Cruz)	3	0	3	15.666,67	7,37	13.316,67	18.016,67	14.615,15	2,43	12.422,88	16.807,42
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais											

Quadro 01: Planilha de Preços Referenciais do MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN elaborada com dados coletados no ano 2025.



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 01/12/25 a 05/12/25 e 08/12/25 a 12/12/25.

No Mercado Regional de Terras (MRT) Ceará-Mirim – Goianinha/RN, a evolução dos preços correntes, reais e esperados da terra rural — considerando transações efetivadas e ofertas — apresenta, em termos gerais, uma tendência de estabilidade. Contudo, municípios como Macaíba, Rio do Fogo e Vera Cruz, com destaque para São Gonçalo do Amarante, registraram variações negativas significativas nos preços médios. Em contrapartida, o município de Maxaranguape apresentou variação positiva significativa.

Tal comportamento decorre da densidade de elementos amostrais coletados, bem como da influência dos negócios realizados, que tendem a balizar os preços conforme a realidade de mercado. De maneira geral, quando uma região apresenta ofertas estagnadas por longos períodos, observa-se uma tendência de deflação nos valores pedidos com o intuito de concretizar a venda. Esse movimento influencia a precificação de novos anúncios e pode levar ao arrendamento da propriedade, caso o preço de venda permaneça fora da realidade local, retirando o imóvel do quadro de ofertas.

Outro fator determinante na formação de preços ocorre durante a concretização do negócio, momento em que os valores tendem a sofrer reduções significativas em relação à pretensão inicial do vendedor. Esse ajuste aproxima a média amostral da realidade de mercado, corrigindo expectativas irreais de venda. Registra-se, ainda, que a disponibilidade de dados na presente análise, em comparação a períodos anteriores, permitiu uma amostra mais aderente aos preços transacionados do que às meras expectativas de oferta.

Por fim, ressalta-se que a densidade amostral no terceiro nível categórico é crucial para o tratamento estatístico. São necessários, no mínimo, 03 (três) elementos de mesma tipologia e localidade para a caracterização de uma formação de mercado consistente, justificando-se, assim, a ausência de alguns municípios na presente análise em comparação ao levantamento anterior no referido nível.

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.

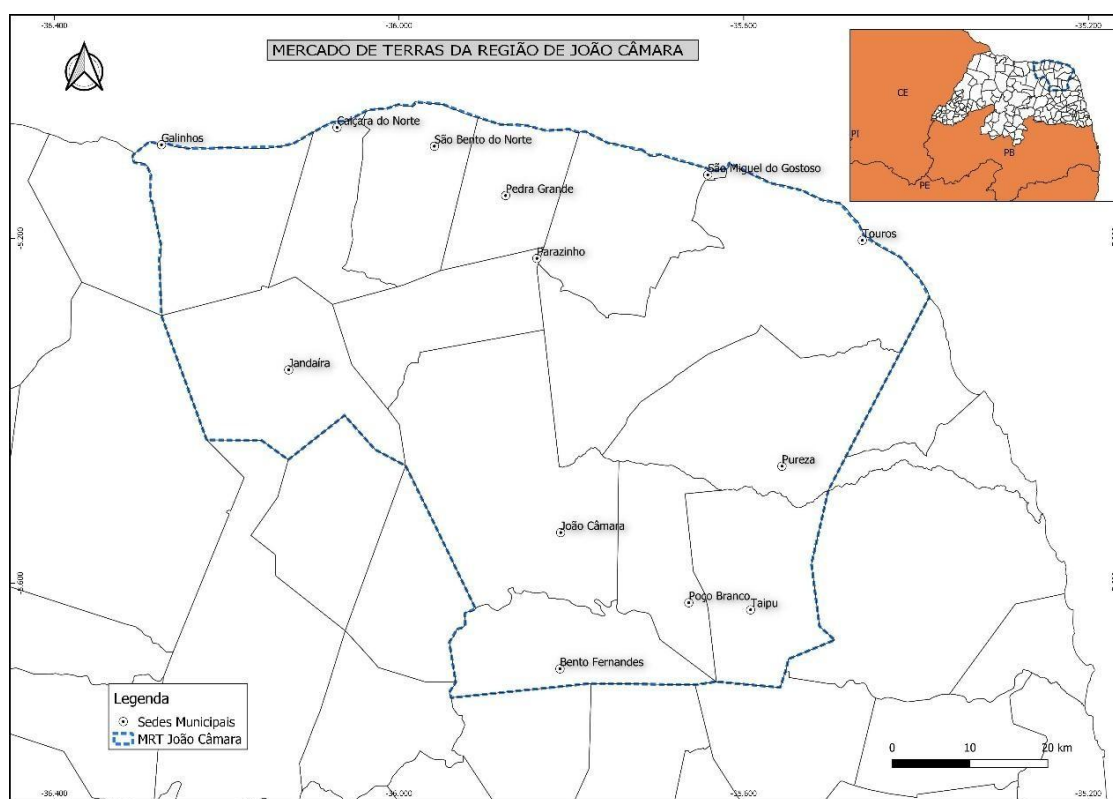


Figura 03: Mapa com delimitação espacial do MRT João Câmara/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads

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 bom movimento de negócios realizados de imóveis rurais, embora tenha mostrado retração no número de elementos obtidos, a saber: 2024, com 71 elementos e no ano (2025), 66 elementos. Entretanto, se faz necessário esclarecer que houve uma alteração com relação ao critério de eleição da área mínima a ser considerada para efeito de coleta de dados, que no ano de 2025, passou-se a considerar áreas a partir de 50 ha como referência (módulo fiscal) e não mais, 4 ha como no ano de 2024 (fração mínima de parcelamento).

A pequena distância para os grandes centros urbanos do Estado, boa malha viária, 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, bem como a expansão da exploração de energias renováveis a exemplo dos Parques Eólicos e solares do Estado, são fatores que interferem consideravelmente nos preços das terras do mercado, mesmo em regiões de solos de menor capacidade de aproveitamento agropecuário.

No que diz respeito às terras com maiores valores 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: Pureza, Touros e Taipu.

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. Aqui estão presentes grande parte das terras do município de Bento Fernandes 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, técnicos de órgãos públicos (EMATER), Sindicatos Rurais e proprietários rurais, a fim de se obter dados 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 igual ou superior a 50 (cinquenta) ha, o que corresponde a média do módulo fiscal do mercado estabelecido pelo INCRA.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 66 (sessenta e seis) elementos, que após o saneamento resultou em 61 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/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 47,31% para o VTN/ha (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



Para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o tratamento estatístico dos elementos pesquisados, que consiste na determinação valor médio de cada tipologia e do desvio padrão, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 5.885,58, limite inferior de R\$ 5.002,74 e limite superior de R\$ 6.768,42, e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 5.147,36, limite inferior de R\$ 4.375,26 e limite superior de R\$ 5.919,47.

Considerando que todas as amostras coletadas no mercado são da Tipologia Exploração Mista, os dados do primeiro nível coincidem com as médias obtidas na tipologia de uso indefinido.

Para a Tipologia Exploração Mista agrícola+pastagem-Baixa Capacidade, 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\$ 3.314,85, limite mínimo de R\$ 2.817,62 e limite máximo de R\$ 3.812,08, e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 2.992,68, limite mínimo de R\$ 2.593,78 e limite máximo de R\$ 3.441,58.

Para a Tipologia Exploração Mista – Agrícola + pastagem-Média capacidade, 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\$ 5.943,26, limite mínimo de R\$ 5.051,77 e limite máximo de R\$ 6.834,75, e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 5.58,88, limite mínimo de R\$ 4.470,05 e limite máximo de R\$ 6.047,71.

Para a Tipologia Exploração Mista – Agrícola + pastagem Alta capacidade, 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\$ 7.791,26, limite mínimo de R\$ 6.622,57 e limite máximo de R\$ 8.959,95, e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 6.667,22, limite mínimo de R\$ 5.667,14 e limite máximo de R\$ 7.667,31.

O mercado de terras dos municípios que compõem o MRT João Câmara/RN apresenta uma dinâmica regular, semelhante aos demais mercados do Estado do Rio Grande do Norte. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e poucos negócios em grandes propriedades.

Os valores acima expressos, os quais referem-se ao segundo nível categórico, 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 valores de terras constatada na Região Nordeste do país, está intrinsecamente associada a um fator natural que é a presença 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 sobremaneira nos valores 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
Exploração Mista-Agrícola + pastagem – Baixa capacidade	14	21,21
Exploração Mista – Agrícola + pastagem – Média capacidade	36	54,55
Exploração Mista – Agrícola + pastagem Alta capacidade	16	24,24
TOTAL	66	100,00

Tabela 02: Tipologias observadas do MRT João Câmara

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 2025.



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	Nº elementos	Nº outliers	Nº elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	66	5	61	5.885,58	41,61	5.002,74	6.768,42	5.147,36	40,84	4.375,26	5.919,47
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	66	5	61	5.885,58	41,61	5.002,74	6.768,42	5.147,36	40,84	4.375,26	5.919,47
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	14	4	10	3.314,85	12,41	2.817,62	3.812,08	2.992,68	10,74	2.543,78	3.441,58
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	36	3	33	5.943,26	36,47	5.051,77	6.834,75	5.258,88	37,07	4.470,05	6.047,71
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade	16	2	14	7.791,26	29,21	6.622,57	8.959,95	6.667,22	28,44	5.667,14	7.667,31
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Bento Fernandes)	7	1	6	3.495,81	12,96	2.971,44	4.020,19	3.052,47	13,62	2.594,60	3.510,34
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (João Câmara)	3	0	3	5.325,66	21,57	4.526,81	6.124,51	5.083,31	23,64	4.320,82	5.845,81
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Parazinho)	3	0	3	5.921,28	24,96	5.033,09	6.809,47	5.543,05	19,37	4.711,60	6.374,51
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Pedra Grande)	4	1	3	4.917,46	2,12	4.179,84	5.655,08	4.162,70	2,39	3.538,29	4.787,10
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Poço Branco)	3	0	3	3.782,80	24,39	3.215,38	4.350,22	3.193,09	16,47	2.714,12	3.672,05
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Pureza)	5	2	3	7.695,08	4,91	6.540,81	8.849,34	7.164,99	9,40	6.090,24	8.239,74
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Pureza)	7	1	6	9.233,33	13,03	7.848,33	10.618,33	7.844,53	12,51	6.667,85	9.021,22
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (São M.do Gostoso)	9	1	8	4.503,78	29,69	3.828,21	5.179,35	3.768,60	28,59	3.203,31	4.333,89
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Taipu)	4	0	4	10.009,45	62,25	8.508,04	11.510,87	8.564,34	63,15	7.279,69	9.848,99
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Touros)	5	0	5	7.269,86	42,33	6.179,38	8.360,34	6.557,85	41,15	5.574,17	7.541,53
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Touros)	5	0	5	14.133,90	49,72	12.013,82	16.253,99	11.288,38	43,98	9.595,12	12.981,64
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 2025.



5.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

A pesquisa de campo para coleta dos elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) ocorreu durante o período de 12 a 16/05/2025, 19 a 23/05/2025 e 26 a 30/05/2025.

A pesquisa de negócios realizados e ofertas foram direcionadas para imóveis rurais de área igual ou superior a 50,00 ha. Pode-se considerar que em nível de Estado, o Mercado Regional de Terras de João Câmara/RN é relativamente dinâmico, entretanto sem variações significativas do ano de 2024 para 2025, com leve tendência ao decréscimo dos preços ali praticados. Tal decréscimo deu-se pela falta de liquidez inerente aos imóveis rurais, levando os ofertantes a passarem significativo período com os imóveis em oferta, tendendo conseqüentemente a baixarem os preços dos imóveis a serem negociados. O próprio cenário econômico do país também contribuiu para que tal fator ocorresse.

Os negócios realizados acontecem mais frequentemente com imóveis de pequenas áreas, o que se pode comprovar através da queda no número de elementos presentes na Planilha de Preços Referenciais do ano de 2024 comparada com a de 2025. Isto porque, no ano de 2024, o critério estabelecido para o tamanho da área foi de 4,0 ha (fração mínima de parcelamento). Os 66 imóveis pesquisados representam uma área total de 20.854,29 ha e o tamanho médio destes imóveis é de 315,97 ha, portanto, médias propriedades rurais, ressaltando-se aqui que, pelo fato de trabalharmos com a média aritmética (influenciada pelos extremos) e pela presença de um elemento de área muito elevada para os padrões da região (3.200 ha), o resultado da média chegou a atingir o patamar de média propriedade, quando na realidade o maior número de ofertas e negócios realizados se dá com pequenas propriedades.

Concluído o 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, alta incidência de radiação solar e proximidade ao litoral (hoje, polo turístico), há uma diferenciação entre os valores das terras localizadas em Pureza, Touros e Taipu/RN e as terras localizadas em Bento Fernandes/RN e Poço Branco/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 região e aquela onde se concentra a exploração de culturas irrigadas favorecidas pela presença de água (superficial e de subsolo).

Neste trabalho não foram identificados elementos de oferta ou negócios realizados no município de Caiçara do Norte e São Bento do Norte/RN.



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

6.1. ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O presente Mercado é composto por 20 (vinte) municípios, conforme apresentado na Figura 5. A região que abrange o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN abrange 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, Ielmo 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 cidade de maior concentração populacional, nesse Mercado, é o município de Nova Cruz, sendo influenciado pelo município de Goianinha e pelo Estado da Paraíba. Os setores mais aquecidos 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, serviços e, mais recentemente, a exploração mineral.

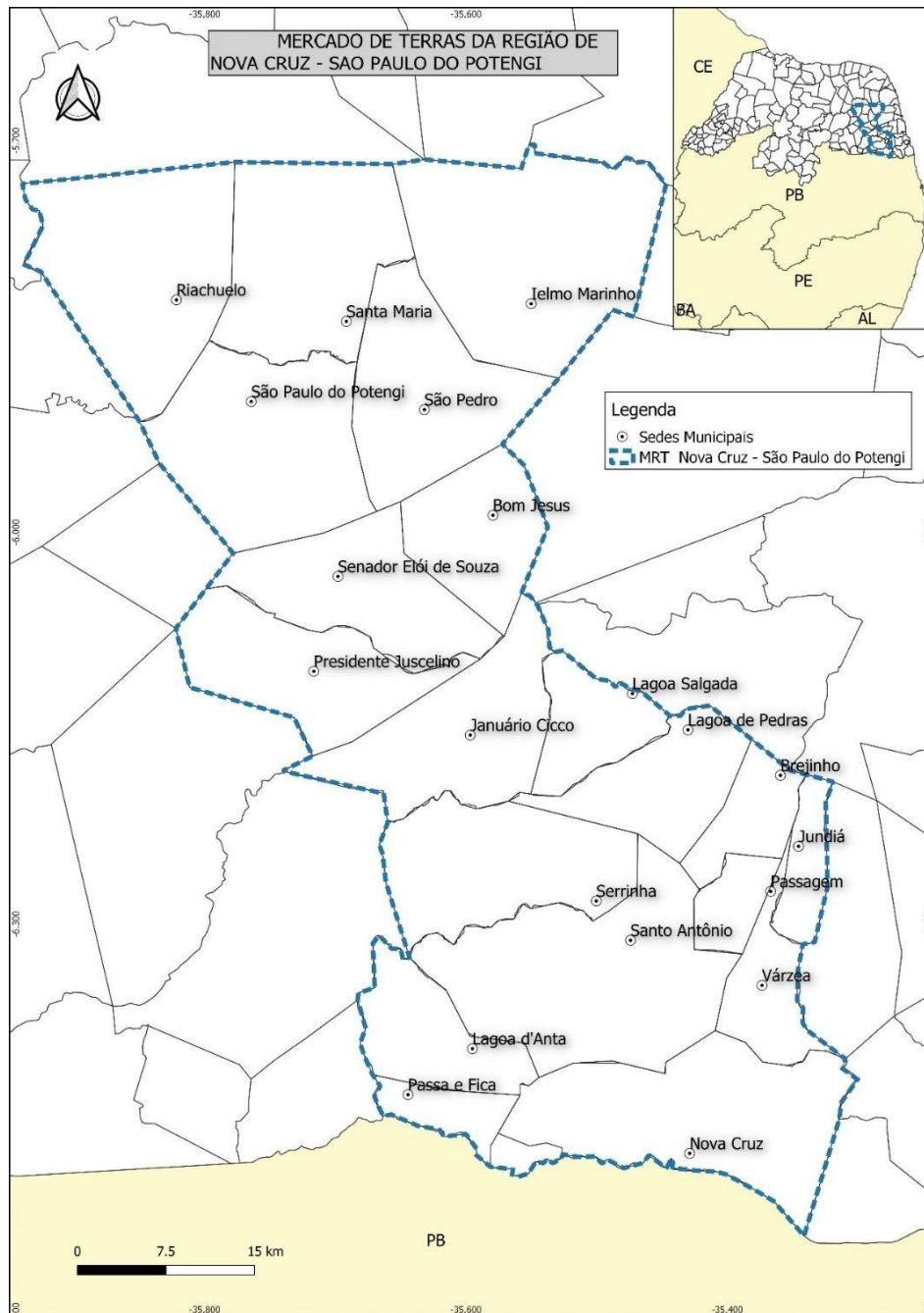


Figura 04: Mapa com delimitação espacial do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

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 tipologia mista de alta capacidade, existe boa disponibilidade de nutrientes e água para as plantas. A disponibilidade hídrica aqui referida, diz respeito ao potencial quanto a presença de água no subsolo da região com possibilidades de captação e uso. Essas terras apresentam potencialidades para altas produções, pelos solos de média a alta fertilidade, necessitando por vezes, de realizações de correções da fertilidade e uso de técnicas de irrigação em períodos de secas. Com frequência possuem relevos planos a suaves 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 ofertas e negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 2 anos. Está inserido em uma região com boa proximidade para os grandes centros urbanos do Estado e com uma boa malha rodoviária. Seus solos são de razoáveis propriedades físico-químicas e relevo propício a mecanização. Boa parte de suas terras pode ser utilizada com agricultura temporária, pecuária e agricultura/ fruticultura irrigada. Tais características interferem diretamente nos preços das terras do mercado, principalmente o grande potencial de exploração agropecuária em regiões de solos de regular capacidade de aproveitamento.

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão



localizadas nos municípios com maiores médias pluviométricas anuais, solos 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. Os principais municípios representantes desse mercado de maior valor monetário são: Brejinho, Nova Cruz, Santo Antônio e Serrinha.

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 físico-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, a exemplo da palma forrageira, que tem contribuído para o desenvolvimento da pecuária na região. Os municípios de maior representatividade desse mercado são Riachuelo e Santa Maria.

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, Santo Antônio e Serrinha. Em outros municípios, a descoberta do mineral de ferro, proporcionou o aquecimento do mercado, elevando consideravelmente os preços das terras na região. Ressalta-se aqui um evento pontual que alterou a dinâmica deste Mercado. Trata-se da descoberta de minério de ferro em área do Projeto de Assentamento Potengi que abrange áreas de 3 municípios, a saber: São Paulo do Potengi, Lagoa de Velhos, Sena. Eloi de Souza. Diante deste fato, a Empresa Mineradora Fomento do Brasil, busca áreas na região para um possível realocamento do PA que é composto por aproximadamente 300 famílias. Tal fator contribui para que os preços de terras naquela região e adjacência fossem consideravelmente elevados, o que se pode constatar na PPR referente ao ano de 2025.



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, técnicos da EMATER, profissionais autônomos, corretores de imóveis e proprietários rurais, a fim de se obter dados para os estudos dos valores médios tratados estatisticamente. Tal tratamento estatístico nos permitiu chegar a valores médio de mercado nas tipologias existentes e nos respectivos níveis (1ª, 2ª e 3ª).

Os dados de ofertas de mercado e negócios realizados foram coletados predominantemente em imóveis com área igual ou superior ao módulo fiscal de cada município que compõe o mercado.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 100 (cem) 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 46,35% para o VTI/há (Valor total do imóvel por hectare) e 48,00% para o VTN/há (Valor da terra nua por hectare).

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 elementos	% Tipologia
Pecuária bovina – pastagem plantada	6	6,0
Exploração mista – agrícola + pastagem – baixa capacidade		
Exploração mista – agrícola + pastagem – média capacidade	85	85,0
Exploração mista – agrícola + pastagem – alta capacidade	9	9,0
Total	100	100,00

Tabela 03: Número de elementos e Tipologias observadas no MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.

O acesso aos imóveis que compõem o MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN se deu exclusivamente por via terrestre, em locais de diferentes acessos, desde imóveis que estão localizados às margens de BR e RN, até



estradas vicinais em diferentes estados de conservação e trafegabilidade, agregando ou não 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 pequenas propriedades e poucos negócios em grandes propriedades.

Para a Tipologia de “Uso indefinido”, após o saneamento dos elementos, obtemos o seguinte resultado médio de VTI/ha R\$ 8.580,08, com limite inferior de R\$ 7.293,07 e limite superior de R\$ 9.867,10. Mas, o valor médio da terra nua encontrado foi de VTN/há R\$ 7.654,09, com limite inferior de R\$ 6.505,98 e limite superior de R\$ 8.802,20, neste MRT.

No primeiro Nível Categórico a Tipologia Pecuária alcançou valores mais elevados com VTI médio de R\$ 11.978,38 e VTN médio de R\$ 10.635,68 com seus valores mínimos e máximos demonstrados na PPR. Quanto a Tipologia Exploração Mista, onde concentrou-se o maior número de elementos coletados (94), o VTI médio alcançou o valor de R\$ 8.389,17 e o VTN o valor médio de R\$ 7.486,59 e seus respectivos valores mínimos e máximos demonstrado na PPR (Planilha de Preços Referenciais).

No segundo nível categórico as tipologias com maiores valores de mercado encontrados na pesquisa foram “Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade” com médias de VTI/ha R\$ 13.048,49 e de VTN/ha R\$ 11.391,48, seguido da tipologia “Pecuária Bovino - Pastagem Plantada” com média do VTI/ha R\$ 12.472,97 e VTN/h R\$ 10.961,26. Com relação a tipologia que apresentou menor valor de mercado foi a “Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade” com média de VTI/ha e VTN/ha, respectivamente, de R\$ 7.865,00 e R\$ 7.047,29.

Os valores do VTI/ha e VTN/ha médios e seus intervalos de confiança das tipologias que atingiram o 3º nível categórico, referentes aos municípios que tiveram elementos representativos das tipologias definidas no 2º nível categórico, encontram-se disponíveis os dados completos dos níveis categóricos do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN na Planilha de Preços Referenciais – PPR abaixo.



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, 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 2025.



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO ESTADO
DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN (2025/2026)



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	Nº elementos	Nº outliers	Nº elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	100	6	94	8.580,08	46,35	7.293,07	9.867,10	7.654,09	48,00	6.505,98	8.802,20
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária	6	1	5	11.978,38	17,22	10.181,62	13.775,14	10.635,68	17,37	9.040,32	12.231,03
Exploração Mista	94	5	89	8.389,17	47,43	7.130,79	9.647,54	7.486,59	49,22	6.363,60	8.609,57
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária bovino - Pastagem plantada	5	1	4	12.472,97	16,12	10.602,03	14.343,92	10.961,26	17,89	9.317,07	12.605,45
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade	9	0	9	13.048,49	28,63	11.091,21	15.005,76	11.391,48	28,38	9.682,76	13.100,21
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	85	5	80	7.865,00	46,66	6.685,25	9.044,74	7.047,29	49,42	5.990,19	8.104,38
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Boa Saúde)	3	0	3	3.400,00	15,56	2.890,00	3.910,00	3.039,27	16,03	2.583,38	3.495,16
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Bom Jesus)	4	0	4	7.948,85	45,41	6.756,53	9.141,18	7.251,21	43,16	6.163,52	8.338,89
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Brejinho)	5	0	5	13.833,14	24,35	11.758,17	15.908,11	12.949,28	24,05	11.006,89	14.891,68
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Ielmo Marinho)	6	2	4	7.950,90	9,94	6.758,26	9.143,53	7.210,88	5,92	6.129,25	8.292,52
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Lagoa D'Danta)	4	0	4	9.700,00	35,05	8.245,00	11.155,00	9.174,88	34,84	7.798,65	10.551,11
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Lagoa de Pedras)	6	1	5	8.960,00	9,78	7.616,00	10.304,00	8.622,07	10,18	7.328,76	9.915,38
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Nova Cruz)	4	1	3	23.814,14	3,48	20.242,02	27.386,26	21.631,62	17,99	18.386,88	24.876,36
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Riachuelo)	3	0	3	4.467,82	13,16	3.797,65	5.137,99	3.621,37	10,69	3.078,17	4.164,58
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Santa Maria)	6	1	5	2.620,00	26,50	2.227,00	3.013,00	2.152,77	31,03	1.829,85	2.475,69
Pecuária bovino - Pastagem plantada (Santo Antônio)	5	1	4	12.472,97	16,12	10.602,03	14.343,92	10.961,26	17,89	9.317,07	12.605,45
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (São Paulo Potengi)	15	1	14	6.956,91	31,32	5.913,38	8.000,45	6.104,62	36,46	5.188,93	7.020,31
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (São Pedro)	11	0	11	7.257,18	46,25	6.168,60	8.345,75	6.177,64	46,16	5.251,00	7.104,29
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Sen Elói de Souza)	5	1	4	11.806,00	15,38	10.035,10	13.576,90	9.475,53	19,71	8.054,20	10.896,86
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Serra Caiada)	7	0	7	6.044,30	39,60	5.137,65	6.950,94	5.364,63	40,92	4.559,94	6.169,32
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Serrinha)	5	0	5	11.941,01	14,65	10.149,86	13.732,17	11.469,41	15,13	9.749,00	13.189,82
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destinando 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 2025.



6.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

No Mercado Regional de Terras Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN, percebe-se a evolução dos valores das terras ofertadas e dos preços dos negócios realizados, apresentando uma tendência de crescimento, indicando, com isto, que a terra rural tem sofrido pequena flutuação positiva no período analisado.

Diversos fatores podem vir a influenciar o valor das terras que estão sendo ofertada e até negociadas. Especificamente neste mercado, a descoberta do minério de ferro nas proximidades dos municípios de Lagoa de Velhos, São Paulo do Potengi, São Tomé Sem. Elói de Souza e Lagoa Salgada, onde encontra-se atualmente a exploração do citado minério pela empresa Fomento do Brasil, tem levantado expectativas na região e conseqüentemente a elevação dos valores das terras ali situadas. É normal em tal situação, que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços das terras, sejam sempre maiores que os preços praticados, proporcionando assim uma especulação no mercado imobiliário. Também a política de crédito fundiário praticado pelo Estado, tem possibilitado a aquisição de terras pelos pequenos produtores, tornando-se assim, outro fator a reaquecer o mercado, fazendo com que ocorra uma elevação dos preços regidos pela lei da procura e da oferta.

Embora a região Agreste, onde encontra-se situado este Mercado de Terras, sejam uma região de transição entre o litoral úmido e o sertão potiguar, ela não é homogênea quanto as questões de solos e precipitação pluviométrica média, onde alguns municípios que se situam mais próximo ao litoral, apresentam uma maior precipitação anual, e, os que se situam mais próximas ao sertão, com precipitações pluviométricas mais baixas. Tais características geográficas também afetam sobremaneira os valores das terras ali situados, dado que a exploração agropecuária ainda se constitui um dos pilares fortes da economia da região, e, tal atividade é por demais dependente deste binômio solo e água.

Por tudo exposto, percebe-se que mercado de terras em análise vem apresentando uma boa dinâmica na oferta e realização de negócios com imóveis rurais. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e pequenas propriedades e muito raramente em grandes propriedades.

7. MRT SANTA CRUZ/RN

7.1. ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Reunindo 16 (dezesseis) 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.

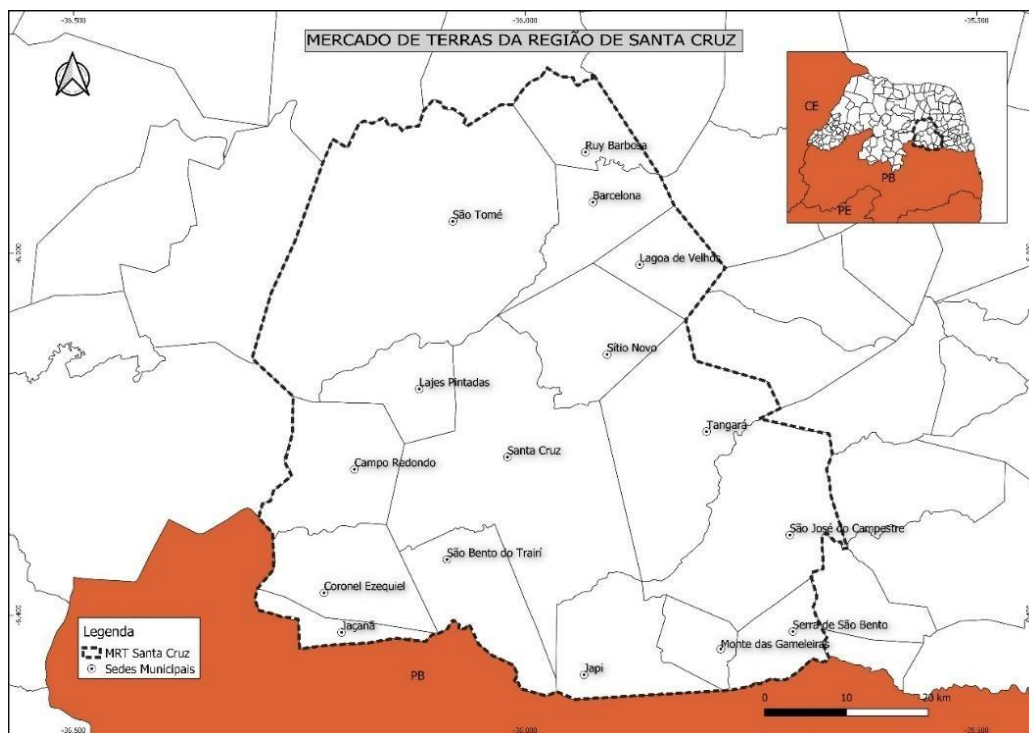


Figura 05: Mapa com delimitação espacial do MRT Santa Cruz/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.



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. Nos últimos 02 anos vem crescendo a demanda para implantação de parque eólico na região, principalmente nos municípios de Tangará, São José do Campestre e Serra de São Bento.

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 razoável movimento de negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 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 pelo próprio microclima desses municípios, influenciando diretamente nos preços das terras, embora o município de Jaçanã, para o ano de 2025, não tenha formado mercado pela falta de elementos ofertados ou vendidos.

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios com vocação turística (Monte das Gameleiras e Serra de São Bento) que embora sejam bastante acidentadas e com afloramento rochosos, vem sendo área de expansão do turismo rural, com construções de hotéis, pousadas e chácaras. Também os municípios de São Tomé e São José do Campestre, teve um aumento de valor de suas terras por influência da energia eólica que vem se consolidando na região, além do município de Lagoa de Velhos, este, influenciado pelo advento do minério de ferro que foi descoberto naquela região, fazendo com que o projeto de assentamento Potengi, com parte de seu território localizado naquele município, tenha necessidade de ser realocado, e, para isto, a empresa mineradora Fomento do Brasil, a quem foi concedido o direito de exploração do minério, vem fazendo investimento na aquisição de terras nas imediações, para tal fim (realocação do Assentamento), inflacionando o mercado. Ainda alguns municípios com maiores médias pluviométricas anuais e solos com boa aptidão agropecuária, cultiváveis, com pouca ou nenhuma pedregosidade e relevo predominantemente plano a suave ondulado, também são fatores que influenciam os valores das terras, pois nelas



estão localizadas as maiores produções agropecuárias do mercado, com áreas de pastagem de boa qualidade e agricultura bem conduzida.

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, tornando as áreas com aptidão restrita para lavouras e destinadas à pecuária extensiva e preservação da flora. Aqui toma destaque o município de Barcelona.

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, Sítio Novo e Barcelona.

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).

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 média capacidade	46	53,49
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	05	5,81
Pecuária bovino - Pastagem nativa	07	8,14
Pecuária bovino - Pastagem plantada	06	6,98
Pecuária diversos - média capacidade	09	10,47
Pecuária diversos - baixa capacidade	04	4,65
Não Agrícola - Exploração turística	08	9,30
Agrícola – Fruticultura diversos – média capacidade	01	1,16
Total	86	100

Tabela 04: Número de elementos e Tipologias observadas no MRT Santa Cruz/RN



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) ha, à exceção dos municípios de Jaçanã, Coronel Ezequiel e Sítio Novo, que se caracterizam por minifúndios e pequenas propriedades, característica bastante comum no mercado.

Após os trabalhos realizados em campo, onde foram obtidos 86 (oitenta e seis) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o tratamento estatístico restaram 71 elementos. Em relação à Média Geral do mercado, atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 61,87% para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 62,90% para o VTN/ha (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, conforme pode ser observado na PPR.

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\$ 2.403,93, valor mínimo de R\$ 2.043,34 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.764,52 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.937,99, valor mínimo de R\$ 1.647,29 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.228,68 (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\$ 2.844,27, valor mínimo de R\$ 2.417,63 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.270,91 (limite superior), e um valor médio da terra de VTN/ha de R\$ 2.352,25, valor mínimo de R\$ 1.999,41 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.705,09 (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\$ 1.681,12, valor mínimo de R\$ 1.428,95 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.933,28 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.311,82, valor mínimo de R\$ 1.115,05 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.508,60 (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\$ 20.734,44, valor mínimo de R\$ 17.624,28 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.844,61 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 20.166,44, valor mínimo de R\$ 17.141,48 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.191,41 (limite superior).

No segundo nível categórico, no ano de 2025 a Tipologia Agrícola – Fruticultura diversos, não houve elementos suficientes para formar mercado (apenas um elemento no município de Jaçanã).

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\$ 1.661,80, valor mínimo de R\$ 1.412,53 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.911,07 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.283,74, valor mínimo de R\$ 1.091,18 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.476,30 (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\$ 1.675,25, valor mínimo de R\$ 1.423,96 (limite inferior) e



valor máximo de R\$ 1.926,54. Já para a terra nua, o valor médio VTN/ha 1.509,92, , valor mínimo de R\$ 1.283,43 (limite inferior), e um valor máximo de R\$ 1.736,41(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\$ 3.580,70, valor mínimo de R\$ 3.043,59 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 4.117,80 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 2.889,83, valor mínimo de R\$ 2.456,35 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.323,30 (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\$ 1.511,18, valor mínimo de R\$ 1.284,50 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.737,86 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.185,28, valor mínimo de R\$ 1.007,49 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.363,07 (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\$ 3.505,21, valor mínimo de R\$ 2.979,43 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 4.031,00 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 3.004,38, valor mínimo de R\$ 2.553,72 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 3.455,04 (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\$ 1.200,00, valor mínimo de R\$1.020,00 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.380,00 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.110,15, valor mínimo de R\$ 943,63 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.276,67 (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\$



20.734,44, valor mínimo de R\$17.624,28 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.844,61 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 20.166,44, valor mínimo de R\$ 17.141,48 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 23.191,41 (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. Outros fatores não menos importantes na definição dos valores de terras no Estado do Rio Grande do Norte são o potencial para exploração de energias renováveis bem como a exploração mineral, fatores estes, presentes no mercado de terras Santa Cruz/RN.

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 (2025/2026)



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	86	15	71	2.403,93	61,97	2.043,34	2.764,52	1.937,99	62,90	1.647,29	2.228,68
1° NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária	26	2	24	2.844,27	48,51	2.417,63	3.270,91	2.352,25	48,40	1.999,41	2.705,09
Exploração Mista	51	10	41	1.681,12	44,00	1.428,95	1.933,28	1.311,82	42,11	1.115,05	1.508,60
Não Agrícola	8	0	8	20.734,44	66,86	17.624,28	23.844,61	20.166,44	69,63	17.141,48	23.191,41
2° NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	46	10	36	1.661,80	47,03	1.412,53	1.911,07	1.283,74	45,17	1.091,18	1.476,30
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	5	1	4	1.675,25	14,43	1.423,96	1.926,54	1.509,92	17,23	1.283,43	1.736,41
Pecuária bovino - Pastagem nativa	7	0	7	3.580,70	34,09	3.043,59	4.117,80	2.889,83	32,27	2.456,35	3.323,30
Pecuária bovino - Pastagem plantada	6	1	5	1.511,18	41,24	1.284,50	1.737,86	1.185,28	33,74	1.007,49	1.363,07
Pecuária diversos - média capacidade	9	1	8	3.505,21	29,85	2.979,43	4.031,00	3.004,38	32,68	2.553,72	3.455,04
Pecuária diversos - baixa capacidade	4	1	3	1.200,00	0,00	1.020,00	1.380,00	1.110,15	3,38	943,63	1.276,67
Não Agrícola - Exploração turística	8	0	8	20.734,44	66,86	17.624,28	23.844,61	20.166,44	69,63	17.141,48	23.191,41
3° NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Barcelona)	3	0	3	1.033,01	24,59	878,06	1.187,97	860,90	21,50	731,77	990,04
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Campo Redondo)	3	0	3	1.776,89	9,02	1.510,36	2.043,43	1.593,43	15,33	1.354,42	1.832,45
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Coronel Ezequiel)	3	0	3	3.574,96	70,18	3.038,71	4.111,20	2.851,50	65,44	2.423,77	3.279,22
Pecuária bovino - Pastagem nativa (Coronel Ezequiel)	3	0	3	3.064,76	55,23	2.605,05	3.524,48	2.391,04	51,37	2.032,38	2.749,69
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Lagoa de Velhos)	3	0	3	7.564,10	55,78	6.429,49	8.698,72	6.314,39	66,93	5.367,24	7.261,55
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Lajes Pintadas)	5	0	5	3.265,66	64,58	2.775,81	3.755,51	2.570,05	59,68	2.184,54	2.955,56
Não Agrícola - Exploração turística (Monte das Gameleiras)	3	0	3	20.752,36	75,65	17.639,50	23.865,21	19.830,40	82,27	16.855,84	22.804,96
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Ruy Barbosa)	6	0	6	1.922,12	43,65	1.633,81	2.210,44	1.514,74	33,46	1.287,53	1.741,95
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Santa Cruz)	13	2	11	1.353,61	41,61	1.150,57	1.556,65	1.054,52	50,15	896,34	1.212,69
Pecuária diversos - média capacidade (São José do Campestre)	3	0	3	4.306,71	10,02	3.660,71	4.952,72	3.731,61	19,03	3.171,87	4.291,36
Pecuária diversos - baixa capacidade (São José do Campestre)	3	0	3	1.200,00	0,00	1.020,00	1.380,00	1.110,15	3,38	943,63	1.276,67
Pecuária bovino - Pastagem plantada (São Tomé)	6	1	5	1.511,18	41,24	1.284,50	1.737,86	1.185,28	33,74	1.007,49	1.363,07
Pecuária bovino - Pastagem nativa (São Tomé)	4	0	4	3.967,65	19,58	3.372,50	4.562,79	3.263,92	16,73	2.774,33	3.753,51
Não Agrícola - Exploração turística (Serra de São Bento)	5	0	5	20.723,70	70,44	17.615,14	23.832,25	20.368,07	71,45	17.312,86	23.423,28
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Sítio Novo)	8	2	6	1.418,44	45,93	1.205,68	1.631,21	1.034,39	31,69	879,23	1.189,55
Pecuária diversos - média capacidade (Tangará)	6	1	5	3.024,31	33,91	2.570,67	3.477,96	2.568,04	34,84	2.182,83	2.953,25

Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destinando a avaliar imóveis rurais.

Quadro 04: Planilha de Preços Referenciais do MRT Santa Cruz/RN elaborada com dados coletados no ano 2025.



7.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

Para o ano de 2025, no Mercado Regional de Terras Santa Cruz/RN do Estado do Rio Grande do Norte, observou-se uma pequena retração no número de elementos ofertados e negociados, como também nos valores praticados em algumas tipologias e/ou cidades que compõem o mercado. Já em outros municípios do mesmo mercado, observou-se elevação tanto do VTI quanto do VTN ali praticados. Obviamente que a dinâmica de flutuação é decorrente de diversos fatores que envolve desde a macroeconomia do país, até novos eventos que podem vir acontecer a nível econômico no município. Em alguns municípios como Japi, Jaçanã e São Bento do Trairi, para o ano de 2025 não foi possível formar mercado pela ausência ou insuficiência de elementos. Em outros municípios, houve retração dos preços médios e em poucos, um leve aumento dos preços praticados.

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, independente de sua vocação. Nesse mercado, o fenômeno que vem ocorrendo e interferindo diretamente nos preços das terras é a presença dos parques de Energia Eólica e Solar, Mineração, Hotéis, Condomínios Residenciais e Turismo Religioso, que inicialmente acarretou um aumento dos preços das terras, mas que atualmente percebeu-se uma estagnação, haja vista a grande especulação imobiliária ocorrida nos anos anteriores. O público do mercado de Energia Eólica, Solar, Mineração, Hotéis e Condomínios Residenciais elegem outros critérios como pontos fundamentais para a valorização dos imóveis, por isso, terras de características edáficas e hídricas inferiores, podem vir a alcançar preços superiores à de outros solos com características propícias a exploração agropecuária.

Concluimos assim que, no MRT Santa Cruz/RN, a Média Geral para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, após o saneamento dos elementos, houve uma elevação dos preços tanto para o VTI quanto para o VTN dos imóveis, chegando ao percentual de 23,82% para o VTI e de 15,52% para o VTN em relação ao ano de 2024. Entretanto, o número de elementos amostrais para o



ano de 2025 foi inferior ao do ano anterior, mostrando assim uma retração nas ofertas e negócios realizados no mercado. Isto obviamente refletiu no decréscimo dos valores que foram observados em algumas tipologias a exemplo da Tipologia – Exploração turística. No terceiro nível categórico, algumas cidades tiveram um decréscimo tanto no VTI quanto no VTN, a exemplo dos municípios de Barcelona, Cel. Ezequiel, Santa Cruz, Sítio Novo e Tangará que após viverem uma especulação quanto a chegada da exploração da energia eólica, bem como um período chuvoso com precipitações abaixo do esperado, levaram a alguns proprietários a serem mais cautelosos quanto aos valores ofertados e negociados de seus imóveis rurais. Já em outros municípios, onde a chegada de empresas de exploração de energia eólica estão acontecendo mais recentemente ou continua em expansão, a exemplo de Lages Pintada e Ruy Barbosa, os valores de VTI e VTN tiveram aumentos, refletido assim a confirmação da teoria da oferta e da procura que regula os preços do mercado. A semelhança destes municípios, aconteceu também em São Tomé que apesar de possuir terras de baixa produtividade para o setor agropecuário, teve um aumento significativo dos valores dos imóveis, resultado da continuação da expansão eólica, bem como da especulação da presença de minério de ferro e ouro em seu subsolo.

Isto posto, percebe-se que o mercado de terras de Santa Cruz/RN apresenta uma dinâmica regular, que os negócios realizados acontecem frequentemente com minifúndios e raramente com grandes propriedades, apresenta flutuações marcadas pelos acontecimentos da macro e microeconomia, sofrendo variações ora positivas e ora negativas nos preços praticados, e, que para o ano de 2025, pelos fatores acima expostos, para o primeiro nível categórico teve um aumento dos valores, mas que na maioria dos municípios que dele faz parte, houve uma leve retração no número de elementos amostrais e dos valores praticados na oferta e nos negócios realizados com imóveis rurais.



8. MRT LAJES/RN

8.1. ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Composto por 10 (dez) municípios, conforme apresentado na Figura XX, 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. O referido mercado é composto pelos seguintes municípios: 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.

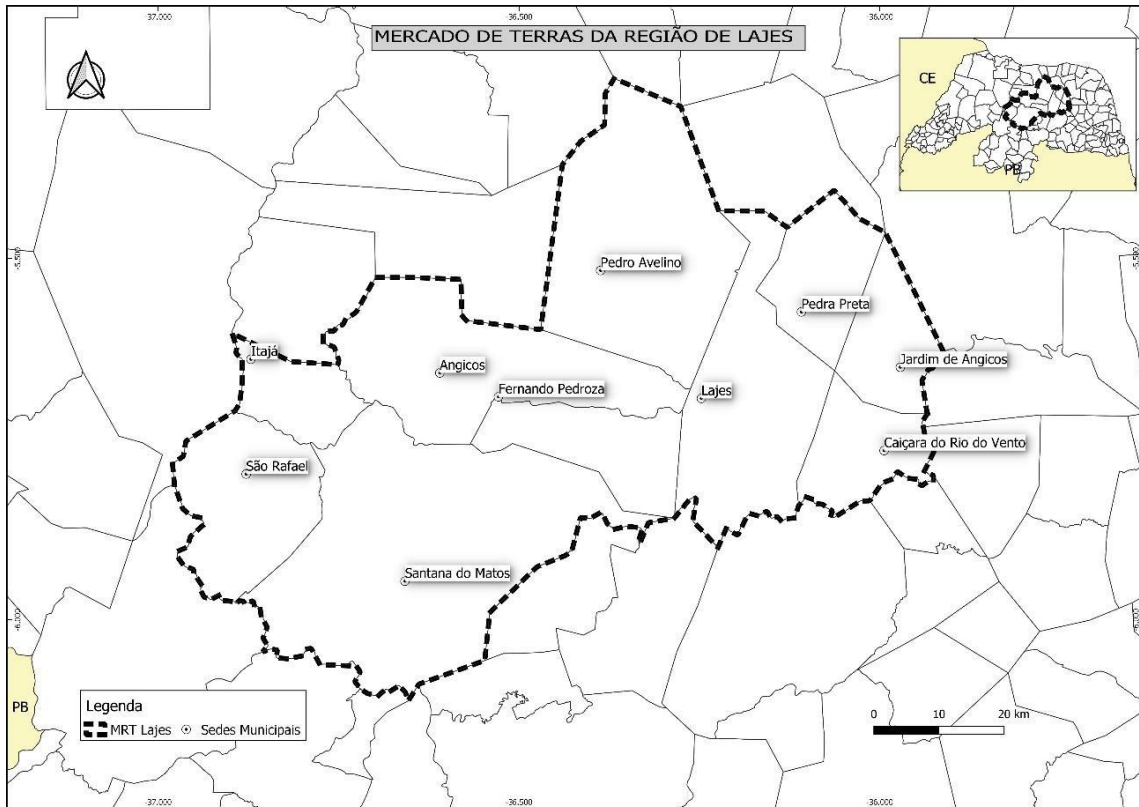


Figura 06: Mapa com delimitação espacial do MRT Lajes/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organiza%C3%A7%C3%A3o-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

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.

Aqui ressalta-se que embora em anos anteriores o RAMT tenha apresentado elementos que se enquadravam neste nível categórico, no presente ano os elementos apresentaram características mais voltadas para a Pecuária



diversa (caprino, ovino e bovinocultura).

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 e 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 apresentou um ligeiro crescimento no número de elementos negociados e ofertados entre os anos de 2022 e 2024, entretanto, notou-se um decréscimo quando comparado com o ano de 2025. Há de se considerar que, nos dois últimos anos, foram considerados para efeito de coleta de dados, a área mínima de 04 ha (fração mínima de parcelamento), o que proporcionou uma ampliação do número de elementos a serem tratados estatisticamente. Já para o ano de 2025, considerou-se como referência o módulo fiscal de cada município que compõe o mercado, o que varia entre 50 e 60 ha. Diante do exposto, percebe-se assim uma redução no número de imóveis rurais ofertados e negociados na região, conseqüentemente, uma redução do campo amostral do tratamento estatístico.

Outro fator que também influenciou a estagnação ou retração do mercado foi a quebra de falsas expectativas geradas por especulações de que, com a chegada das empresas de energia eólica na região, haveria aquisição de imóveis rurais por preços acima dos praticados no mercado. Sabe-se, entretanto, que tais empresas não costumam adquirir, mas, pagarem royalties das áreas ocupadas pelos aerogeradores, ou, em caso de torres de transmissão, servidão administrativa, o que resulta na expectativa de que haverá sempre a possibilidade do proprietário ser beneficiado com tais situações e conseqüentemente a não venda dos imóveis, mas apenas especulação quanto aos preços praticados no mercado.

Embora encontre-se na região central do estado e possua uma boa malha rodoviária, o mercado possui características geográficas e edafoclimáticas bem peculiares que pelas suas limitações, tais como, altas temperaturas, limitadas propriedades físico-químicas dos solos e relevo não muito propício a mecanização na maior parte de suas terras, tais limitações tornam-se óbices ao aquecimento do mercado de terras, que na maioria das vezes é influenciado pela atividade agropecuária. O mercado é um misto de terras com características diversas quanto a sua aptidão que varia de regulares a baixa capacidade produtiva, em maior parte, com aptidão para conservação da flora e da fauna, exploração de pecuária diversa de baixa capacidade e agricultura temporária de baixo rendimento. Considerando que atualmente é



região de expansão de Parques Eólicos, tal fator tem interferido nos preços das terras do mercado, 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 são 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 Caiçara do Rio dos Ventos.

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, EMATER, 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.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 21 (vinte e um) 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 32,55% para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 27,77% para o VTN/ha (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.

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.

Elemento	Número de elementos	% Elemento
Negócios Realizados – NR	04	19,05 %
Ofertas de Mercado – OF	17	80,95%
Total	21	100,00%

Tabela 05: Elementos que compõem a amostra do MRT Lages/RN

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\$ 1.973,84, valor mínimo de R\$ 1.677,76 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.269,91



(limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.612,60, valor mínimo de R\$ 1.370,71 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.854,49 (limite superior).

Para o Primeiro e Segundo níveis categóricos, observa-se os mesmos valores tanto para o VTI quanto para o VTN, já citados para o Uso Indefinido, tendo em vista que os elementos levantados na pesquisa foram todos da tipologia Pecuária/diversos e Pecuária/diversos baixa capacidade.

O mercado de terras dos municípios Lajes/RN apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e médias propriedades 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), bem com os valores 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. No Rio Grande do Norte, não diferente de praticamente toda região Nordeste, esse recurso é fator limitante e preponderante para exploração agropecuária. A presença de rios, riachos, lagoas, açudes e lençol freático favorável a perfuração de poços é de vital importância no Estado, influenciando sobre maneira nos preços dos imóveis rurais. Neste mercado, por estar localizado em uma região extremamente árida e de solos rasos com presença de afloramento rochoso, este fator (disponibilidade hídrica) torna-se imprescindível para que qualquer atividade agropecuária possa ser viabilizada. Um outro fator que tem influenciado sobremaneira os preços das terras no mercado é a chegada da exploração da energia eólica e solar na região.

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), do ano 2025.



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	n° elementos	n° outliers	n° elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R \$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	21	1	20	1.973,84	32,55	1.677,76	2.269,91	1.612,60	27,77	1.370,71	1.854,49
1° NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária diversos	21	1	20	1.973,84	32,55	1.677,76	2.269,91	1.612,60	27,77	1.370,71	1.854,49
2° NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária diversos – baixa capacidade	21	1	20	1.973,84	32,55	1.677,76	2.269,91	1.612,60	27,77	1.370,71	1.854,49
3° NÍVEL CATEGÓRICO											
Pecuária diversos – baixa capacidade (Angicos)	5	2	3	2.057,18	4,48	1.748,60	2.365,76	1.882,69	5,35	1.600,29	2.165,09
Pecuária diversos – baixa capacidade (Pedro Avelino)	4	1	3	2.022,99	1,97	1.719,54	2.326,44	1.916,32	0,33	1.628,87	2.203,77
Pecuária diversos – baixa capacidade (Santana do Matos)	3	0	3	1.632,10	46,64	1.387,28	1.876,91	1.273,99	41,98	1.082,90	1.465,09
Pecuária diversos – baixa capacidade (Caiçara Rio dos Ventos)	4	0	4	2.011,64	43,84	1.709,89	2.313,39	1.516,40	40,74	1.288,94	1.743,86

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 2025.



8.5. CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O MERCADO

No Mercado Regional de Terras Lajes do Estado do Rio Grande do Norte, a evolução dos preços reais e esperados da terra rural, praticamente mantiveram-se estáveis do ano de 2024 para 2025, com discreta tendência de elevação, indicando, com isto, que a terra rural tem sofrido pequena flutuação positiva no período analisado.

Ressaltamos aqui 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 ou com baixo potencial, sejam mais valorizadas do que as apropriadas que possuem potencial agropecuário.

De todo o exposto, concluímos que para o MRT Lajes/RN, a Média Geral para a Tipologia “Uso indefinido (Média Geral)”, Primeiro Nível (Pecuária diversos) e Segundo Nível (Pecuária diversos – baixo rendimento), ficaram iguais, diferenciando apenas do Terceiro Nível Categórico (cidade) e que 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\$ 1.973,84, valor mínimo de R\$ 1.677,76 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.269,91 (limite superior), e, quanto ao valor da Terra Nua, alcançou-se um valor médio VTN/ha de R\$ 1.612,60, valor mínimo de R\$ 1.370,71 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.854,49 (limite superior).

Para o Terceiro Nível Categórico, onde chega-se aos preços das terras por município, merece destaque a situação nos seguintes municípios com os respectivos preços: terras de “Pecuária diversos/baixa capacidade/Santana do Matos” são as de menor valor, com valor total médio VTI/ha de R\$ 1.632,10, valor mínimo de R\$ 1.387,28 (Limite inferior) e máximo de R\$ 1.876,91 (Limite



superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.273,99, valor mínimo de R\$ 1.082,90 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.465,09 (limite superior), porém, não necessariamente de menor qualidade. O município de Angicos foi o que alcançou o maior valor de mercado chegando aos seguintes valores: VTI médio de R\$ 2.057,18/ha, VTI mínimo de R\$ 1.748,60/ha e VTI máximo de R\$ 2.365,76/ha. Quanto ao Valor da Terra Nua (VTN) o município alcançou um VTN médio de R\$ 1.882,69/ha, VTN mínimo de R\$ 1.600,29/ha e um VTN máximo de R\$ 2.165,09/ha. Conforme pode ser observado na Planilha de Preços Referenciais (PPR), para os demais municípios que formaram mercado (Caiçara do Rio dos Ventos e Pedro Avelino), percebe-se a proximidade dos valores médios, mínimos e máximos entre si e entre o município de Angicos, o que mostra pouca discrepância de preços praticados entre os municípios que formaram mercado.

Para a análise de mercado de terras do ano de 2025, percebe-se a ausência dos municípios de Itajá, Jardim de Angicos e São Rafael que não chegaram a formar mercado, tendo em vista a ausência ou pouco número de elementos obtidos durante a pesquisa, que atendessem os requisitos mínimos estabelecidos para o RAMT (área igual ou superior ao módulo fiscal e completude dos dados que identificasse a oferta ou o negócio realizado). O município de Itajá não apresentou elementos, Jardim de Angicos apresentou apenas dois e São Rafael um único elemento.

Conclui-se assim que os municípios que compõem o Mercado de Terras de Lajes/RN apresentam uma dinâmica regular. Os negócios realizados e ofertas acontecem frequentemente em minifúndios, pequenas e médias propriedades e praticamente inexistem negócios em grandes propriedades. Entre os fatores que mais influenciaram para a estabilidade do mercado foi a baixa de expectativas de que as empresas eólicas comprariam terras na região, além da estabilidade do número de empresas do setor de energias renováveis no mercado em análise.



9. MRT MOSSORÓ-AÇU/RN

9.1. ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O referido mercado abrange 20 (vinte) municípios, a saber: Açu, 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 – Açu 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, Açu, Apodi e Macau. A economia da região é impulsionada por quatro pilares principais: petróleo e gás, indústria salineira, fruticultura irrigada, energias renováveis (energia eólica e solar).

No polo Vale do Açu, o município de Açu destaca-se como centro regional, com economia baseada na fruticultura irrigada, pecuária e extração de petróleo. Alto do Rodrigues e Pendências apresentam forte dependência dos royalties e da operação direta da indústria de petróleo e gás, com o último destacando-se também na carcinicultura (criação de camarão). Já os municípios de Ipanguaçu e Carnaubais focam na agropecuária e produção de frutas, aproveitando o potencial hídrico da bacia do Rio Piranhas-Açu. Ainda neste mercado ois município de Itajá, Ipanguaçu e Açu destacam-se como polo ceramista.

No polo de Mossoró e região, o município de Mossoró consolida-se como a segunda maior economia estadual e a principal força do interior. A cidade atua como o centro prestador de serviços e comércio para toda a região, bem como,



cidade polo ao lado de Baraúna, na fruticultura irrigada (melão, melancia e mamão) voltada à exportação, enquanto Serra do Mel baseia sua economia na produção de castanha de caju e, mais recentemente, na expansão de grandes parques de energia eólica. Completando o polo, Tibau possui economia voltada ao turismo de veraneio e à pesca.

No polo Costa Branca, os municípios de Macau e Areia Branca consolidam-se como os gigantes da indústria salineira, responsáveis pela maior parte da produção nacional de sal marinho. Areia Branca destaca-se ainda pelo Porto-Ilha, enquanto Macau sobressai na extração de petróleo e gás. Guamaré detém um dos maiores PIBs per capita do estado devido ao seu Polo Industrial, centro de processamento de hidrocarbonetos. Completando o cenário, Grossos mantém forte tradição na extração de sal e pesca artesanal, e Porto do Mangue baseia sua economia na pesca, no turismo e na extração mineral.

Adicionalmente, o município de Apodi consolida-se como um importante polo de grãos e fruticultura na Chapada do Apodi, apresentando também expressivo potencial mineral (calcário). Já em Caraúbas, Felipe Guerra e Governador Dix-Sept Rosado, a economia pauta-se na agropecuária (bovinos e ovinocaprinos) e no extrativismo mineral. Upanema, por sua vez, destaca-se pela pecuária e pela extração de petróleo e gás. No segmento da fruticultura irrigada, Afonso Bezerra apresenta ascensão na produção de melão, impulsionada pela instalação de empresas oriundas de Baraúna. Essa migração deve-se à redução da vazão dos poços na região de origem, levando os produtores a buscarem áreas com maior disponibilidade hídrica e potencial para irrigação via poços de alta capacidade.

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.

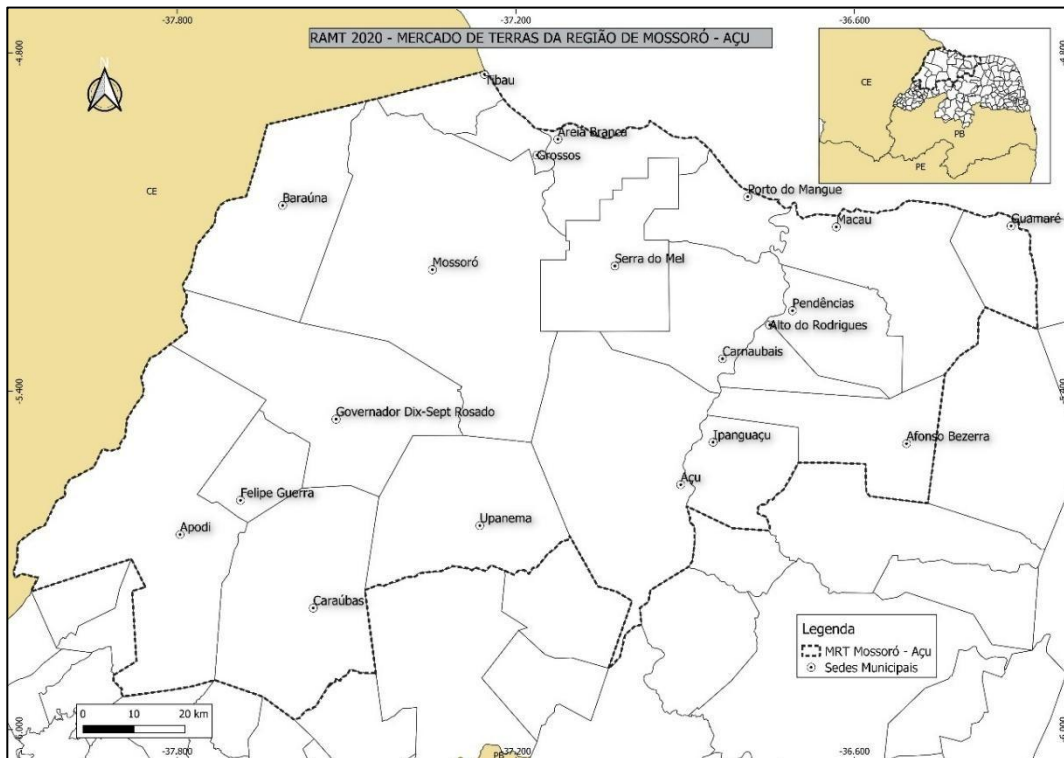


Figura 07: Mapa com delimitação espacial do MRT Mossoró-Açu/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organiza%C3%A7%C3%A3o-territ%C3%B3rio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

9.2. TIPOLOGIA REGIONAL MRT MOSSORÓ-AÇU/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. 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 Açu 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 são mais abundantes, 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). Os elementos que compõem a amostra foram imóveis com área igual ou superior ao módulo fiscal de cada município.

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 – Açu/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 Açu, Afonso Bezerra, Caraúbas e Felipe Guerra. Por outro lado, quatro municípios deixaram de apresentar elementos, a saber: Alto do Rodrigues, Areia Branca, 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) 102 (cento e dois) elementos, sendo 22 elementos oriundos de Negócios Realizados (NR) e 80 elementos oriundos de ofertas, o que representa respectivamente 21,57% e 78,43% dos elementos pesquisados. Dos 102



elementos coletados, após o tratamento estatístico, restaram 84 elementos que atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 46,24% para o VTI/ha (Valor Total do Imóvel por ha), e, 48,40% para o VTN/ha (Valor da Terra Nua por ha) em relação a 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\$ 3.552,95/ha, o valor mínimo (limite inferior) de R\$ 3.020,01/ha e Valor máximo (limite superior) de R\$ 4.085,89/ha. Para o VTN (Valor da Terra Nua), o valor médio alcançado foi de R\$ 3.054,09/ha, com limite inferior de R\$ 2.595,97/ha e limite superior R\$ 3.512,20/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:

Para a Tipologia Agrícola, composto por 26 elementos, o VTI médio alcançou o valor de R\$ 7.086,47/ha, com valor mínimo (limite inferior) de R\$ 6.023,50 e valor máximo (limite superior) de R\$ 8.149,44. Já quanto ao VTN o valor médio obtido foi de R\$ 6.083,07/ha, valor mínimo de R\$ 5.170,61 e valor máximo de R\$ 6.995,53.

Para a tipologia Exploração mista (agricultura e pecuária) composta por 76 elementos, obteve-se um VTI médio de R\$ 3.140,07/ha, valor mínimo de R\$ 2.669,06 e valor máximo de R\$ 3.611,08. Para o VTN médio, o valor alcançado foi de R\$ 2.640,63/ha, valor mínimo de R\$ 2.244,54 e valor máximo de R\$ 3.036,73.

No 2º Nível Categórico

Agrícola - Fruticultura diversos – média capacidade – os valores



alcançados foram obtidos a partir de 03 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\$ 3.822,22, valor mínimo de R\$ 3.248,89 e valor máximo em R\$ 4.395,56.

Agrícola Fruticultura diversos – alta capacidade – valores obtidos a partir de 17 elementos já saneados, onde alcançou-se para o VTI/ha o valor médio total de R\$ 7.910,31, valor mínimo de R\$ 6.723,76 e valor máximo de R\$ 9.096,85. Com relação ao VTN/ha os valores foram os seguintes: Médio de R\$ 7.007,48, mínimo de R\$ 5.956,35 e máximo de R\$ 8.058,60.

Exploração mista – agrícola + pastagem – baixa capacidade – após saneados, foram obtidos 15 elementos que alcançaram uma média geral no valor de R\$ 2.702,35/ha para o VTI, valor mínimo de R\$ 2.297,00 e valor máximo de R\$ 3.107,71. Com relação ao VTN, obteve-se uma média de R\$ 2.354,29/ha com valor mínimo de R\$ 2.001,15 e valor máximo de R\$ 2.707,43..

Exploração mista – agrícola + pastagem – média capacidade - Após saneados foram obtidos 47 elementos que teve para o VTI/ha um valor médio total de R\$ 3.152,37, limite inferior de R\$ 2.679,52 e limite superior de R\$ 3.625,23. Quanto ao Valor da Terra Nua (VTN), alcançou-se um valor médio total de R\$ 2.626,35, valor mínimo de R\$ 2.232,40 e valor máximo de R\$ 3.020,30.

Exploração mista – agrícola + pastagem – alta capacidade – 11 elementos foram obtidos após saneamento, obtendo-se para o VTI/ha um valor médio total de R\$ 7.008,52, valor mínimo de R\$ 5.957,24 e valor máximo de R\$ 8.059,80. No que se refere ao VTN/ha, o valor total médio alcançado foi de R\$ 6.488,52, valor mínimo de R\$ 5.515,24 e máximo de R\$ 7.461,80.

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	6,86%
Agrícola – Fruticultura diversos– Alta capacidade	19	18,63%
Expl. Mista – Agric. + pastagem Baixa capacidade	16	15,69%
Expl. Mista – Agric. + pastagem Média capacidade	49	48,04%
Expl. Mista – Agric. + pastagem Alta capacidade	11	10,78%
Total	102	100,00%

Tabela 06: Tipologias observadas no MRT Mossoró-Açu/RN.

A maior quantidade de elementos foi verificada no município de Caraúbas/RN, com 15 elementos, seguida de Afonso Bezerra e Felipe Guerra, ambas com 10 elementos. Na sequência vem o município de Açu com 09 elementos.

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 – Açu do Estado do Rio Grande do Norte – PPR/MRT Mossoró – Açu/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.



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	Nº elementos	Nº outliers	Nº elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	102	18	84	3.552,95	46,24	3.020,01	4.085,89	3.054,09	48,40	2.595,97	3.512,20
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	76	9	67	3.140,07	42,88	2.669,06	3.611,08	2.640,63	42,57	2.244,54	3.036,73
Agrícola	26	2	24	7.086,47	48,48	6.023,50	8.149,44	6.083,07	47,43	5.170,61	6.995,53
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	16	1	15	2.702,35	54,11	2.297,00	3.107,71	2.354,29	54,25	2.001,15	2.707,43
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	49	2	47	3.152,37	41,36	2.679,52	3.625,23	2.626,35	40,82	2.232,40	3.020,30
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade	11	0	11	7.008,52	39,09	5.957,24	8.059,80	6.488,52	44,60	5.515,24	7.461,80
Agrícola – Fruticultura diversos média capacidade	7	4	3	4.000,00	0,00	3.400,00	4.600,00	3.822,22	4,39	3.248,89	4.395,56
Agrícola – Fruticultura diversos alta capacidade	19	2	17	7.910,31	44,62	6.723,76	9.096,85	7.007,48	42,36	5.956,35	8.058,60
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Açu)	5	0	5	2.377,71	45,77	2.021,06	2.734,37	2.035,49	47,24	1.730,17	2.340,81
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Afonso Bezerra)	6	0	6	2.499,07	40,12	2.124,21	2.873,93	1.983,53	41,75	1.686,00	2.281,06
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Apodi)	4	1	3	2.394,73	6,05	2.035,52	2.753,94	2.230,22	5,72	1.895,69	2.564,75
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Caraúbas)	12	2	10	2.674,30	44,16	2.273,16	3.075,45	2.075,49	43,83	1.764,17	2.386,81
Agrícola – Fruticultura diversos alta capacidade (Carnaubais)	5	1	4	4.867,03	6,51	4.136,97	5.597,08	4.212,49	6,97	3.580,62	4.844,36
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Felipe Guerra)	8	4	4	2.450,00	2,36	2.082,50	2.817,50	2.101,06	12,25	1.785,90	2.416,22
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Gov. Dix-Sept Rosado)	6	3	3	4.000,00	0,00	3.400,00	4.600,00	3.963,37	1,60	3.368,86	4.557,88
Agrícola – Fruticultura diversos alta capacidade (Ipangaçu)	5	0	5	13.785,85	33,13	11.717,97	15.853,73	12.158,66	29,95	10.334,86	13.982,46
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Mossoró)	4	0	4	5.016,68	53,08	4.264,17	5.769,18	4.853,71	56,05	4.125,65	5.581,77
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Pendências)	4	1	3	9.600,00	0,00	8.160,00	11.040,00	9.334,93	1,42	7.934,69	10.735,17
Agrícola – Fruticultura diversos média capacidade (Serra do Mel)	7	4	3	4.000,00	0,00	3.400,00	4.600,00	3.822,22	4,39	3.248,89	4.395,56
Exploração mista – Agrícola + pastagem alta capacidade (Upanema)	3	0	3	7.590,91	42,97	6.452,27	8.729,55	7.184,47	44,12	6.106,80	8.262,14
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 2025.



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 03 a 07/11/2025; 10 a 14/11/2025 e 24 a 28/11/2025.

A pesquisa de ofertas e negócios realizados foram direcionadas para imóveis rurais. 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.

Os 102 imóveis pesquisados representam uma área total de 18.143,61 e o tamanho médio destes imóveis é de 177,88 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 onde 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\$ 7.086,47, enquanto a Tipologia “Exploração mista” alcançou um valor médio do VTI de R\$ 3.140,07. 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, devido 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 que nos últimos anos, empresas do setor vem ali se instalando, oriundas de outras cidades a exemplo de Baraúna e Açu. Em 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 Ipangaçu, que formando mercado, atingiu o valor médio de R\$ 13.785,85 para o VTI/ha e de R\$ 12.158,66 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\$ 3.152,37). 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, o município de Pendências concentra grande número de imóveis enquadrados nesta tipologia, e naquela cidade, ocorre valorização devido à combinação de localização estratégica, recursos hídricos e vocação para atividades de alto valor agregado, como carcinicultura (criação de camarão)



e a fruticultura irrigada.

Observa-se ainda no terceiro nível categórico que o menor valor alcançado se deu no município de Açu com terras de exploração mista de baixa capacidade onde o VTI médio por hectare alcançou o valor de R\$ 2.377,71. 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 Pendências, cidades 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, Mossoró e Carnaubais.

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 valorização das terras localizadas no Vale do Açu, região inserida na bacia do Rio Piranhas-Açu e que se destaca pelo potencial para o cultivo irrigado. As terras dessas regiões representam uma das principais áreas da fruticultura irrigada, inclusive como polo de exportação de frutas tropicais que tem como carro-chefe a cultura do melão, banana e manga.

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, Tibau e Porto do Mangue.

10. MRT CAICÓ – CERRO-CORÁ/RN

10.1. ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

O Mercado é composto por 24 (Vinte e quatro) municípios, conforme apresentado na Figura 01. A região abrangida pelo 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 2022, a população residente nesta região totalizava 284.208 habitantes, representando 17,21% 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, seguido pelo município de Currais Novos. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Agropecuária, Mineração e mais atualmente exploração de energias renováveis (eólica e solar).

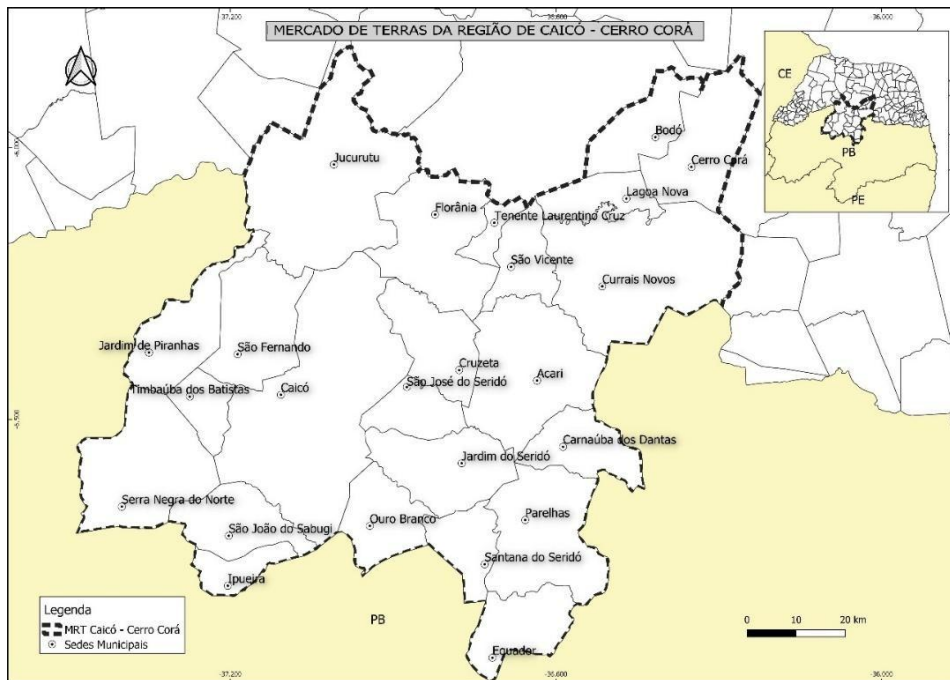


Figura 08: Mapa com delimitação espacial do MRT Caicó – Cerro-Corá/RN.
Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organiza%C3%A7%C3%A3o-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

10.2. TIPOLOGIA REGIONAL MRT CAICÓ – CERRO-CORÁ/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: “grotá”, “tabuleiro”, “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: “chá”, “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 “chá” 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

Considerando os parâmetros dos elementos pesquisados no presente ano com o dos anos anteriores, percebe-se uma retração no número de elementos que compõem a pesquisa de mercado. A malha fundiária da região Seridó é marcada pela presença de minifúndios e pequenas propriedades. Considerando que a área mínima dos imóveis usados na pesquisada para efeito de coleta de dados e posterior tratamento estatístico foi de no mínimo o módulo fiscal de cada município, constata-se assim que muitos elementos deixaram de serem considerados por questões dos novos parâmetros estabelecidos no que diz respeito ao fator área.

Não diferente dos demais Mercados de Terras do Estado do RN, a exploração de atividades agropecuárias nessa região foi por demais afetada não só pela fragilidade das políticas públicas voltadas para o homem do campo, mas principalmente pelas condições climáticas não favoráveis (secas) que rotineiramente acontecem ao longo dos 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 de estiagens ali existentes, alternados com alguns poucos anos de regulares períodos chuvosos, o rebanho bovino da região tem apresentado uma tendência em ser reduzido 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.

Existe neste Mercado, em função da localização geográfica de alguns municípios que compõem o mesmo, uma discrepância de valores de terra, em decorrência de características edafoclimáticas que afetam diretamente os valores de terras nele contidos. No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estas estão localizadas nos municípios situados na Serra de Santana.



Tem como características, 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 ao módulo fiscal de cada município. O trabalho foi desenvolvido



com dados de mercado de 2024/2025, com atualizações realizadas no ano de 2025. 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 88 (oitenta e oito) 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 54,80 % para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 55,90 % 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. Outro fator que vem contribuindo para a valorização das terras neste Mercado é o potencial para exploração de energias renováveis (eólica ou solar).

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 88 (oitenta e oito) 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 81 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 2.920,84, Coeficiente de Variação (CV) de 54,80% e intervalo de confiança entre R\$ 2.482,71 e R\$ 3.358,96. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 12.430,80, intervalo de confiança que vai de R\$ 2.066,18 a R\$ 2.795,42 um Coeficiente de Variação (CV) de 55,90%.

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	79	89,77
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	06	6,82
Agrícola – Fruticulturas diversas média capacidade (Serra de Santana)	03	3,41
Total	88	100

Tabela 07: Tipologias identificadas no MRT Caicó – Cerro Corá/RN

Para o 1º Nível categórico (Exploração mista), foram obtidos 85 (oitenta e cinco) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram 81 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$2.920,84, Coeficiente de Variação (CV) de 54,80 % e intervalo de confiança entre R\$ 2.482,71 e R\$ 3.358,96 Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 2.430,80 intervalo de confiança que vai de R\$ 2.066,18 a R\$ 2.795,42 e um Coeficiente de Variação (CV) de 55,90 %.



Para o 1º Nível categórico Agrícola (Serra de Santana), foram obtidos 03 (três) 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\$ 16.666,67, Coeficiente de Variação (CV) de 18,33 % e intervalo de confiança entre R\$ 14.166,67 e R\$ 19.166,67. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 15.844,44, intervalo de confiança que vai de R\$ 13.467,78 a R\$ 18.221,11 e um Coeficiente de Variação (CV) de 19,90 %.

No 2º nível categórico (Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade) temos os seguintes dados: obtidos 79 (setenta e nove) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram 78 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 2.798,93, Coeficiente de Variação (CV) de 52,63 % e intervalo de confiança entre R\$ 2.379,09 e R\$ 3.218,77. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 2.326,14 intervalo de confiança que vai de R\$ 1.977,22 a R\$ 2.675,06 e um Coeficiente de Variação (CV) de 53,67 %.

Para o 2º nível categórico (Agrícola – Fruticulturas diversos média capacidade (Serra de Santana) temos os seguintes dados: obtidos 06 (seis) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram os mesmos 06 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 16.666,67, Coeficiente de Variação (CV) de 18,33% e intervalo de confiança entre R\$ 14.166,67 e R\$ 19.166,67. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 15.844,44, intervalo de confiança que vai de R\$ 13.467,78 a R\$ 18.221,11 e um Coeficiente de Variação (CV) de 19,90 %.

Para o 2º nível categórico (Exploração mista – Agrícola + Pastagem media capacidade) temos os seguintes dados: obtidos 06 (seis) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram os mesmos 06 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 10.277,78, Coeficiente de Variação (CV) de 49,42% e intervalo de confiança entre R\$ 8.736,11 e R\$ 11.819,44. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 9.116,09, intervalo de confiança que vai de R\$ 7.748,68 a R\$ 10.483,51 e um Coeficiente de Variação (CV) de 47,57%.



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 2025.



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	Nº elementos	Nº outliers	Nº elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	88	7	81	2.920,84	54,80	2.482,71	3.358,96	2.430,80	55,90	2.066,18	2.795,42
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola	3	0	3	16.666,67	18,33	14.166,67	19.166,67	15.844,44	19,90	13.467,78	18.221,11
Exploração Mista	85	4	81	2.920,84	54,80	2.482,71	3.358,96	2.430,80	55,90	2.066,18	2.795,42
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Agrícola – Fruticultura diversos - média capacidade (Serra de Santana)	3	0	3	16.666,67	18,33	14.166,67	19.166,67	15.844,44	19,90	13.467,78	18.221,11
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	79	1	78	2.798,93	52,63	2.379,09	3.218,77	2.326,14	53,67	1.977,22	2.675,06
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	6	0	6	10.277,78	49,42	8.736,11	11.819,44	9.116,09	47,57	7.748,68	10.483,51
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Acari)	7	1	6	2.145,08	11,12	1.823,32	2.466,84	919,19	87,83	781,31	1.057,07
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Bodó)	3	0	3	16.666,67	18,33	14.166,67	19.166,67	15.844,44	19,90	13.467,78	18.221,11
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Caicó)	3	0	3	2.606,06	46,45	2.215,15	2.996,97	2.037,88	41,97	1.732,20	2.343,56
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Currais Novos)	6	1	5	2.500,53	35,63	2.125,45	2.875,61	1.811,95	29,69	1.540,16	2.083,74
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Cruzeta)	5	2	3	1.416,67	10,19	1.204,17	1.629,17	1.195,61	3,07	1.016,27	1.374,96
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Florânia)	9	2	7	1.397,36	35,30	1.187,76	1.606,97	1.103,68	37,66	938,12	1.269,23
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Ipueira)	3	0	3	2.716,45	73,21	2.308,98	3.123,92	2.407,58	76,57	2.046,44	2.768,71
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Jardim de Piranhas)	3	0	3	5.185,19	6,19	4.407,41	5.962,96	4.629,63	1,39	3.935,19	5.324,07
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade (Jardim de Piranhas)	3	0	3	14.222,22	25,82	12.088,89	16.355,56	12.500,00	22,27	10.625,00	14.375,00
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Jardim do Seridó)	3	0	3	2.437,56	10,36	2.071,92	2.803,19	1.932,75	17,82	1.642,84	2.222,67
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Jucurutu)	5	0	5	2.568,14	41,58	2.182,92	2.953,36	2.268,46	42,11	1.928,19	2.608,72
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Ouro Branco)	4	0	4	4.075,00	41,71	3.463,75	4.686,25	3.612,50	41,31	3.070,63	4.154,38
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Parelhas)	4	0	4	2.281,65	59,15	1.939,40	2.623,90	1.833,56	50,18	1.558,53	2.108,60
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Santana do Seridó)	3	0	3	3.280,65	47,05	2.788,55	3.772,75	2.172,22	46,92	1.846,39	2.498,06
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (São Fernando)	5	0	5	4.663,71	34,14	3.964,15	5.363,27	4.134,17	34,16	3.514,04	4.754,29
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (São Vicente)	3	0	3	2.779,14	9,76	2.362,27	3.196,01	2.547,22	13,08	2.165,14	2.929,31
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Timbaúba Batista)	4	0	4	1.500,00	0,00	1.275,00	1.725,00	1.419,05	5,97	1.206,19	1.631,90

Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.

Quadro 07: Planilha de Preços Referenciais do MRT Caicó – Cerro Corá/RN elaborada com dados coletados no ano 2025.



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: 01 a 05/09, 08 a 12/09, 15 a 19/09 e 22 a 26/09/2025.

Embora tenha sido possível para o MRT de 2025, obter dados de mercado suficientes para formação do mercado da “Agrícola – Fruticultura diversos média capacidade (Serra de Santana)”, percebe-se que a movimentação de negócios neste nível é bastante restrito, tendo em vista que o tamanho médio das terras negociadas na chamada “Chã da Serra de Santana”, que no geral são minifúndios, cuja natureza das condições climáticas e pedológicas elevam os preços de terras praticados nesta região. Outro fator que atua no comportamento dos preços é a expansão da energia eólica e a procura por terras para fracioná-las em pequenas instâncias (turismo) ou condomínios de casas de campo, prática esta bastante comum na região, inclusive com pessoas de outras regiões do Estado que vem investir nesta região por ser de clima serrano.

De todo o exposto, percebe-se uma elevação de 14,51% nos preços das terras neste mercado para a média geral no VTI/ha quando comparado com os preços médios praticados no ano de 2024. Para o Primeiro Nível categórico Agrícola (Serra de Santana) a elevação do preço médio do VTI/ha foi de 14,36%. Em uma tendência inversa do que aconteceu na média geral e no Primeiro nível categórico, para o Segundo Nível, a exploração mista de média capacidade houve uma redução média de preço num percentual de 52,56%. No caso da elevação do percentual, era esperado em virtude da expansão dos parques eólicos na região, bem como de uma tendência atual para loteamentos para condomínios de casas de campo em regiões serranas. Quanto a redução dos preços no segundo nível categórico, atribuímos a saída de elementos que compuseram a pesquisa em anos anteriores que considerava imóveis negociados e ofertados a partir da fração mínima de parcelamento (4,0 ha), enquanto que para o presente ano, considerou-se imóveis a partir do módulo fiscal do município, o que veio a reduzir o número de elementos e baixar o preço médio, pois é notório que quanto maior a área a ser negociada, menor o preço



da oferta ou do negócio realizado.

Quanto os municípios que apresentaram os menores valores de terras ofertadas e/ou negociadas, destacamos aqui os municípios de Florânia, Cruzeta e Timbaúba dos Batistas, e, com os de maiores valores, os municípios de Bodó e Jardim de Piranhas. Em Bodó os elementos ali encontrados ficavam na Chã da Serra e os de Jardim de Piranhas, às margens do Rio Piranhas ou Açu, elevando assim o seu potencial para exploração da fruticultura de sequeiro e irrigação, respectivamente.

É interessante ressaltar ainda 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 onde 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.



11. MRT PAU DOS FERROS – CAMPO GRANDE/RN

11.1. ABRANGÊNCIA GEOGRÁFICA

Abrangendo 42 (quarenta e dois) municípios, conforme ilustrado na Figura 01, a região de Pau dos Ferros – Campo Grande ocupa uma área de 7.255,3 km², o equivalente a 13,73% do território potiguar. Embora os dados históricos de 2010 apontassem uma população de 265.635 habitantes, a região consolidou-se como um importante eixo demográfico, representando cerca de 8,4% da população estadual. O território caracteriza-se pela forte influência de Pau dos Ferros, que atua como núcleo regional dominante e polo de serviços e educação.

Limita-se ao norte com o MRT Mossoró – Assu; a oeste com o Estado do Ceará; ao sul com o Estado da Paraíba e a leste com o MRT Caicó – Cerro Corá.

Os segmentos econômicos mais dinâmicos da região abrangem as seguintes atividades: no setor primário, destacam-se as culturas alimentares (feijão, fava e milho), a cajucultura, apicultura, além da caprinovinocultura e suinocultura. O setor secundário é representado pela agroindústria (beneficiamento de castanha e doces), torrefação, fabricação de carrocerias e confecções. No setor terciário, sobressaem o comércio varejista, os serviços governamentais e o turismo (nas modalidades serrana, religiosa e ecoturismo).

Pau dos Ferros consolida-se como o principal centro funcional da região, concentrando hospitais, agências bancárias e instituições de ensino superior, como a UERN, UFERSA e o IFRN, polarizando o fluxo de cidades vizinhas e de estados limítrofes, como Paraíba e Ceará. No setor terciário, o comércio varejista destaca-se em polos como Alexandria e São Miguel — este último favorecido por sua altitude e clima diferenciado.

No setor primário, a base produtiva rural fundamenta-se na pecuária extensiva (bovinos e ovinocaprinos) e na agricultura familiar de subsistência (milho e feijão). A caprinovinocultura, em especial, apresenta-se como uma oportunidade econômica estratégica, focada na produção de carne e leite. A cajucultura detém relevância expressiva, tendo em Severiano Melo — a 'Capital

do Caju' — seu maior expoente produtivo e cultural, com eventos anuais que integram gastronomia e negócios. Rodolfo Fernandes também se destaca no setor, especialmente no beneficiamento e produção de derivados da castanha.

O turismo regional é impulsionado pelo segmento serrano em Martins e Portalegre, que exploram o clima ameno e festivais gastronômicos. O potencial ecológico e religioso completa o cenário, com destaque para o município de Patu, que abriga o Santuário de Nossa Senhora dos Impossíveis na Serra do Lima, além de ser referência internacional para esportes de aventura, como o voo livre

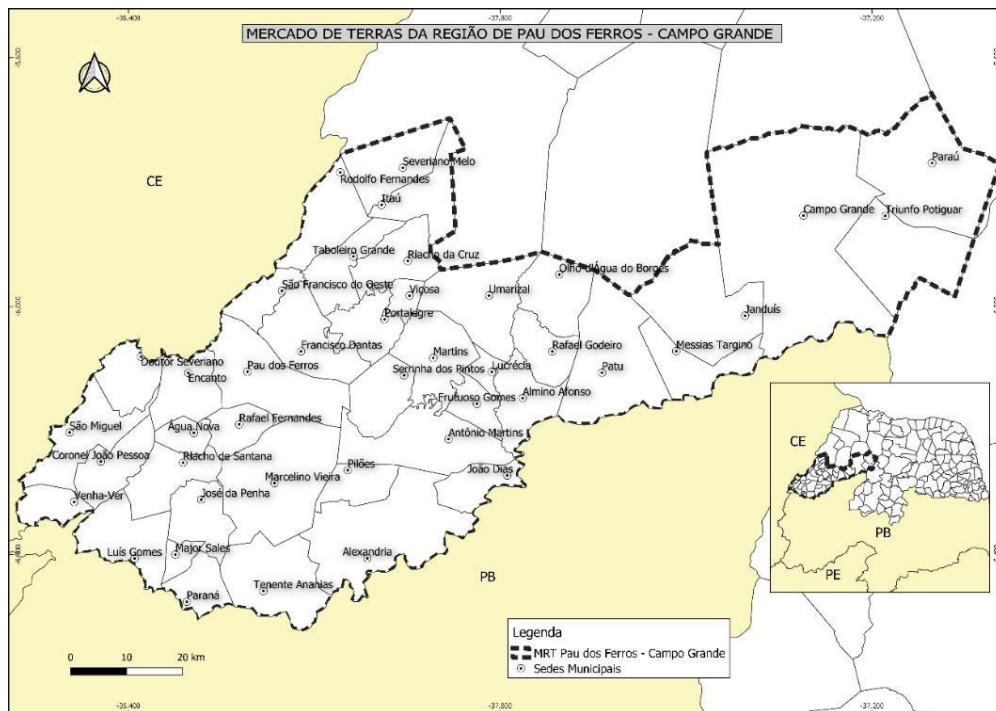


Figura 09: Mapa com delimitação espacial do MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN. Fonte: www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-territorio/15774-malhas.html?=&t=downloads.

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

11.2.1. Descrição Tipológica

O mercado de terras na região de Pau dos Ferros – Campo Grande apresenta uma movimentação de negócios significativa. O maior interesse concentra-se em áreas situadas próximas aos centros urbanos, regiões de 'baixios' e propriedades com segurança hídrica (açudes ou poços artesianos).

Municípios como Martins e Portalegre consolidaram um mercado de 'chácaras de lazer', no qual compradores buscam lotes menores (1 a 5 hectares)



para a construção de casas de veraneio, atraídos pelo clima de altitude. Nessas serras, o preço da terra descolou-se da realidade produtiva agrícola, sendo negociado como imóvel de luxo ou lazer. Em Pau dos Ferros, observa-se uma acelerada expansão urbana; há uma forte pressão para que propriedades rurais próximas ao perímetro urbano sejam transformadas em loteamentos residenciais. Áreas adjacentes à UFERSA e ao IFRN possuem os valores por metro quadrado mais elevados da região, atraindo investidores focados no mercado de locação para estudantes e servidores.

Nas zonas agrícolas e de pecuária (Baixio e Chapada), o mercado é mais estável e focado na produtividade. Terras com oferta hídrica perene são as mais procuradas para o plantio e pecuária bovina. Em cidades como Severiano Melo e Rodolfo Fernandes, a dinâmica fundiária ainda gravita em torno da capacidade produtiva da cajucultura, sendo os pomares de cajueiro-anão precoce os ativos mais valorizados.

Contudo, o aproveitamento econômico enfrenta limitações, como a baixa pluviosidade e a formação de 'carrascos' — áreas de acentuada declividade e afloramentos rochosos. Situadas em encostas e topos de serras, tais zonas possuem restrições legais de preservação (APPs). Adicionalmente, a baixa fertilidade natural dos solos do semiárido impõe desafios à produtividade.

As atividades agrícolas desenvolvem-se primordialmente em três compartimentos: nas chapadas (chãs), onde a topografia plana e solos profundos favorecem culturas perenes como o cajueiro e a pinheira; nos baixios, que são pequenos vales situados entre morros e montanhas, frequentemente cortados por riachos, são ideais para o milho, feijão e capineiras; e nas vazantes, áreas férteis expostas pelo recuo dos açudes, aproveitadas para culturas temporárias. Por fim, a pecuária é praticada em quaisquer dessas condições, com predominância de ovinocaprinos em sistema extensivo, ainda marcado por baixas taxas de lotação e capacidade de suporte limitada à sazonalidade forrageira da caatinga.

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 desenvolve-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. Ressalta-se aqui que embora exista esta tipologia no Mercado de Pau dos Ferros – Campo Grande, no ano de 2025 os elementos amostrais encontrados, não foram suficientes para formar o mercado para a



tipologia em comento.

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. Dos 42 municípios abrangidos, obteve-se êxito em 36 deles; apenas nos municípios de Venha-Ver, Água Nova, Encanto, João Dias, Paraná e Messias Targino não foram identificados elementos amostrais.

11.3.1. 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).

Após os trabalhos de campo, foram obtidos 92 (noventa e dois) elementos amostrais, compreendendo 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 03 dados, na tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade” e 02 dados na tipologia “Agrícola - Fruticultura diversos média capacidade (cajueiro)”.

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.

A amostra é composta por 92 (noventa e dois) elementos, distribuídos equitativamente entre Negócios Realizados (NR) e Ofertas de Mercado (OF). Cada categoria conta com 46 (quarenta e seis) dados, representando, individualmente, 50,00% do total de imóveis rurais pesquisados.

A maior densidade amostral concentrou-se nos municípios de São Francisco do Oeste, Taboleiro Grande, Marcelino Vieira e Triunfo Potiguar, com 5 (cinco) elementos cada. Todos os dados referem-se à tipologia 'Exploração mista – Agrícola + Pastagem de 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.

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 a 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	87	96,66
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	03	3,34
Total	90	100,00%

Tabela 08: 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\$ 2.899,07/ha e um valor total da terra



nua médio – VTN/ha de 2.305,98.

As terras de “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”, no 2º nível categórico, já retratadas anteriormente, atingiram o preço médio de VTI R\$ 2.919,69 e VTN de R\$ 2.318,92/ha. Já as terras de “Exploração mista – Agrícola + Pastagem media capacidade”, atingiram o preço médio de VTI R\$ 4.702,34/ha e VTN de R\$ 3.183,63/ha.

Salientamos que foram encontrados 02 elementos para a tipologia “Agrícola – Fruticultura diversos média capacidade (cajueiro)” no município de Severiano Melo, contudo, acabaram não sendo aproveitados para a formação deste mercado, em razão da insuficiência de elementos necessários.

A percentagem 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\$ 1.415,38/ha) e no município de Alexandria o menor VTI (R\$ 832,52) em todo o MRT. No município de São Miguel estão as terras Agrícola + Pastagem baixa capacidade que apresentaram as maiores médias de VTI (R\$ 5.765,70/ha) e VTN (R\$ 4.585,72/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 2025.



TIPOLOGIA	SANEAMENTO			Valor Total do Imóvel – VTI/ha				Valor da Terra Nua – VTN/ha			
	Nº elementos	Nº outliers	Nº elementos saneados	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior	Média (R\$)	CV (%)	R\$ Mínimo 15% inferior	R\$ Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	92	7	85	2.923,78	49,45	2.485,21	3.362,35	2.337,67	52,51	1.987,02	2.688,33
1º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração Mista	90	6	84	2.899,07	49,54	2.464,21	3.333,93	2.305,98	52,01	1.960,08	2.651,88
2º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade	87	5	82	2.919,69	49,58	2.481,74	3.357,64	2.318,92	52,23	1.971,08	2.666,76
Exploração mista – Agrícola + pastagem média capacidade	3	0	3	4.702,34	97,58	3.996,99	5.407,69	3.183,63	76,67	2.706,08	3.661,17
3º NÍVEL CATEGÓRICO											
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Alexandria)	3	0	3	1.882,68	37,99	1.600,28	2.165,08	832,52	28,81	707,64	957,39
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Campo Grande)	3	0	3	2.342,86	41,03	1.991,43	2.694,29	1.855,29	33,55	1.577,00	2.133,58
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Doutor Severiano)	4	0	4	3.396,90	79,38	2.887,36	3.906,43	2.834,40	76,63	2.409,24	3.259,56
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Francisco Dantas)	4	1	3	1.816,78	7,61	1.544,27	2.089,30	1.264,87	15,05	1.075,14	1.454,60
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Itaú)	4	0	4	4.787,25	18,06	4.069,16	5.505,33	4.260,48	4,99	3.621,41	4.899,55
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Janduís)	3	0	3	1.945,99	72,99	1.654,09	2.237,89	1.692,57	76,42	1.438,69	1.946,46
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Luís Gomes)	4	1	3	1.415,38	38,64	1.203,08	1.627,69	1.275,96	45,03	1.084,57	1.467,36
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Marcelino Vieira)	5	2	3	2.818,59	12,54	2.395,80	3.241,38	2.367,71	5,40	2.012,55	2.722,86
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Martins)	3	0	3	3.252,53	33,98	2.764,65	3.740,40	2.450,51	38,45	2.082,93	2.818,08
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Patu)	3	0	3	2.958,23	23,02	2.514,49	3.401,96	2.408,52	17,85	2.047,24	2.769,80
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Pau dos Ferros)	3	0	3	4.747,65	68,56	4.035,50	5.459,80	3.021,47	46,60	2.568,25	3.474,69
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Riacho da Cruz)	3	0	3	1.998,91	27,91	1.699,07	2.298,74	1.431,81	35,20	1.217,03	1.646,58
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (São Fco do Oeste)	5	2	3	4.316,77	7,24	3.669,25	4.964,28	3.221,26	30,14	2.738,07	3.704,44
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (São Miguel)	3	0	3	5.765,70	65,91	4.900,84	6.630,55	4.585,72	72,16	3.897,86	5.273,58
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Tabuleiro Grande)	5	1	4	1.929,41	16,93	1.640,00	2.218,82	1.719,85	17,15	1.461,88	1.977,83
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Tenente Ananias)	3	0	3	2.098,73	36,13	1.783,92	2.413,54	1.665,99	49,10	1.416,09	1.915,88
Exploração mista – Agrícola + pastagem baixa capacidade (Triunfo Potiguar)	5	0	5	3.338,59	60,59	2.837,80	3.839,38	2.890,37	61,52	2.456,82	3.323,93
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 2025.



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) e foi realizada durante o período de 01 a 05/09/2025, 08 a 12/09/2025, 15 a 19/09/2025 e 22 a 26/09/2025. No mercado de terras de Pau dos Ferros – Campo Grande, se observa que houve um decréscimo na movimentação na compra/venda e oferta de imóveis rurais, entretanto observa-se que os preços praticados foram praticamente mantidos com relação ao ano de 2024, à exceção do 2º nível categórico Exploração mista + pastagem de média capacidade, onde observa-se um decréscimo acentuado, acreditando-se ter sido o tamanho da área considerada para coleta dos elementos para o ano de 2025. No ano de 2024, foram consideradas áreas a partir da fração mínima de parcelamento, portanto, bem inferior ao módulo fiscal de cada município, levando assim a uma redução não só do campo amostral como também dos valores praticados no mercado, já que é uma realidade que quanto menor a área a ser negociada, maior valorização tem a mesma.

A porcentagem das benfeitorias totais em relação ao preço de mercado, das propriedades 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. Daí observa-se a tendência do valores dos imóveis ofertados serem sempre superiores aos valores dos negócios realizados.

Para o ano de 2025, os municípios de Almino Afonso, Antonio Martins, Cel. João Pessoa, Encanto, Olho D'água dos Borges, Paraná, Pilões, Riacho de Santana, Rodolfo Fernandes, Serrinha dos Pintos, Severiano Melo, Umarizal, Venha Ver e Viçosa deixaram de constar na PPR (Planilha de Preços Referenciais) em decorrência da ausência ou número insuficiente de elementos que permitisse formar mercado nesses municípios.

Observa-se ainda que os imóveis com áreas menores e nas proximidades dos centros urbanos possuem 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 é marcado pela predominância de minifúndios e pequenas propriedades e 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.