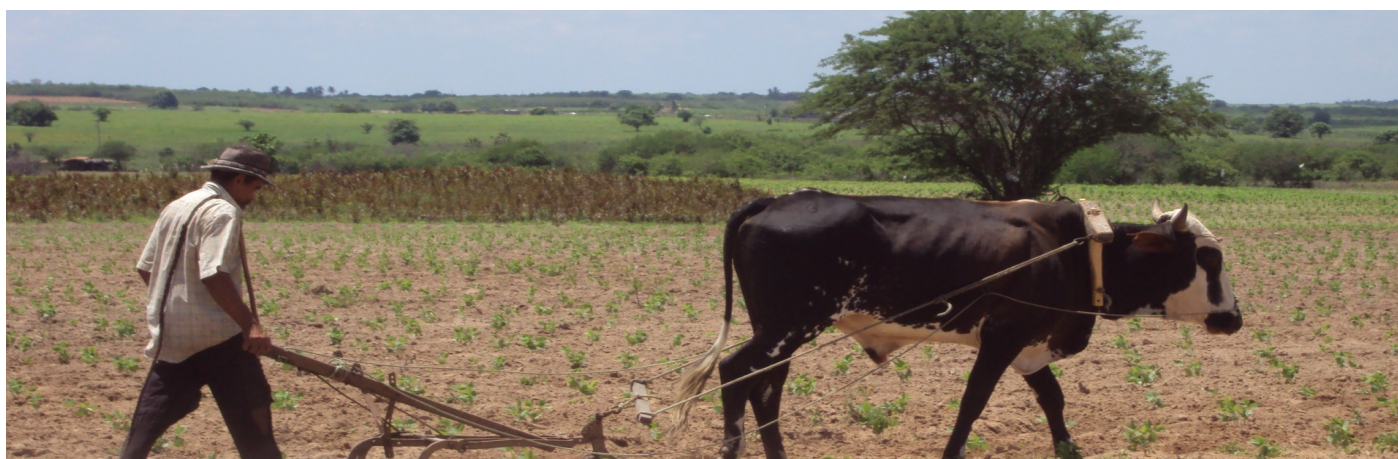






SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA
FAMILIAR – MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA – INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
DIVISÃO DE DESENVOLVIMENTO E CONSOLIDAÇÃO E ASSENTAMENTOS

RELATÓRIO DE ANÁLISE DE MERCADO DE TERRAS DO
ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE - RAMT/RN 2022

NATAL-RN
FEVEREIRO/2023

SUMÁRIO

1. Introdução.....	6
2. Descrição e delimitação geográfica dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Rio Grande do Norte – MRT/RN.....	8
3. Determinação das tipologias de uso dos imóveis.....	9
4. Valores médios de terras nos mercados regionais.....	10
4.1. MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.....	11
4.1.1. Abrangência geográfica do MRT.....	11
4.1.2. Descrição das tipologias.....	12
4.1.3. Valores das terras no MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.....	13
4.1.3.1. Dados da pesquisa.....	13
4.1.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	14
4.1.4. Planilha de Preços Referenciais do MTR Ceará mirim – Goianinha/RN.....	14
4.1.5. Considerações finais.....	17
4.2. MRT João Câmara/RN.....	17
4.2.1. Abrangência geográfica.....	17
4.2.2. Descrição das tipologias.....	18
4.2.3. Valores das terras no MRT João Câmara/RN.....	19
4.2.3.1. Dados da pesquisa.....	20
4.2.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	20
4.2.4. Planilha de Preços Referenciais do MTR João Câmara/RN.....	21
4.2.5. Considerações finais.....	24
4.3. MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.....	24
4.3.1. Abrangência geográfica.....	24
4.3.2. Descrição das tipologias.....	26
4.3.3. Valores das terras no MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.....	27
4.3.3.1. Dados da pesquisa.....	28
4.3.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	28
4.3.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR.....	29
4.3.5. Considerações.....	33
4.4. MRT Santa Cruz/RN.....	33
4.4.1. Abrangência geográfica.....	33

4.4.2. Descrição das tipologias.....	34
4.4.3. Valores das terras no MRT Santa Cruz/RN.....	35
4.4.3.1. Dados da pesquisa.....	36
4.4.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	37
4.4.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR.....	38
4.4.5. Considerações.....	41
4.5. MRT Lajes/RN.....	41
4.5.1. Abrangência geográfica.....	41
4.5.2. Descrição das tipologias.....	42
4.5.3. Valores das terras no MRT Lajes/RN.....	43
4.5.3.1. Dados da pesquisa.....	44
4.5.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	45
4.5.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR.....	45
4.5.5. Considerações.....	48
4.6. MRT Mossoró – Assú/RN.....	48
4.6.1. Abrangência geográfica.....	48
4.6.2. Descrição das tipologias.....	50
4.6.3. Valores das terras no MRT Mossoró – Assú/RN.....	51
4.6.3.1. Dados da pesquisa.....	52
4.6.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	52
4.6.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR.....	53
4.6.5. Considerações.....	56
4.7. MRT Caicó – Cerro Corá/RN.....	57
4.7.1. Abrangência geográfica.....	57
4.7.2. Descrição das tipologias.....	58
4.7.3. Valores das terras no MRT Caicó – Cerro Corá /RN.....	60
4.7.3.1. Dados da pesquisa.....	61
4.7.3.2. Valor médio, limite inferior e limite superior.....	61
4.7.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR.....	62
4.7.5. Considerações.....	65
4.8. MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN.....	65
4.8.1. Abrangência geográfica.....	65
4.8.2. Descrição das tipologias.....	66
4.8.3. Valores das terras no MRT Pau dos Ferros – Campo Grande /RN.....	67

4.8.3.1.	Dados da pesquisa.....	67
4.8.3.2.	Valor médio, limite inferior e limite superior.....	68
4.8.4.	Planilha de Preços Referenciais – PPR.....	69
4.8.5.	Considerações.....	72
5.	Referências bibliográficas.....	73

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Delimitação Espacial dos Mercados Regionais de Terra - MRT do Estado do Rio Grande do Norte.....	9
Figura 2. Valores médios de terras nos Mercados Regionais de Terra - MRT do Estado do Rio Grande do Norte.....	10
Figura 3. Delimitação Espacial do MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN.....	11
Figura 4. Delimitação Espacial do MRT João Câmara/RN.....	18
Figura 5. Delimitação Espacial do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.....	25
Figura 6. Delimitação Espacial do MRT Santa Cruz/RN.....	34
Figura 7. Delimitação Espacial do MRT Lajes.....	42
Figura 8. Delimitação Espacial do MRT Mossoró – Açu/RN.....	49
Figura 9. Delimitação Espacial do MRT Caicó – Cerro-Corá/RN.....	58
Figura 10. Delimitação Espacial do MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN.....	66

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Tipologias identificadas no MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.....	14
Tabela 2. Planilha de Preços Referenciais do MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.....	15
Tabela 3. Tipologias identificadas no MRT João Câmara/RN.....	20
Tabela 4. Planilha de Preços Referenciais do MRT João Câmara/RN.....	22
Tabela 5. Tipologias identificadas no MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.....	28
Tabela 6. Planilha de Preços Referenciais do MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN..	30
Tabela 7. Tipologias identificadas no MRT Santa Cruz/RN.....	37
Tabela 8. Planilha de Preços Referenciais do MRT Santa Cruz/RN.....	39
Tabela 9. Tipologias identificadas no MRT Lajes/RN.....	45
Tabela 10. Planilha de Preços Referenciais do MRT Lajes/RN.....	46
Tabela 11. Tipologias identificadas no MRT Mossoró – Assú/RN.....	53
Tabela 12. Planilha de Preços Referenciais do MRT Mossoró – Assú/RN RN.....	54
Tabela 13. Tipologias identificadas no MRT Caicó – Cerro Corá/RN	61
Tabela 14. Planilha de Preços Referenciais do MRT Caicó – Cerro Corá/ RN /RN.....	63
Tabela 15. Tipologias identificadas no MRT Pau dos ferros – Campo grande/RN.....	69
Tabela 16. Planilha de Preços Referenciais do MRT Pau dos ferros – Campo grande /RN.....	70

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 IN nº 116, de 19 de abril de 2022, que estabelece diretrizes para o monitoramento e análise do mercado de terras, 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. O mesmo instrumento legal 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.”

Outra peça técnica é produzida durante a elaboração do RAMT é a Planilha de Preços Referenciais – PPR, a qual também foi descrita pela IN nº116/2022:

“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 que foram observadas nos mercados de terras, atualmente destacam-se:

- a) Titulação e a regularização 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;
- b) Imposto Territorial Rural (ITR) também se enquadra na regulamentação do mercado de terras, uma vez que busca reduzir a especulação fundiária;
- c) 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); e
- d) Reforma agrária, que de acordo com a definição do 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, 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 a 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 2022, o INCRA/RN, conclui o 5º 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.

Os trabalhos de campo foram realizados entre os meses de maio a novembro de 2022, por Engenheiros Agrônomos, na função de Peritos Federais Agrários, do quadro de servidores do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, lotados no Serviço de Implantação da Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamentos da Superintendência Regional do Rio Grande do Norte, de acordo com a Ordem de Serviço nº 751/2022/SR(19)RN-G/SR(19)RN/INCRA (SEI nº 12368790), constante no Processo administrativo nº 54000.038894/2022-53.

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 possuir 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 Agrários 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 Rio Grande do Norte – MRT/RN

Considera-se o Mercado Regional de Terras (MRT) como uma Zona Homogênea – ZH de características e atributos sócio geoeconômicos que exercem influência na definição do preço da terra. O recorte geográfico dos MRT do Estado do Rio Grande do Norte foi dividido em 8 (oito) mercados homogêneos.

A identificação e definição das tipologias de uso de imóveis foram feitas em discussões pelas equipes técnicas, no âmbito da Divisão de Desenvolvimento e Consolidação de Projetos de Assentamentos, especificamente no Serviço de Implantação, 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 Agrários/Engenheiros Agrônomos.

Sendo assim, foram utilizadas no Estado do Rio Grande do Norte 08 (oito) Zonas Homogêneas de Mercado de Terras (Figura 1), 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 – MRT/RN:

- a) Mercado Regional de Terras Ceará mirim – Goianinha/RN (MRT Ceará mirim – Goianinha/RN);
- b) Mercado Regional de Terras João/RN (MRT João Câmara/RN);
- c) Mercado Regional de Terras Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN (MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN);
- d) Mercado Regional de Terras Santa Cruz/RN (MRT Santa Cruz/RN);
- e) Mercado Regional de Terras/RN (MRT Lajes/RN).
- f) Mercado Regional de Terras Mossoró – Assú/RN (MRT Mossoró – Assú/RN);
- g) Mercado Regional de Terras Caicó – Cerro/RN (MRT Caicó – Cerro Corá/RN);
- h) Mercado Regional de Terras Pau dos Ferros – Campo Grande/RN (MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN).

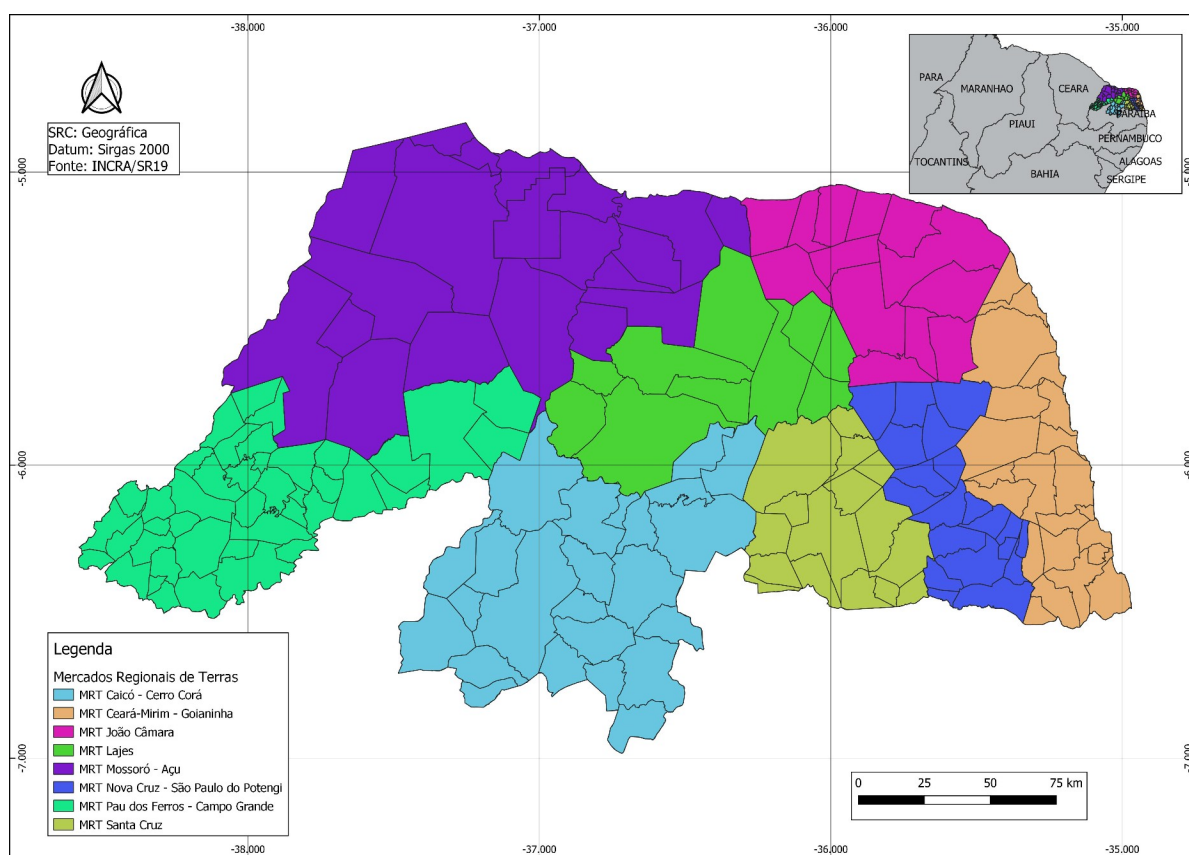


Figura 1: Delimitação Espacial dos Mercados Regionais de Terras do Estado do Rio Grande do Norte – MRT/RN. **Fonte:** INCRA/SR(RN)2022.

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 – SR(RN), 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, inciso 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. (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. Representados como Agrícola (Fruticulturas diversas, Cana-de-açúcar, Horticultura/Olericultura/Granjeiros), Pecuária diversas (baixa capacidade e média capacidade), Pecuária Bovino (Pastagem nativa e Pastagem plantada), Exploração mista (Agrícola + Pastagem baixa capacidade, Agrícola + Pastagem média capacidade, Agrícola + Pastagem alta capacidade) e Não Agrícola (Exploração turística);

- **3º Nível:** localização dentro do MRT, podendo ser município ou região do Estado.

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

4. Valores médios de terras nos mercados regionais

Apresentamos na Figura 2, o valor total médio do imóvel/ha (VTI/ha) e o valor total médio da terra nua (VTN/ha) nos diferentes Mercados Regionais de Terras - MRT.

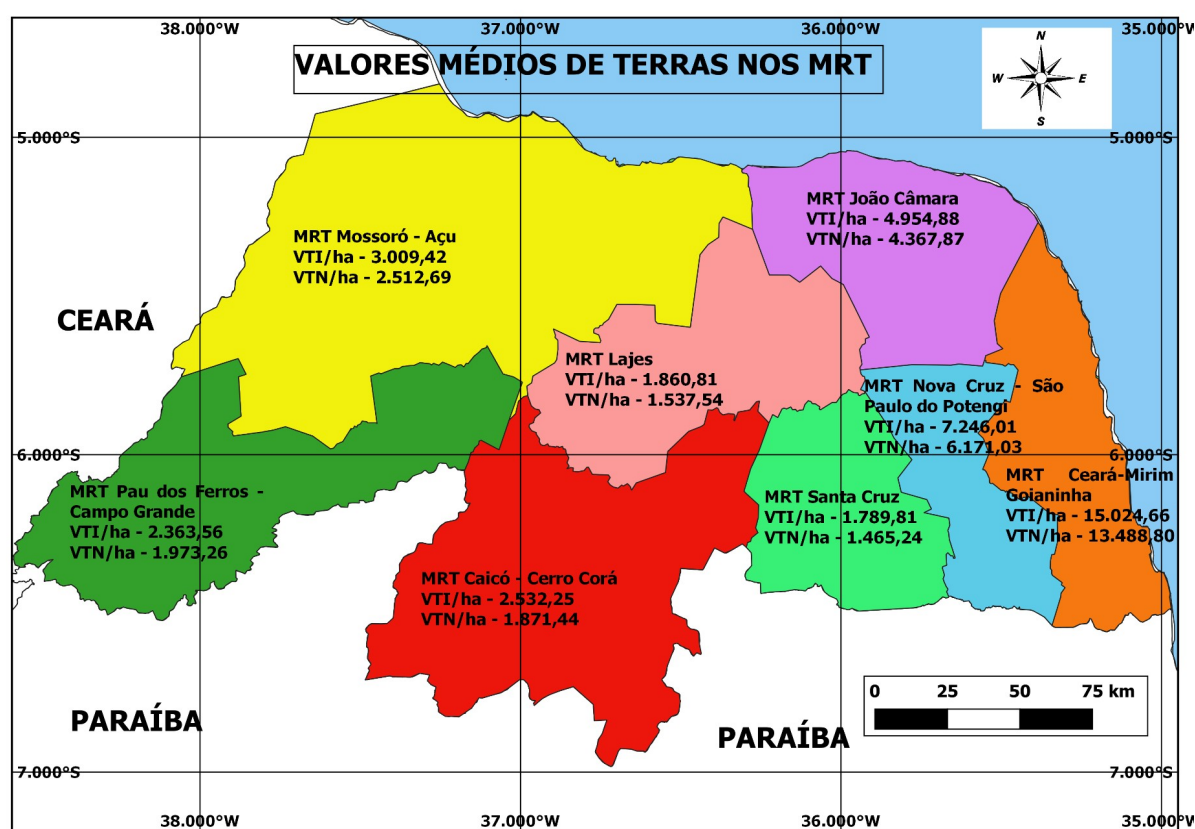


Figura 2: Valores Médios de Terras nos Mercados Regionais de Terras do Estado do Rio Grande do Norte – MRT/RN. **Fonte:** INCRA/SR(RN)2022.

4.1 MRT Ceará mirim – Goianinha/RN

4.1.1 Abrangência Geográfica

Reunindo 22 (vinte e dois) municípios, incluindo a capital do Estado, conforme apresentado na Figura 3, a região de desenvolvimento do MRT Ceará mirim Goianinha/RN ocupa uma área de 4.474,15 km², o equivalente a 8,47% do total do espaço potiguar. Em 2010, a população residente nesta região totalizava 1.500.581 habitantes, representando 47,37% do total da população do estado. Delimita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN; a leste com o Oceano Atlântico; ao sul com o Estado da Paraíba; a oeste com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.

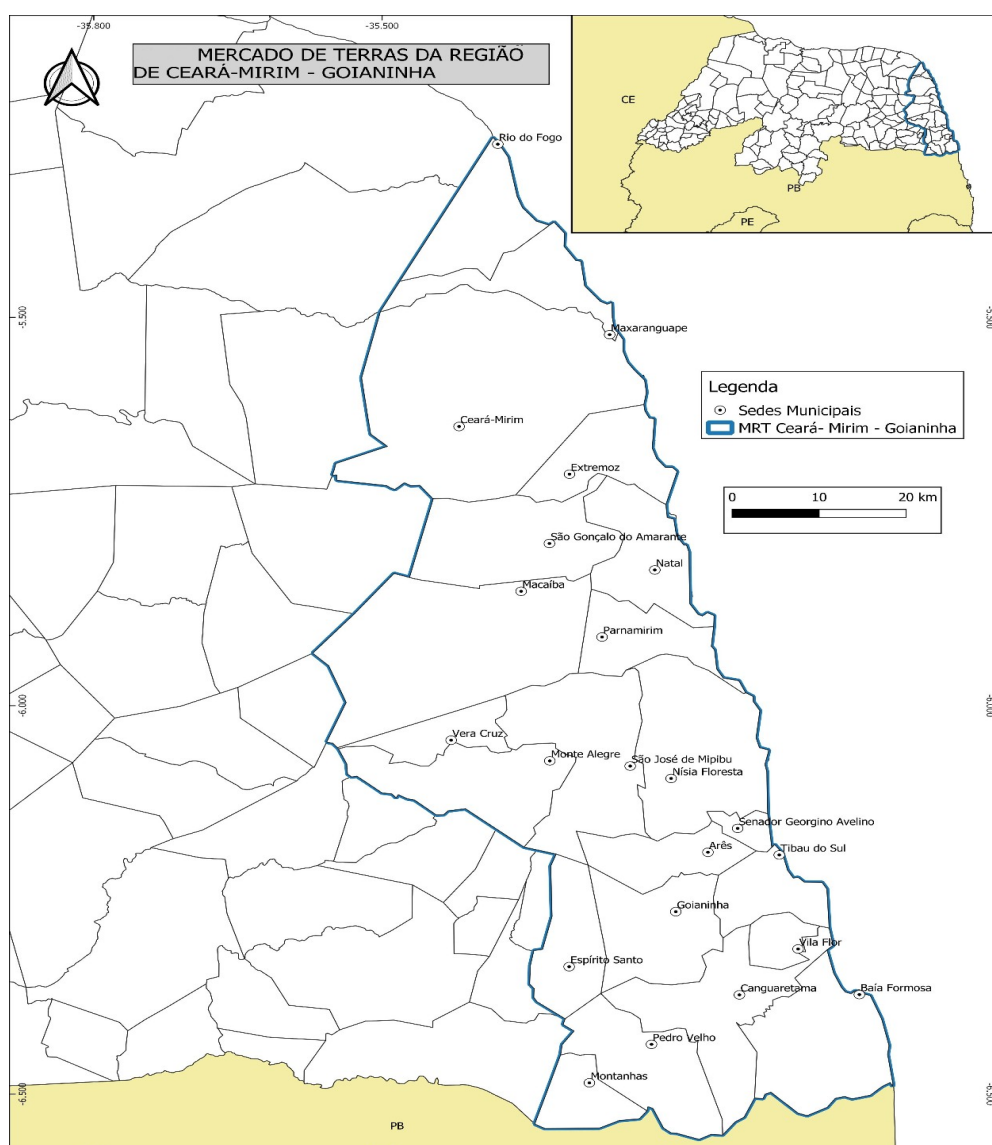


Figura 3: Delimitação Espacial do MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.

Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

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

4.1.2. Descrição Tipológica

- **1º Nível Categórico (Uso do Solo)**

Agrícola: Este nível categórico compreende o cultivo de plantas de ciclo vegetativo de curta duração e anuais, 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: Corresponde os imóveis nos quais ocorrem, ao longo do ciclo de produção, diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada ou 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: Nestes imóveis são destinados ao cultivo da cana-de-açúcar, com ou sem o uso da irrigação. A caracterização deste nível é determinada pelo nível de produção do sistema produtivo.

Exploração Turística: São os imóveis nos quais a atividade econômica principal é o turismo rural, sendo que as atividades agrícolas praticadas se destinam ao entretenimento dos turistas.

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. Possui relevo variando de planos a suaves ondulados, solos profundos com 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 e terra de tabuleiro.

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, paú, 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 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.

4.1.3. 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).

4.1.3.1. Dados da Pesquisa

Os dados de Ofertas de Mercado (OF) e Negócios Realizados (NR) foram coletados em imóveis com área superior à fração mínima de parcelamento de 4ha para esta região.

Foram obtidos 149 elementos, incluindo imóveis em oferta e negócios realizados, os quais, após o saneamento atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 43,32%, permanecendo 130 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 (as margens de rodovias federais, municipais ou estradas, estradas vicinais em bom estado de conservação), fator que agrega valor ao preço do imóvel.

4.1.3.2. 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. 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.

O valor médio dos elementos identificados estão concentrados na a tipologia de “Uso indefinido”, onde após o saneamento dos elementos, chegou-se ao seguinte resultado médio do VTI/ha de R\$ 15.024,66, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 12.770,96 e valor máximo de R\$ 17.278,36. Apresentando uma média do VTN/ha de R\$ 13.488,80, valor mínimo de R\$ 11.465,48 e valor máximo de R\$ 15.512,12.

Tabela 1: Tipologias observadas do MRT Ceará mirim – Goianinha/RN.

Tipologia	Quantidade	% / Tipologia
Uso não agrícola – exploração turística	3	2,34
Agrícola (Horticultura/Olericultura/Granjeiros)	14	10,93
Agrícola (Cana-de-açúcar)	11	8,60
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Média capacidade	17	13,28
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Alta capacidade	83	64,85
Total	128	100

No segundo nível categórico as tipologias com maiores valores de mercado encontrados na pesquisa foram “Não agrícola – Exploração turística” com mesma média de VTI/ha e VTN/ha de R\$ 103.245,68, seguido da tipologia “Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros” com média do VTI/ha R\$ 32.127,08 e VTN/h R\$ 26.817,53. Por outro lado, 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\$ 7.388,50 e R\$ 6.762,65.

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 Ceará mirim – Goianinha/RN na Planilha de Preços Referenciais – PPR abaixo.

4.1.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

Podemos observar na Tabela 02, onde constam os dados da Planilha de Preços Referenciais - PPR do 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 2022.

Tabela 2: Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Ceará mirim – Goianinha/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	149	19	130	15.024,66	43,32%	12.770,96	17.278,36	13.488,80	45,12%	11.465,48	15.512,12
1º nível categórico											
Exploração Mista	119	13	106	13.265,01	36,57%	11.275,26	15.254,77	11.896,79	37,56%	10.112,27	13.681,31
Agrícola	27	4	23	23.833,58	38,23%	20.258,54	27.408,62	20.798,58	37,69%	17.678,79	23.918,36
Não Agrícola	3	0	3	103.245,68	57,24%	87.758,82	118.732,53	103.245,68	57,24%	87.758,82	118.732,53
2º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade	99	9	90	15.156,08	34,91%	12.882,67	17.429,49	13.564,99	36,61%	11.530,24	15.599,73
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	20	4	16	7.388,50	15,59%	6.280,22	8.496,77	6.762,65	19,34%	5.748,25	7.777,05
Agrícola – Cana-de-açúcar	12	0	12	20.037,53	38,30%	17.031,90	23.043,16	18.084,34	38,50%	15.371,69	20.796,99
Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros	15	2	13	32.127,08	40,68%	27.308,02	36.946,14	26.817,53	39,24%	22.794,90	30.840,16
Não Agrícola – Exploração turística	3	0	3	103.245,68	57,24%	87.758,82	118.732,53	103.245,68	57,24%	87.758,82	118.732,53
3º nível categórico											
Agrícola – Cana-de-açúcar (Arês)	5	0	5	22.435,16	39,51%	19.069,89	25.800,44	19.315,02	38,90%	16.417,77	22.212,27
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Canguaretama)	6	0	6	24.222,22	48,83%	20.588,89	27.855,56	23.138,89	48,41%	19.668,06	26.609,72
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Ceará-Mirim)	16	1	15	14.677,99	21,96%	12.476,29	16.879,68	12.461,59	20,63%	10.592,35	14.330,83
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Espírito Santo)	7	0	7	14.980,07	30,99%	12.733,06	17.227,09	12.638,89	26,00%	10.743,06	14.534,73
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Extremoz)	4	1	3	14.895,04	30,57%	12.660,78	17.129,29	13.388,68	29,85%	11.380,38	15.396,98
Agrícola – Cana-de-açúcar (Goianinha)	6	0	6	18.879,09	39,02%	16.047,23	21.710,96	17.572,84	43,24%	14.936,91	20.208,76
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Macaíba)	7	0	7	13.976,62	23,08%	11.880,13	16.073,12	12.586,76	25,71%	10.698,75	14.474,78
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Macaíba)	9	0	9	7.027,94	19,64%	5.647,74	8.408,13	6.114,39	22,31%	4.750,19	7.478,59
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade	10	4	6	9.088,72	13,02%	7.725,41	10.452,03	7.964,48	17,89%	6.769,81	9.159,16

(Maxaranguape)											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Montanhas)	4	0	4	8.736,84	10,49%	7.426,31	10.047,37	8.278,64	14,32%	7.036,85	9.520,44
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Monte Alegre)	8	1	7	13.369,41	27,35%	11.364,00	15.374,82	11.981,21	26,75%	10.184,03	13.778,40
Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros (Monte Alegre)	3	0	3	27.184,83	19,00%	23.107,10	31.262,55	23.463,79	36,25%	19.944,22	26.983,36
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Nísia Floresta)	15	3	12	16.868,22	38,78%	14.337,99	19.398,45	14.920,61	40,22%	12.682,52	17.158,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Pedro Velho)	4	1	3	12.433,33	3,25%	10.568,33	14.298,33	10.466,67	26,55%	8.896,67	12.036,67
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Pedro Velho)	4	0	4	7.921,90	13,11%	6.733,61	9.110,18	7.838,56	15,01%	6.662,78	9.014,35
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Rio do Fogo)	4	0	4	13.468,39	22,66%	11.448,13	15.488,64	12.797,26	25,04%	10.877,67	14.716,85
Exploração Mista - Agrícola + Pastagem alta capacidade (São Gonçalo do Amarante)	6	0	6	27.562,19	59,11%	23.427,86	31.696,51	26.917,46	59,76%	22.879,84	30.955,08
Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros (São José do Mipibu)	8	0	8	33.631,51	35,85%	28.586,78	38.676,24	27.490,26	30,10%	23.366,72	31.613,80
Não Agrícola – Exploração turística (Tibau do Sul)	3	0	3	103.245,68	57,24%	87.758,82	118.732,53	103.245,68	57,24%	87.758,82	118.732,53
Agrícola – Horticultura/Olericultura/Granjeiros (Vera Cruz)	3	0	3	46.590,91	66,30%	39.602,27	53.579,55	42.468,43	69,04%	36.098,17	48.838,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Vera Cruz)	7	0	7	15.662,34	23,07%	13.312,99	18.011,69	15.241,34	22,27%	12.955,14	17.527,54
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.1.5. Considerações finais

A presente pesquisa de campo por elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) transcorreu durante as semanas compreendidas de 19/09/22 a 23/09/22, 07/11/22 a 11/11/22 e 21/11/22 a 25/11/22,

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

A elevação dos preços de terras dos últimos levantamentos para o presente pode ser explicada, em parte, que neste a amostra contemplou elementos com área superior à fração mínima de parcelamento (4 ha), quando antes o parâmetro era de imóveis com área superior a 04 (quatro) módulos fiscais.

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

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

4.2. MRT João Câmara/RN

4.2.1. Abrangência Geográfica

Reunindo 13 (dez) municípios, conforme apresentado na Figura 04, 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.

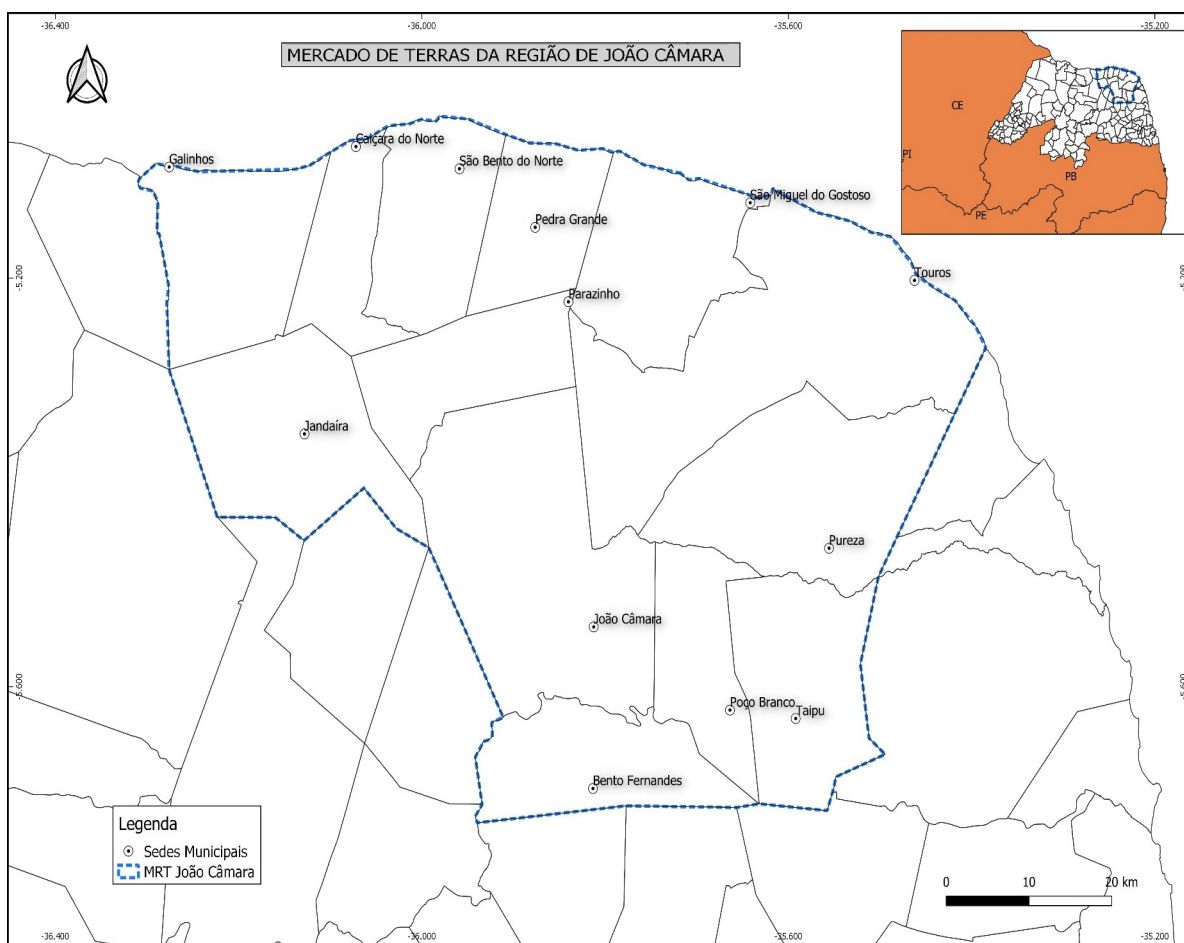


Figura 4: Delimitação Espacial o do MRT João Câmara/RN.

Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

4.2.2. 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)**

Agrícola: Este nível categórico compreende o cultivo de plantas de ciclo vegetativo de curta duração e anuais, 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 a colheita), sendo utilizadas técnicas de cultivo tradicional e orgânico.

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

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, sendo de média e alta capacidade de produção.

Exploração Mista – Agrícola + Pastagem Plantada: Compreende os imóveis que desenvolvem a pecuária a partir de gramíneas cultivadas por meio de diversas técnicas de formação e manejo de pastagens, bem como a agricultura de alta, média e baixa capacidade, definidos a partir do sistema de produção adotado.

- **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.

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

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

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.

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).

4.2.3.1. 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 4 (quatro) hectares, o que corresponde a fração mínima de parcelamento estabelecido pelo INCRA.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 99 (noventa e nove) elementos com valores 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 36,47% para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 36,60% 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 rodovias federais, estaduais ou em estradas vicinais).

4.2.3.2. Valor médio e limite inferior e superior

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

A tipologia “Uso indefinido consiste na média geral dos elementos pesquisados, os quais após o tratamento estatístico, chegou-se ao seguinte resultado de médio VTI/ha R\$ 4.954,88, com R\$ 4.211,65 de limite inferior e R\$ 5.698,11 de limite superior. Em paralelo o valor da terra nua médio foi VTN/ha R\$ 4.367,87, com R\$ 3.712,69 de limite inferior e R\$ 5.023,05 de limite superior.

Tabela 3: Tipologia observadas no MRT João Câmara/RN.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Agrícola (Horticultura/Olericultura/Granjeiros)	3	4,00
Agrícola (Cana-de-açúcar)	4	5,33
Agrícola - Fruticulturas diversas - Média capacidade	4	5,33
Agrícola -Fruticulturas diversas - Alta capacidade	6	8,00
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Baixa capacidade	12	16,00
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Média capacidade	38	50,67
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Alta capacidade	8	10,67
Total	75	100

Dentre as tipologias observadas as que apresentaram menor e maior valor de VTI/ha e VTN/ha neste MRT, respectivamente, foram “Exploração Mista -Agrícola + pastagem - Baixa capacidade” com médias de VTI/ha R\$ 2.940,00 e VTN/ha R\$ 2.650,94 e a “Agrícola (Cana-de-açúcar)” com valor médios de VTI/ha R\$ 9.234,06 e VTN/ha R\$ 8.674,49.

Os valores dos VTI/ha, VTN/ha, e seus intervalos de confiança mínimo e máximo, referentes aos municípios que tiveram mercado definido no 3º nível, encontram-se consolidados na PPR, abaixo.

4.2.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

No Tabela 04, 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 2022.

Tabela 04: Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras João Câmara do Estado do Rio Grande do Norte – PPR/MRT João Câmara/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior	Média	CV	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	99	17	82	4.954,88	36,47%	4.211,65	5.698,11	4.367,87	36,60%	3.712,69	5.023,05
1º nível categórico											
Agrícola	34	1	33	5.774,86	37,05%	4.908,64	6.641,09	5.040,05	34,76%	4.284,04	5.796,05
Exploração Mista	65	18	47	4.455,92	17,40%	3.787,53	5.124,30	3.965,80	19,15%	3.370,93	4.560,67
2º nível categórico											
Agrícola (Horticultura/Olericultura/Granjeiros)	3	0	3	9.202,40	15,00%	7.822,04	10.582,76	7.535,10	24,41%	6.404,84	8.665,37
Agrícola (Cana-de-açúcar)	4	0	4	9.234,06	21,04%	7.848,95	10.619,16	8.674,49	24,69%	7.373,31	9.975,66
Agrícola-Fruticultura diversos-Média capacidade	6	2	4	4.095,13	2,68%	3.480,86	4.709,40	3.613,31	7,15%	3.071,31	4.155,30
Agrícola-Fruticultura diversos-Alta capacidade	21	15	6	5.000,00	0,00%	4.250,00	5.750,00	4.489,65	2,44%	3.816,20	5.163,09
Exploração Mista -Agrícola + pastagem - Baixa capacidade	14	2	12	2.940,00	36,99%	2.499,00	3.380,99	2.650,94	38,15%	2.253,30	3.048,58
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Média capacidade	43	5	38	6.360,29	48,97%	5.406,25	7.314,33	5.735,16	51,49%	4.874,88	6.595,43
Exploração Mista - Agrícola + pastagem Alta capacidade	8	0	8	5.853,94	30,94%	4.975,85	6.732,03	5.045,63	34,29%	4.288,78	5.802,47
3º nível categórico											
Exploração mista - agrícola + pastagem - baixa capacidade (Bento Fernandes)	8	2	6	3.222,29	18,31%	2.738,95	3.705,64	2.778,93	19,07%	2.362,09	3.195,77
Agrícola - Fruticultura diversos - média capacidade (Jandaíra)	6	2	4	4.095,13	2,68%	3.480,86	4.709,40	3.613,31	7,15%	3.071,31	4.155,30
Agrícola - Fruticultura diversos - Alta capacidade (Jandaíra)	19	13	6	5.000,00	0,00%	4.250,00	5.750,00	4.489,65	2,44%	3.816,20	5.163,09
Exploração mista - agrícola + pastagem - média capacidade (João Câmara)	5	1	4	4.420,82	9,78%	3.757,69	5.083,94	4.100,08	15,00%	3.485,07	4.715,09

Exploração mista - agrícola + pastagem - Média capacidade (Parazinho)	6	0	6	11.986,35	65,41%	10.188,40	13.784,31	8.630,87	57,01%	7.336,24	9.925,49
Exploração mista - agrícola + pastagem - Média capacidade (Pedra Grande)	6	2	4	3.995,27	2,41%	3.395,98	4.594,56	3.461,42	25,48%	2.942,21	3.980,64
Exploração mista - agrícola + pastagem - Alta capacidade (Pedra Grande)	6	0	6	5.138,58	28,44%	4.367,79	5.909,37	4.244,87	24,75%	3.608,14	4.881,60
Agrícola - cana-de-açúcar (Pureza)	4	0	4	9.234,06	21,04%	7.848,95	10.619,16	7.065,76	6,84%	6.005,90	8.125,63
Exploração mista - agrícola + pastagem - Média capacidade (Pureza)	4	0	4	6.847,62	14,30%	5.820,47	7.874,76	6.246,13	20,07%	5.309,21	7.183,05
Exploração mista - agrícola + pastagem - Média capacidade (São Miguel do Gostoso)	7	0	7	7.777,65	53,82%	6.611,00	8.944,29	7.285,36	57,73%	6.192,56	8.378,16
Exploração mista - agrícola + pastagem - Média capacidade (Taipu)	5	2	3	5.998,88	5,96%	5.099,05	6.898,71	5.195,66	1,64%	4.416,31	5.975,01
Agrícola - Horticultura/Olericultura/Granjeiros - Touros	3	0	3	9.202,40	15,00%	7.822,04	10.582,76	7.535,10	24,41%	6.404,84	8.665,37
Exploração mista - agrícola + pastagem - Média capacidade (Touros)	5	2	3	6.056,09	38,38%	5.147,67	6.964,50	5.487,27	40,40%	4.664,18	6.310,36
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.2.5. Considerações finais

A presente pesquisa de campo para coleta dos elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) ocorreu durante as semanas de 16 a 20/05/2022; 23 a 27/05/2022 e 06/06 a 10/06/2022. Neste trabalho não foram identificados elementos de oferta ou negócios realizados no município de Caiçara do Norte/RN.

A pesquisa de negócios realizados e ofertas foram direcionadas para imóveis rurais de área igual ou superior a um módulo fiscal (4,0ha). O Mercado Regional de Terras de João Câmara/RN apresenta uma boa dinâmica. Os negócios realizados acontecem mais frequentemente em pequenas propriedades rurais (abaixo de 04 módulos fiscais) e, em menor escala, nas grandes propriedades. Os 99 imóveis pesquisados representam uma área total de 13.166,63 ha e o tamanho médio destes imóveis é de 133,00ha, portanto, pequenas propriedades rurais.

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

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

4.3. MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN

4.3.1. Abrangência Geográfica

Reunindo 20 (vinte) municípios, conforme apresentado na Figura 5, a região que abrange o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN ocupa uma área de 3.124,261 km² o equivalente a 5,92% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 217.983 habitantes representando 6,17% do total da população do Estado. Delimita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN; a leste com o MRT Ceará-Mirim – Goianinha/RN/RN; ao sul com o Estado da Paraíba e a oeste com o MRT Lajes e o de Santa Cruz/RN. É composto pelos municípios de Boa Saúde, Bom Jesus, Brejinho, 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.

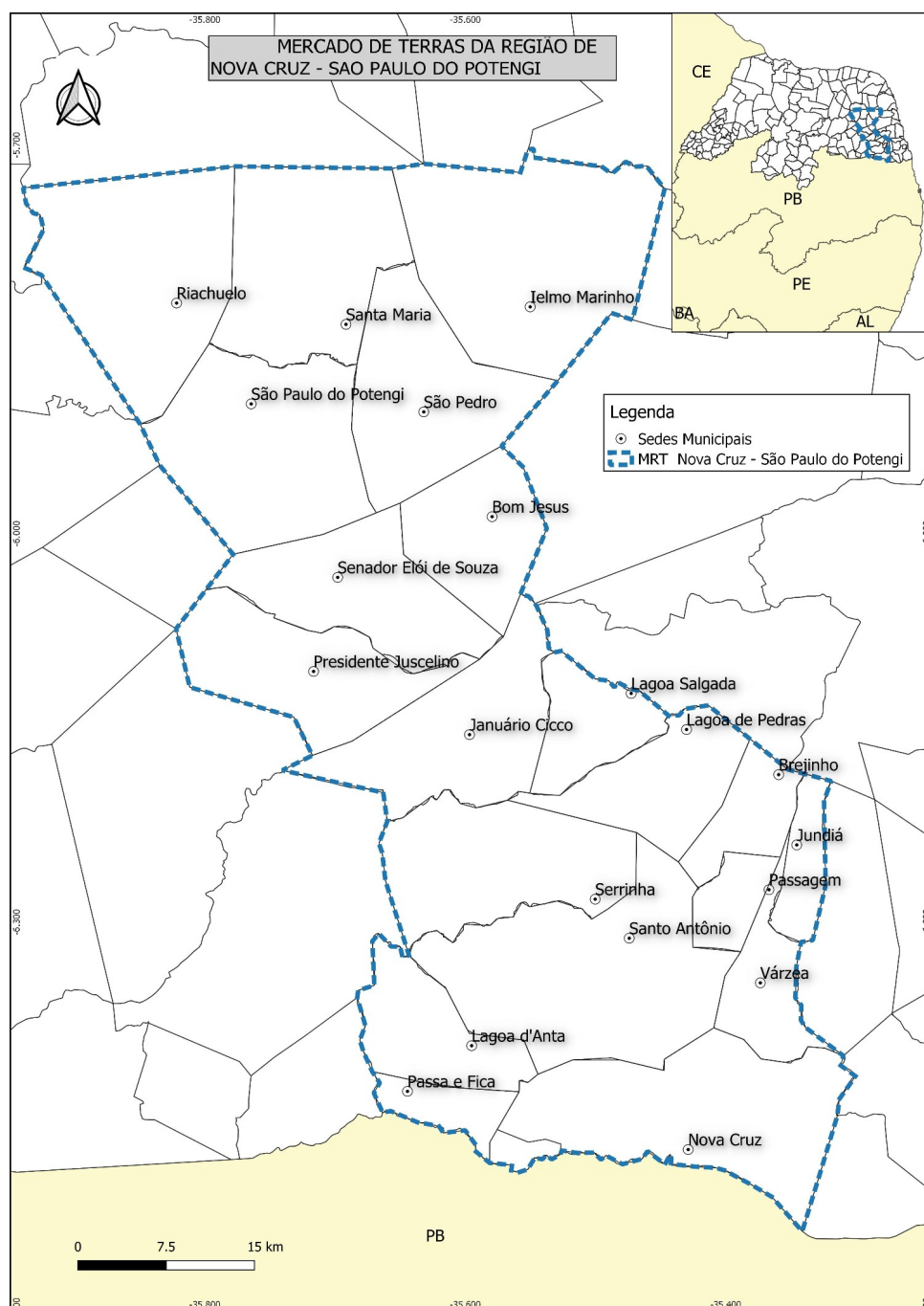


Figura 5: Delimitação Espacial do MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN.
Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

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

4.3.2. Descrição Tipológica

- **1º Nível Categórico (Uso ou Potencial de 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 produções 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 e 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 possuem solos mais rasos, por vezes com afloramentos rochosos ou bastante pedra nas camadas superficiais, dificultando a mecanização agrícola, podendo apresentar no relevo 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. Com sua exploração agrícola 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.

Em relação a tipologia com 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 com culturas de subsistência, fruticultura e/ou pecuária de médio rendimento, são popularmente conhecidas como terras barradas ou ariscadas com aptidão para agricultura e/ou pecuária de médio rendimento.

Na tipologia mista de alta capacidade, existe boa disponibilidade de nutrientes e água para as plantas, quando citamos a disponibilidade hídrica corresponde a regiões que apontam para a presença de água no subsolo com possibilidades de captação e uso. Essas terras apresentam potencialidades para altas produções, pelos solos de média a alta fertilidade, necessitando a 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.

4.3.3. Preços de terras no MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN

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

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

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

valor monetário são: Santa Maria, Riachuelo, São Paulo do Potengi, Boa Saúde e Santo Antônio.

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.

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).

4.3.3.1. 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 4 (quatro) há, o que corresponde a fração mínima de parcelamento estabelecido pelo INCRA, característica bastante comum no mercado.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 203 (duzentos e três) 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 49,63% para o VTI/há (Valor total do imóvel por hectare) e 48,74% para o VTN/há (Valor da terra nua por hectare).

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

4.3.3.2. Valor médio, limite inferior e superior

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

Tabela 5: Tipologias observadas no MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Pecuária bovino – pastagem plantada	5	2,69
Pecuária diversos – média capacidade	120	64,52
Exploração Mista – Agrícola + pastagem - Baixa capacidade	19	10,21
Exploração Mista – Agrícola + pastagem - Média capacidade	14	7,53
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Alta capacidade	28	15,05
Total	186	100

Para a Tipologia de “Uso indefinido”, após o saneamento dos elementos, obtemos o seguinte resultado médio de VTI/ha R\$ 7.246,01, com limite inferior de R\$ 6.159,11 e limite superior de R\$ 8.332,9. Mas, o valor da terra nua médio encontrado foi de VTN/ha R\$ 6.171,03, com limite inferior de R\$ 5.245,38 e limite superior de R\$ 7.096,69, neste MRT.

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\$ 16.529,88 e de VTN/ha R\$ 14.551,14, seguido da tipologia “Pecuária Bovino - Pastagem Plantada” com média do VTI/ha R\$ 12.130,67 e VTN/h R\$ 9.038,17. Com relação a tipologia que apresentou menor valor de mercado foi a “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade” com média de VTI/ha e VTN/ha, respectivamente, de R\$ 3.728,06 e R\$ 3.161,05.

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 Ceará mirim – Goianinha/RN na Planilha de Preços Referenciais – PPR abaixo.

4.3.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

No Tabela 6, a seguir, contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Nova Cruz - São Paulo do Potengi do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2022.

Tabela 6: Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Nova Cruz - São Paulo do Potengi do Estado do Rio Grande do Norte - PPR /MRT Nova Cruz - São Paulo do Potengi/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	N° elem.	outliers	N° elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15% inferior	Máximo 15 % superior	Média	CV	Mínimo 15% inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	203	25	178	7.246,01	49,63%	6.159,11	8.332,91	6.171,03	48,74%	5.245,38	7.096,69
1º nível categórico											
Exploração mista	157	20	137	7.038,39	53,29%	5.982,63	8.094,15	6.025,64	53,23%	5.121,79	6.929,48
Pecuária	46	3	43	8.454,19	44,17%	7.186,06	9.722,32	7.118,85	42,12%	6.051,02	8.186,68
2º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	5	0	5	3.728,06	22,25%	3.168,85	4.287,27	3.161,05	16,04%	2.686,89	3.635,21
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	129	9	120	6.638,61	50,39%	5.642,82	7.634,40	5.633,58	47,70%	4.788,54	6.478,62
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade	23	4	19	16.529,88	40,84%	14.050,40	19.009,37	14.551,14	44,47%	12.368,47	16.733,81
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada	16	2	14	12.130,67	25,79%	10.311,07	13.950,27	9.038,17	39,28%	7.682,44	10.393,89
Pecuária diversos - média capacidade	30	2	28	6.417,88	33,17%	5.455,20	7.380,57	6.127,72	36,35%	5.208,56	7.046,88
3º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Boa saúde)	11	0	11	4.283,20	36,49%	3.640,72	4.925,68	3.198,43	36,44%	2.718,67	3.678,19
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Boa saúde)	4	0	4	8.282,95	13,31%	7.040,51	9.525,39	7.470,45	20,21%	6.349,88	8.591,02
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Bom Jesus)	22	2	20	7.318,41	45,65%	6.220,65	8.416,17	6.196,29	36,78%	5.266,85	7.125,73

Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Brejinho)	13	5	8	17.256,78	23,61%	14.668,26	19.845,29	14.360,46	22,82%	12.206,39	16.514,53
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Ielmo Marinho)	15	1	14	7.994,33	43,28%	6.795,18	9.193,47	5.800,64	32,74%	4.930,54	6.670,74
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Lagoa de Pedras)	8	1	7	10.657,14	23,03%	9.058,57	12.255,71	9.762,43	28,12%	8.298,07	11.226,80
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Lagoa Salgada)	5	2	3	7.390,48	34,76%	6.281,90	8.499,05	6.619,05	36,14%	5.626,19	7.611,90
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada (Nova Cruz)	3	0	3	15.333,33	27,15%	13.033,33	17.633,33	11.351,19	45,98%	9.648,51	13.053,87
Pecuária Diversos - Média Capacidade (Nova Cruz)	18	1	17	7.190,98	39,93%	6.112,33	8.269,63	6.801,22	33,42%	5.781,03	7.821,40
Exploração mista – Agrícola + Pastagem alta capacidade (Passagem)	6	0	6	18.628,45	32,66%	15.834,18	21.422,72	16.765,84	34,48%	14.250,96	19.280,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Riachuelo)	5	0	5	3.728,06	22,25%	3.168,85	4.287,27	3.161,05	16,04%	2.686,89	3.635,21
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Santa Maria)	5	1	4	3.311,10	14,62%	2.814,43	3.807,76	3.047,66	13,96%	2.590,51	3.504,81
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada (Santo Antônio)	5	1	4	12.520,27	20,38%	10.642,23	14.398,31	10.844,93	15,74%	9.218,19	12.471,67
Pecuária Diversos - Média Capacidade (Santo Antônio)	9	1	8	5.129,46	18,97%	4.360,04	5.898,88	4.658,20	16,87%	3.959,47	5.356,93
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (São Paulo do Potengi)	22	2	20	4.258,67	46,33%	3.619,87	4.897,47	3.756,08	46,67%	3.192,67	4.319,49
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (São Pedro)	15	1	14	7.076,23	43,35%	6.014,80	8.137,67	6.078,59	35,79%	5.166,80	6.990,38
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Senador Elói de Souza)	9	0	9	7.568,78	48,84%	6.433,47	8.704,10	6.263,11	46,01%	5.323,64	7.202,57
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média	12	0	12	6.172,49	44,29%	5.246,61	7.098,36	5.807,45	45,73%	4.936,33	6.678,57

capacidade (Serra Caiada)											
Pecuária Bovino - Pastagem Plantada (Serrinha)	8	5	3	10.000,00	0,00%	8.500,00	11.500,00	6.184,72	30,34%	5.257,01	7.112,43
Pecuária Diversos - Média Capacidade (Serrinha)	3	0	3	6.889,14	25,23%	5.855,77	7.922,51	5.646,33	42,72%	4.799,38	6.493,27
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade (Várzea)	5	0	5	11.436,78	54,18%	9.721,26	13.152,30	8.572,92	28,36%	7.286,99	9.858,86
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.3.5. Considerações finais

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

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

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

4.4. Mercado Regional de Terras Santa Cruz – MRT Santa Cruz/RN

4.4.1 Abrangência Geográfica

Reunindo 16 (dezesseis) municípios, conforme apresentado na Figura 6, 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.

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.

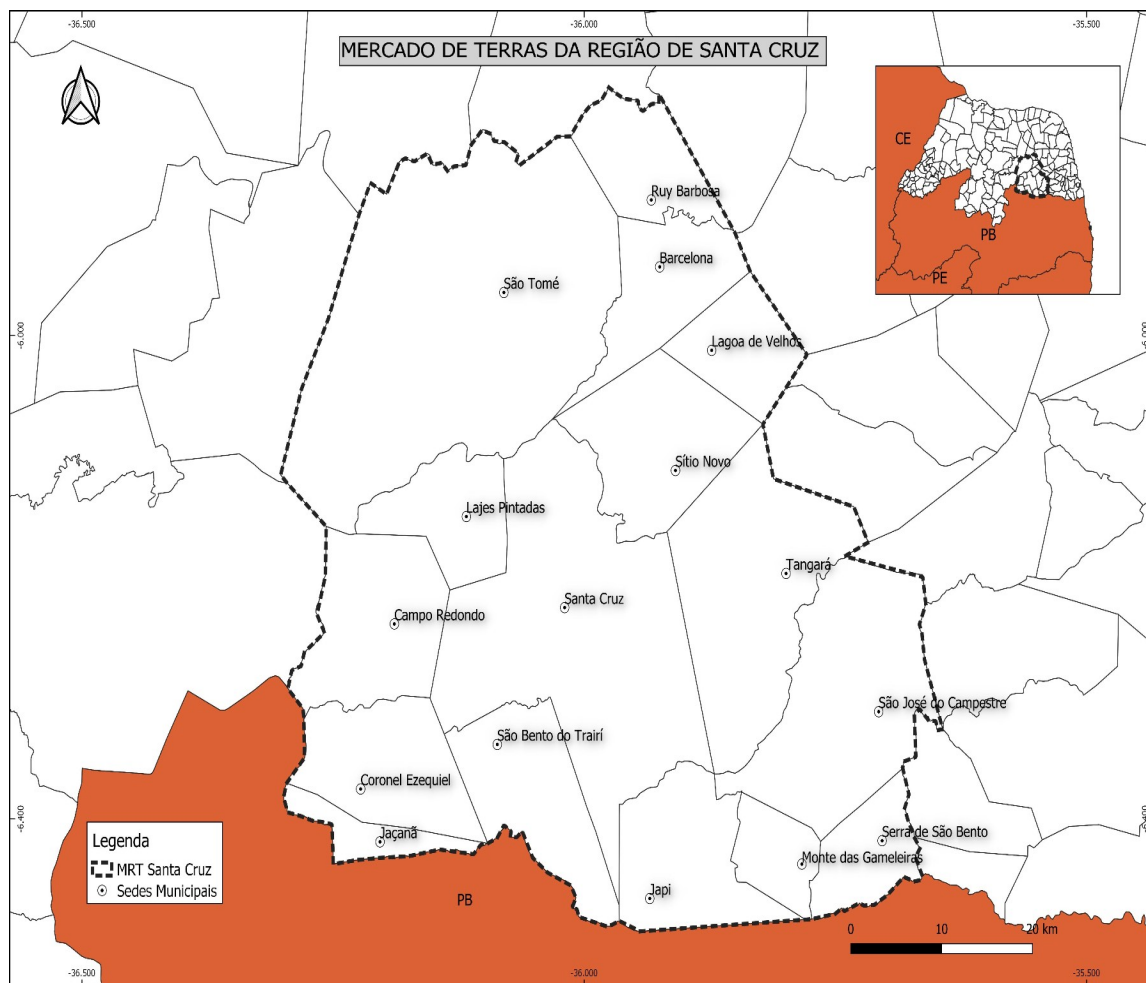


Figura 6: Delimitação Espacial do MRT Santa Cruz/RN.

Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

4.4.2. Descrição Tipológica

- **1º Nível Categórico (Uso ou Potencial de 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.

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 produções 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 e 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 e 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.

4.4.3. Preços de terras no MRT Santa Cruz/RN

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

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

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

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

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

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).

4.4.3.1. 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 4 (quatro) há, o que corresponde a fração mínima de parcelamento estabelecido pelo INCRA, característica bastante comum no mercado.

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 123 (cento e vinte e três) 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 60,00% para o VTI/ha (Valor total do imóvel por hectare) e 56,64% 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.

4.4.3.2. 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.

Tabela 7: Tipologias observadas no RAMT Santa Cruz/RN.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Agrícola - Fruticulturas diversas - Média capacidade	11	10,68
Pecuária diversas – média produtividade	20	19,42
Pecuária bovina – pastagem nativa	16	15,53
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - Média capacidade	50	48,55
Não agrícola	6	5,82
Total	103	100

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\$ 1.789,81, valor mínimo de R\$ 1.521,34 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.058,28 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.465,24, valor mínimo de R\$ 1.245,46 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 1.685,03 (limite superior).

No segundo nível categórico as tipologias com maiores valores de mercado encontrados na pesquisa foram “Agrícola – Fruticulturas diversas” com médias de VTI/ha R\$ 13.661,38 e de VTN/ha R\$ 13.344,45, seguido da tipologia “Não Agrícola” com média do VTI/ha R\$ 10.860,12 e VTN/h R\$ 10.157,06. Com relação a tipologia que apresentou menor valor de mercado foi a “Pecuária Bovino - Pastagem Nativa” com média de VTI/ha e VTN/ha, respectivamente, de R\$ 845,74 e R\$ 814,25.

O mercado de terras dos municípios Santa Cruz/RN apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem frequentemente em minifúndios e quase não existem negócios em grandes propriedades. Os valores acima expressos de VTI/ha, VTN/ha, valor mínimo (limite inferior) e valor máximo (limite superior), referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR (Planilha de Preços Referenciais).

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

4.4.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

No Tabela 8, 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 2022.

Tabela 8: Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Santa Cruz do Estado do Rio Grande do Norte - PPR /MRT Santa Cruz/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	123	41	82	1.789,81	60,00%	1.521,34	2.058,28	1.465,24	56,64%	1.245,46	1.685,03
1º nível categórico											
Agrícola	13	2	11	13.661,38	24,70%	11.612,17	15.710,59	13.344,45	26,65%	11.342,78	15.346,11
Pecuária	42	14	28	1.145,54	52,89%	973,71	1.317,37	1.045,70	48,27%	888,85	1.202,56
Exploração mista	62	12	50	1.987,38	52,07%	1.689,27	2.285,48	1.553,12	48,83%	1.320,15	1.786,09
Não Agrícola	6	0	6	10.860,12	75,20%	9.231,11	12.489,14	10.157,06	81,97%	8.633,50	11.680,62
2º nível categórico											
Agrícola – Fruticulturas diversas	13	2	11	13.661,38	24,70%	11.612,17	15.710,59	13.344,45	26,65%	11.342,78	15.346,11
Pecuária diversos - média capacidade	21	1	20	3.597,78	81,00%	3.058,11	4.137,45	2.936,65	80,18%	2.496,15	3.377,14
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa	21	5	16	845,74	42,16%	718,88	972,60	814,25	41,58%	692,12	936,39
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade.	62	12	50	1.987,38	52,07%	1.689,27	2.285,48	1.553,12	48,83%	1.320,15	1.786,09
Não Agrícola	6	0	6	10.860,12	75,20%	9.231,11	12.489,14	10.157,06	81,97%	8.633,50	11.680,62
3º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Barcelona)	5	1	4	2.014,81	46,05%	1.712,59	2.317,04	1.445,21	26,62%	1.228,42	1.661,99
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Campo Redondo)	11	0	11	6.784,53	101,59%	5.766,85	7.802,21	3.307,54	85,14%	2.811,41	3.803,67
Agrícola – Fruticulturas diversas (Coronel Ezequiel)	8	1	7	12.547,88	19,40%	10.665,70	14.430,06	12.049,84	21,37%	10.242,37	13.857,32

Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Coronel Ezequiel)	8	0	8	2.051,14	58,37%	1.743,47	2.358,81	1.597,71	20,45%	1.358,05	1.837,36
Agrícola – Fruticulturas diversas (Jaçanã)	5	0	5	25.999,11	70,92%	22.099,24	29.898,98	17.110,22	28,56%	14.543,69	19.676,76
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Japi)	3	0	3	1.463,77	4,29%	1.244,20	1.683,33	1.278,37	7,62%	1.086,61	1.470,12
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Lajes Pintada)	4	0	4	2.297,15	36,78%	1.952,58	2.641,72	1.880,49	26,96%	1.598,41	2.162,56
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Ruy Barbosa)	7	1	6	1.751,64	39,69%	1.488,90	2.014,39	1.508,73	49,65%	1.282,42	1.735,04
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Santa Cruz)	3	0	3	3.670,03	103,06%	3.119,53	4.220,54	3.352,86	120,14%	2.849,93	3.855,79
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (São Bento do Trairi)	5	0	5	2.843,27	62,75%	2.416,78	3.269,76	2.265,40	59,49%	1.925,59	2.605,21
Pecuária diversos - média capacidade (São José do Campestre)	9	0	9	3.778,10	84,06%	3.211,38	4.344,81	3.086,55	79,54%	2.623,57	3.549,54
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa (São Tomé)	21	5	16	845,74	42,16%	718,88	972,60	814,25	41,58%	692,12	936,39
Não Agrícola – Exploração turística (Serra de São Bento)	5	0	5	11.832,15	73,81%	10.057,33	13.606,97	11.488,47	74,55%	9.765,20	13.211,74
Exploração mista – Agrícola + Pastagem - média capacidade (Sítio Novo)	14	2	12	2.084,74	65,38%	1.772,03	2.397,45	1.452,99	46,26%	1.235,04	1.670,94
Pecuária diversos - média capacidade (Tangará)	12	0	12	4.132,42	86,80%	3.512,56	4.752,28	3.246,16	83,80%	2.759,24	3.733,09
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.4.5. Considerações finais

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

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

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

4.5. Mercado Regional de Terras Lajes – MRT Lajes/RN

4.5.1. Abrangência Geográfica

Reunindo 10 (dez) municípios, conforme apresentado na Figura 7, a região que abrange o MRT Lajes/RN ocupa uma área de 5.721,80 km² o equivalente a 10,84% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 69.271 habitantes representando 1,96% do total da população do estado. Delimita-se ao norte com o MRT João Câmara/RN e Mossoró – Açu/RN; a leste com o MRT João Câmara/RN e MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN; ao sul com o MRT Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN, MRT Santa Cruz/RN e MRT Caicó – Cerro Corá/RN e a oeste com o MRT Mossoró – Açu/RN e MRT Caicó – Cerro Corá/RN. É composta pelos municípios de Angicos, Caiçara do Rio do Vento, Fernando Pedroza, 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 Assú. 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.

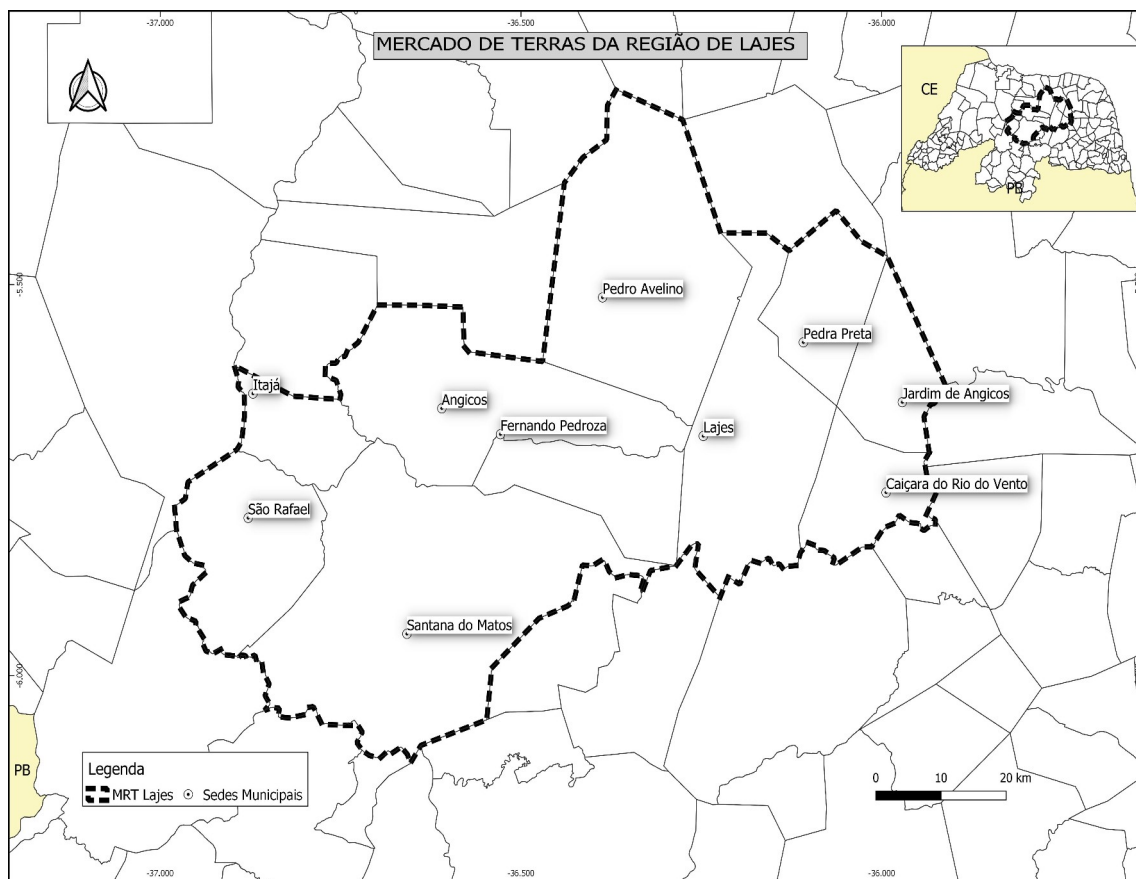


Figura 7: Delimitação Espacial do MRT Lajes/RN.
Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

4.5.2. Descrição Tipológica

- **1º Nível Categórico (Uso ou Potencial de 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 produções diferentes sistemas de cultivo e/ou de criação conduzidos de forma isolada, bem como interagindo espacialmente (sucessão, integração), nos quais em termos de resultado econômico não seja possível definir a preponderância de uma atividade em relação à outra.

- **2º Nível Categórico (Característica do Sistema Produtivo)**

Exploração Mista: Este nível categórico compreende os imóveis onde não existe a definição de uma cultura agrícola predominante ou exploração pecuária, geralmente desenvolvida em pequenas 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.

Referente 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.

Pecuária Diversos: Tanto a produção quanto a produtividade são baixas, seja na pecuária bovino, caprino ou ovino, que ocorrem no sistema de exploração extensivo.

Pastagem Nativa: Compreende 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.

4.5.3. Preços de terras no MRT Lajes/RN

O mercado de terra Lajes/RN têm apresentado um razoável movimento de negócios realizados de imóveis rurais nos últimos 2 anos. A distância para os grandes centros urbanos do Estado, mesmo com uma boa malha rodoviária, o clima quente, solos em geral de baixas propriedades físicas e químicas, relevo não muito propício a mecanização na maior parte de suas terras, que por sua vez tem regulares aptidões agrícolas e sendo banhada por três das principais bacias hidrográficas do Estado, terras que podem ser utilizadas com agricultura e fruticultura irrigada, agricultura temporária, pecuária e atualmente a principal região de expansão de Parques Eólicos do Estado, são fatores que interferem nos preços das terras do mercado, principalmente o grande potencial de empreendimentos de Parques Eólicos, mesmo em regiões de solos de baixa capacidade de aproveitamento agrícola.

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

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 são: Angicos, Santana do Matos e São Rafael.

É importante destacar que em alguns municípios o valor de mercado das terras sofreu incremento motivado pela expansão da Energia Eólica, como é o caso de Lajes, Caiçara do Rio do Vento e Pedro Avelino.

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

4.5.3.1 Dados da Pesquisa

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

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

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 61 (sessenta 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 54,61% para o VTI/há (Valor total do imóvel por hectare) e 52,58% para o VTN/há (Valor da terra nua por hectare).

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

4.5.3.2. Valor médio e limite inferior e superior

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

Tabela 9: Tipologias de dados do MRT Lajes/RN.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Pecuária diversos - baixa capacidade	23	37,70
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa	15	24,59
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	20	32,79
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	3	4,92
Total	61	100

Observamos que a Tipologia “Uso indefinido” (média geral de todos os elementos), após o saneamento dos elementos, chegou-se ao seguinte resultado de valor total médio VTI/ha de R\$ 1.860,81, valor mínimo de R\$ 1.581,69 (limite inferior) e valor máximo de R\$ 2.139,93 (limite superior), e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.537,54, variando no intervalo de confiança de R\$ 1.306,91 (limite inferior) e de R\$ 1.768,18 (limite superior).

Dentre as tipologias observadas as que apresentaram maior e menor valor médio de VTI/ha e VTN/ha neste MRT, respectivamente, foram “Exploração Mista -Agrícola + pastagem - média capacidade” com médias de VTI/ha R\$ 4.752,65 e VTN/ha R\$ 3.111,27 e a “Pecuária Bovino - Pastagem Nativa” com valor médios de VTI/ha R\$ 1.476,38 e VTN/ha R\$ 1.190,82.

Os valores dos VTI/ha, VTN/ha, e seus intervalos de confiança mínimo e máximo, referentes aos municípios que tiveram mercado definido no 3º nível, encontram-se consolidados na PPR, abaixo.

4.5.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

No Tabela 10, a seguir, contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Lajes do Estado do Rio Grande do Norte - PPR /MRT Lajes/RN, com informações relativas ao Saneamento dos dados, média do Valor Total do Imóvel – VTI/ha, Média do Valor da Terra Nua – VTN/ha, no ano 2022.

Tabela 10: Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Lajes do Estado do Rio Grande do Norte - PPR /MRT Lajes/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	61	6	55	1.860,81	54,61%	1.581,69	2.139,93	1.537,54	52,58%	1.306,91	1.768,18
1º nível categórico											
Pecuária	38	5	33	1.646,50	48,38%	1.399,52	1.893,47	1.404,37	47,29%	1.193,71	1.615,02
Exploração Mista	23	1	22	2.232,55	59,33%	1.897,67	2.567,43	1.725,62	56,11%	1.466,78	1.984,46
2º nível categórico											
Pecuária diversos - baixa capacidade	23	3	20	1.902,61	53,07%	1.617,22	2.188,00	1.622,34	45,17%	1.378,99	1.865,69
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa	15	1	14	1.476,38	48,73%	1.254,92	1.697,84	1.190,82	47,75%	1.012,20	1.369,44
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	20	0	20	2.120,43	61,80%	1.802,36	2.438,49	1.562,80	51,68%	1.328,38	1.797,22
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	3	0	0	4.752,65	54,05%	4.039,76	5.465,55	3.111,27	30,58%	2.644,58	3.577,96
3º nível categórico											
Pecuária diversos - baixa capacidade (Angicos)	11	5	6	835,90	18,96%	710,51	961,28	782,73	14,29%	665,32	900,14
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, baixa capacidade (Caiçara do Rio do Vento)	10	0	10	2.204,94	58,49%	1.874,20	2.535,68	1.632,55	51,06%	1.387,66	1.877,43
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, baixa capacidade (Itajá)	3	0	3	965,89	25,07%	821,00	1.110,77	935,58	25,80%	795,25	1.075,92
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, média capacidade (Itajá)	3	0	3	4.752,65	54,05%	4.039,76	5.465,55	3.111,27	30,58%	2.644,58	3.577,96
Exploração mista – Agrícola + Pastagem, baixa capacidade (Jardim de Angicos)	5	0	5	2.811,01	53,74%	2.389,35	3.232,66	1.797,25	43,04%	1.527,66	2.066,84

Pecuária diversos - baixa capacidade (Lajes)	4	0	4	2.969,05	70,95%	2.523,69	3.414,41	1.937,80	32,91%	1.647,13	2.228,47
Pecuária diversos - baixa capacidade (Pedro Avelino)	8	1	7	2.195,89	11,75%	1.866,51	2.525,28	1.990,84	16,88%	1.692,21	2.289,46
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa (Santana do Matos)	10	2	8	1.002,45	39,14%	852,08	1.152,82	844,79	32,43%	718,07	971,51
Pecuária Bovino - Pastagem Nativa (São Rafael)	5	0	5	2.072,80	28,74%	1.761,88	2.383,72	1.611,21	36,62%	1.369,53	1.852,89
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.5.1. Considerações finais

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

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com a terra maiores que os que realmente o mercado oferece. Nesse mercado um fenômeno que vem ocorrendo e interferindo diretamente nos preços das terras é a expansão da Energia Eólica, acarretando num aumento dos preços e na maioria das vezes provocando especulação no mercado imobiliário.

O público-alvo desse mercado não está preocupado com as propriedades químicas e físicas dos solos, nem com a disponibilidade de recursos hídricos que é de suma importância na nossa região, fazendo com que terras não apropriadas para exploração agropecuária sejam mais valorizadas do que as apropriadas, isso também ocorre em terras localizadas em regiões de atrativos turísticos.

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

4.6. Mercado Regional de Terras – MRT Mossoró – Assú/RN

4.6.1. Abrangência Geográfica

O referido mercado abrange 20 (vinte) municípios, a saber: Assú, 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 – Assú 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.

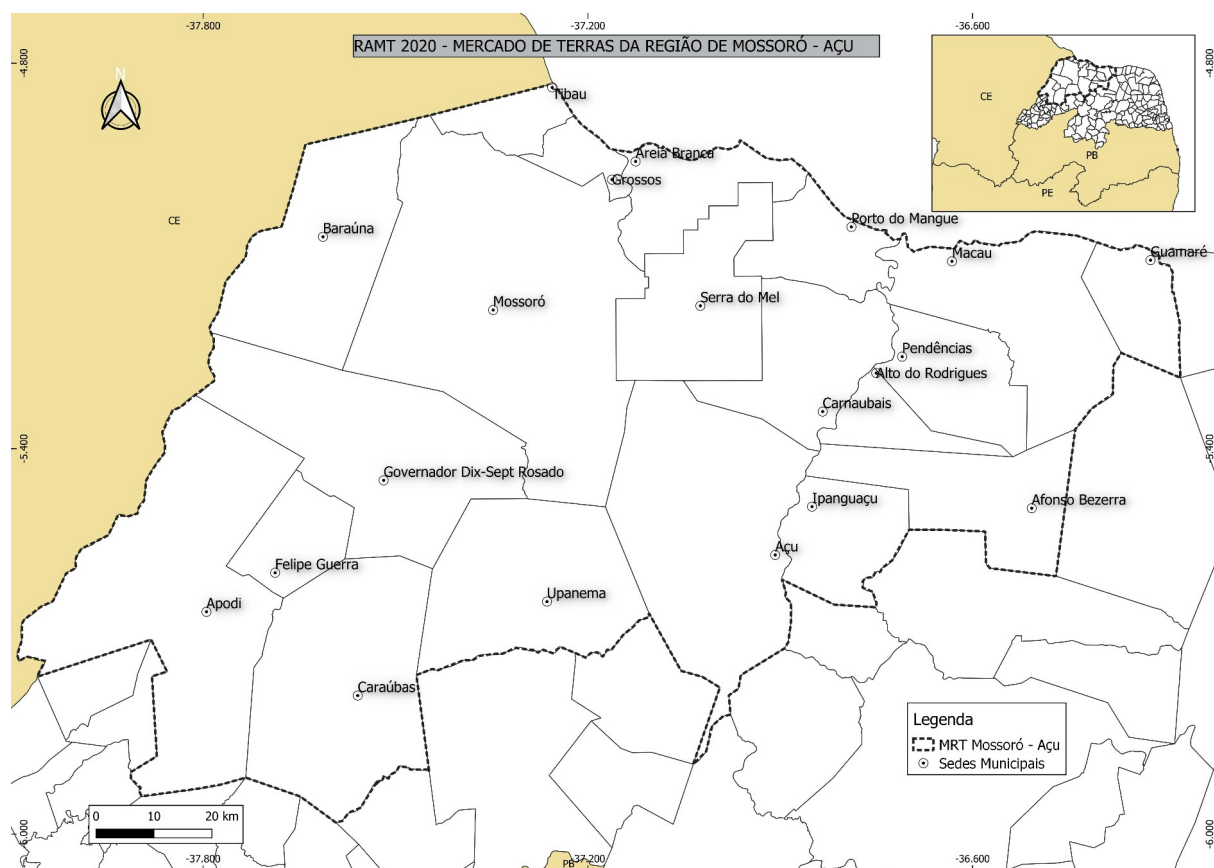


Figura 08: Delimitação Espacial do MRT Mossoró – Assú/RN.

Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

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

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

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 Guararé.

Quanto à agropecuária que sempre esteve como setor fundamental na economia da região, contribuindo para a fixação do homem no campo, nos últimos anos sofreu consequências significativas em decorrência, entre outras, da diminuição da vazão dos poços na região de Mossoró/Baraúna, o que tem desacelerado a expansão da atividade

da agricultura irrigada em alguns imóveis daquele mercado. Além destas duas cidades (Mossoró e Baraúna), merecem destaque na região as cidades do vale do Açu e a chapada do Apodi, pela produção de frutas irrigadas. Não diferentes de toda a economia do país e também mundial, tal segmento também foi por demais afetado por diversas crises políticas e econômicas, inclusive sofrendo os efeitos advindos de guerras em outros continentes. Aqui destacamos o alto custo do petróleo e de insumos como de adubos químicos, sementes e defensivos agrícolas.

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

4.6.2. Descrição Tipológica

Dadas as características encontradas neste mercado, as Tipologias identificadas para o MRT Mossoró – Assú/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 e médias propriedades, com ou sem o uso da irrigação. No mercado de terras Mossoró – Assú, 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

4.6.3. Preços de terras no MRT Mossoró – Assú/RN

O MRT de Mossoró – Assú/RN, apresenta um comportamento um tanto variável, quando em certos municípios, percebe-se forte aquecimento no número de imóveis ofertados e negociados, a exemplo de Apodi, Caraúbas, Felipe Guerra e Serra do Mel. Em outros municípios, os negócios têm se mostrado estagnados (Assú, Mossoró) e até retraídos como no caso dos municípios de Areia Branca, Baraúna, Guamaré e Pendências). Observa-se que na medida em que a agricultura de subsistência vem se retraindo, a agricultura irrigada, principalmente no que diz respeito à fruticultura, tem mostrado avanços significativos na expansão de áreas e contribuindo para aquecer o mercado de terras. A produção e comercialização de frutas, tanto para o mercado interno como externo, tem sido um fator contribuinte para a melhoria das condições de vida e fixação do homem ao campo.

Esse panorama mostra ser essa região, destaque para o setor agropecuário do estado, concentrando-se aí o polo de fruticultura irrigada que tem como destaque alguns municípios do vale do Piranhas/Assú e da chapada do Apodi. As cidades de Mossoró, Apodi, Assú, 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 os dois grandes reservatórios superficiais do estado (barragem Armando Ribeiro Gonçalves e Santa Cruz) e, municípios que geologicamente se apresentem com potencialidade para perfuração de poços (região do arenito Assú), 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 um aquecimento no mercado e consequentemente uma maior valorização dos imóveis.

4.6.3.1. 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 dados de ofertas e negócios realizados foram coletados, em imóveis com área igual ou superior a fração mínima de parcelamento (4,0ha). 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 – Assú/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.

Dentre os municípios que compõem o mercado, os que apresentaram maior número de elementos ofertados e negociados foram Apodi, Caraúbas e Felipe Guerra. Por outro lado, cinco municípios deixaram de apresentar elementos, a saber: Alto do Rodrigues, Areia Branca, Guamaré, Porto do Mangue e Tibau. A exceção de Alto do Rodrigues, os demais municípios ficam na faixa litoral norte onde há muita 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) 147 (cento e quarenta e sete) elementos, sendo 89 elementos oriundos de Negócios Realizados (NR) e 58 elementos oriundos de ofertas, o que representa respectivamente 60,55% e 39,45% dos elementos pesquisados. Dos 147 elementos coletados, após o tratamento estatístico, restaram 124 elementos que atingiram um Coeficiente de Variação (CV) de 49,13% para o VTI/ha (Valor Total do Imóvel por ha), e, 52,40% para o VTN/ha (Valor da Terra Nua por ha) em relação à Média Geral do mercado.

4.6.3.2. Valor Médio e limite inferior e superior

Em referência a Tipologia “**Uso indefinido**” (que abrange todos os elementos), após o tratamento estatístico dos elementos, foram obtidos os seguintes resultados do VTI/ha R\$ 3.009,42/ha, variando no intervalo de R\$2.558,01 (limite inferior) e de R\$

3.460,84 (limite superior). Para o VTN/ha, o valor médio alcançado foi de R\$ 2.512,69, com limite inferior de R\$ 2.135,78 e limite superior R\$ 2.889,59.

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

Dentre as tipologias observadas as que apresentaram menor e maior valor médio de VTI/ha e VTN/ha neste MRT, respectivamente, foram “Exploração Mista - Agrícola + pastagem - baixa capacidade” com médias de VTI/ha R\$ 1.623,25 e VTN/ha R\$ 1.371,34 e a “Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade” com valor médios de VTI/ha R\$ 8.688,65 e VTN/ha R\$ 7.094,16.

Os valores dos VTI/ha, VTN/ha, e seus intervalos de confiança mínimo e máximo, referentes aos municípios que tiveram mercado definido no 3º nível, encontram-se consolidados na PPR, abaixo.

No que diz respeito ao 3º nível categórico, refere-se aos mercados definidos em diversos municípios, os 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.

Tabela 11: Tipologias de dados do MRT Mossoró - Assú/RN.

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Agrícola – Fruticultura diversos–Média capacidade	29	22,14
Agrícola – Fruticultura diversos– Alta capacidade	60	45,80
Expl. Mista – Agric. + pastagem Baixa capacidade	6	4,58
Expl. Mista – Agric. + pastagem Média capacidade	10	7,63
Expl. Mista – Agric. + pastagem Alta capacidade	26	19,85
Total	131	100

A maior quantidade de elementos foi verificada nos municípios de Caraúbas/RN e Apodi/RN, ambas com 16 elementos, sendo todos na tipologia “Exploração mista - agricultura + pastagem - média capacidade”. Na sequência vem os municípios de Serra do Mel com 10 elementos para a tipologia “Agrícola – Fruticulturas diversas – média capacidade” e o município de Felipe Guerra com 8 elementos tanto para a tipologia “Agrícola - fruticulturas diversas - alta capacidade”, quanto para a tipologia “Exploração mista – agricultura + pastagem - média capacidade”.

4.6.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

Na Tabela a seguir, contém dados de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Mossoró – Assú do Estado do Rio Grande do Norte – PPR/MRT Mossoró – Assú/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 2022

Tabela 12: Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras MRT Mossoró - Assú/RN do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/ MRT Mossoró - Assú/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior	Média	CV	Mínimo 15% inferior	Máximo 15% superior
Uso Indefinido (Média Geral)	147	23	124	3.009,42	49,13%	2.558,01	3.460,84	2.512,69	52,40%	2.135,78	2.889,59
1º nível categórico											
Exploração Mista	110	9	101	2.817,98	50,84%	2.395,29	3.240,68	2.298,13	52,27%	1.953,41	2.642,85
Agrícola	37	1	36	7.014,03	69,98%	5.961,93	8.066,14	5.797,18	67,85%	4.927,60	6.666,76
2º nível categórico											
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - baixa capacidade	36	7	29	1.623,25	37,20%	1.379,76	1.866,74	1.371,34	42,41%	1.165,64	1.577,04
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - média capacidade	67	7	60	3.259,59	40,63%	2.770,65	3.748,53	2.561,96	42,43%	2.177,67	2.946,26
Exploração Mista - Agrícola + pastagem - alta capacidade	7	1	6	2.162,58	54,91%	1.838,19	2.486,97	2.049,45	60,41%	1.742,03	2.356,87
Agrícola - Fruticulturas diversas - Média capacidade	11	1	10	4.160,03	21,48%	3.536,02	4.784,03	3.940,03	27,18%	3.349,02	4.531,03
Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade	26	0	26	8.688,65	72,65%	7.385,35	9.991,94	7.094,16	78,10%	6.030,04	8.158,29
3º nível categórico											
Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade (Açu)	3	0	3	12.717,95	5,29%	10.810,26	14.625,64	10.953,85	6,76%	9.310,77	12.596,92
Exploração Mista-Agrícola + pastagem de baixa capacidade (Açu)	3	0	3	1.067,67	1,62%	907,52	1.227,83	1.015,04	10,33%	862,79	1.167,30
Exploração Mista-Agrícola + pastagem de média capacidade (Açu)	3	0	3	3.171,30	42,93%	2.695,60	3.646,99	2.912,04	38,96%	2.475,23	3.348,84
Exploração Mista-Agrícola + pastagem de média capacidade (Afonso Bezerra)	6	0	6	4.196,57	63,62%	3.567,08	4.826,05	3.428,63	60,46%	2.914,33	3.942,92
Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade (Apodi)	4	0	4	6.770,19	61,32%	5.754,66	7.785,72	4.843,80	74,61%	4.117,23	5.570,37
Exploração Mista-Agrícola + pastagem de baixa capacidade (Apodi)	3	0	3	1.521,61	37,26%	1.293,37	1.749,85	1.172,40	22,54%	996,54	1.348,26
Exploração Mista-Agrícola + pastagem de média capacidade (Apodi)	14	1	13	3.253,44	24,39%	2.765,42	3.741,45	2.728,93	24,05%	2.319,59	3.138,27

Exploração Mista - Agrícola + pastagem de baixa capacidade (Caraúbas)	5	0	5	1.389,17	33,03%	1.180,79	1.597,55	1.114,60	21,29%	947,41	1.281,79
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de média capacidade (Caraúbas)	16	3	13	2.697,01	24,39%	2.292,46	3.101,56	1.860,92	33,34%	1.581,78	2.140,06
Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade (Carnaubais)	5	0	5	7.659,56	39,15%	6.510,62	8.808,49	6.377,43	26,76%	5.420,82	7.334,05
Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade (Felipe Guerra)	8	0	8	3.403,68	59,27%	2.893,13	3.914,23	2.772,18	65,12%	2.356,36	3.188,01
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de baixa capacidade (Felipe Guerra)	3	0	3	1.519,77	32,98%	1.291,81	1.747,74	1.324,56	44,43%	1.125,88	1.523,25
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de média capacidade (Felipe Guerra)	8	0	8	2.211,17	16,16%	1.879,49	2.542,84	1.973,92	24,83%	1.677,84	2.270,01
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de média capacidade (Gov. Dix-sept Rosado)	6	0	6	3.405,55	40,67%	2.894,71	3.916,38	2.709,40	35,91%	2.302,99	3.115,81
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de baixa capacidade (Grossos)	8	1	7	4.267,08	32,39%	3.627,02	4.907,15	3.792,96	30,40%	3.224,02	4.361,91
Agrícola - Fruticulturas diversas - Alta capacidade (Ipanguaçu)	5	0	5	18.437,69	24,09%	15.672,04	21.203,34	15.095,29	38,63%	12.830,99	17.359,58
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de média capacidade (Ipanguaçu)	3	0	3	3.996,30	44,53%	3.396,85	4.595,74	3.429,49	42,81%	2.915,07	3.943,92
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de média capacidade (Mossoró)	6	0	6	7.722,14	38,07%	6.563,82	8.880,46	6.665,20	37,92%	5.665,42	7.664,98
Agrícola - Fruticulturas diversas - Média capacidade (Serra do Mel)	11	1	10	4.160,03	21,48%	3.536,02	4.784,03	3.940,03	27,18%	3.349,02	4.531,03
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de baixa capacidade (Upanema)	5	2	3	1.250,04	1,71%	1.062,54	1.437,55	1.218,40	3,64%	1.035,64	1.401,16
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de média capacidade (Upanema)	3	0	3	3.480,25	63,94%	2.958,21	4.002,28	3.250,89	56,73%	2.763,26	3.738,52
Exploração Mista - Agrícola + pastagem de Alta capacidade (Upanema)	4	1	3	1.258,49	19,40%	1.069,72	1.447,26	1.240,57	19,56%	1.054,48	1.426,65
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.6.5. Considerações finais

A presente pesquisa de campo para coleta dos elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) ocorreu durante as semanas de 11 a 16/07/2022; 18 a 22/07/2022; 29/08 a 03/09/2022, 12 a 16/09/2022 e 17 a 22/10/2022.

A pesquisa de negócios realizados e ofertas foram direcionadas para imóveis rurais de área igual ou superior a um módulo fiscal (4,0ha). O Mercado Regional de Terras de Mossoró – Assú/RN apresenta uma boa dinâmica. Os negócios realizados acontecem mais frequentemente em pequenas propriedades rurais (até 04 módulos fiscais) e, em menor escala, nas médias propriedades. Os 147 imóveis pesquisados representam uma área total de 17.544,66 ha e o tamanho médio destes imóveis é de 119,35ha, portanto, pequenas propriedades rurais.

É interessante ressaltar que as expectativas que os proprietários possuem, quando ofertam seus imóveis, sobre os preços da terra são geralmente maiores que os preços reais. Isto pode ser interpretado como uma situação em que os proprietários esperam um crescimento dos ganhos produtivos com as terras, maiores do que os que realmente o mercado oferece. Ou, ainda, mantêm a terra apenas para especulação. Estes proprietários acreditam que, em breve, 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.

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\$ 7.014,03, enquanto a Tipologia “Exploração mista” alcançou um valor médio do VTI de R\$ 2.817,98, portanto, uma diferença de aproximadamente 149 % da primeira em relação a segunda. Entre outros, um dos fatores que mais tem influenciado para tal diferença é o sistema produtivo desenvolvidos nas áreas enquadradas na tipologia Agrícola, já que aí se concentram as terras situadas em áreas que, 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. Ressalta-se aqui que o maior valor de VTI/ha deu-se na cidade de Ipanguaçu, que formando mercado, atingiu o valor médio de R\$ 18.437,69 para o VTI/ha e de R\$ 15.095,29 para o VTN/ha.

Com relação a tipologia “Exploração mista”, observamos um valor das terras de “média capacidade” com a média do VTI/ha (R\$ 3.259,59) maior que as de “alta capacidade” (VTI/ha de R\$ 2.162,58). Tal diferença explica-se pelo fato de parte das terras classificadas como de exploração mista de média capacidade está situada nas proximidades da cidade de Mossoró, segundo maior centro urbano do estado do RN, cidade com boa infraestrutura, portanto, polo da fruticultura irrigada, contribuindo assim para uma maior valorização dos imóveis ali localizados. Em contrapartida, a cidade de Upanema, embora com terras de bom potencial produtivo, ainda se encontra em fase inicial de expansão no que diz respeito a instalação de empresas no ramo da fruticultura irrigada, o que consequentemente contribui para que as terras ali existentes, não alcancem os valores daquelas localizadas nas proximidades de Mossoró.

Outra situação encontrada no mercado que merece destaque são as terras de Tipologia exploração mista de baixa capacidade, encontradas na cidade de Grossos, estarem com valores relativamente altas com relação a outras cidades que possuem a mesma tipologia. Neste caso, percebeu-se por ocasião da coleta de dados, uma especulação por parte dos

proprietários, nos valores das terras, com uma expectativa de valorização dos imóveis rurais ali localizados, em decorrência da expansão da energia eólica que vem se consolidando no litoral norte do estado do Rio Grande do Norte. Entretanto, tal situação não tem demonstrado situações concretas de compras de imóveis por empresas do setor de energia eólica, dado que as mesmas não trabalham com aquisição de áreas, mas sim, com arrendamento por tempo determinado para instalação de torres e parques eólicos. A cidade de Grossos chegou a formar mercado com sete elementos e alcançou um valor médio para o VTI de R\$ 4.267,08, destoando bastante dos valores alcançados por outras cidades como Apodi, Felipe Guerra e Upanema que também formaram mercado para essa tipologia e alcançaram um VTI médio de R\$ 1.521,61, R\$ 1.519,77 e R\$ 1.258,49 respectivamente.

Ao término do trabalho de campo, percebeu-se que no mercado de terras de Mossoró – Assú/RN, não só devido à extensão geográfica dele, mas também devido à diversidade de fatores determinantes na precificação das terras, a exemplo do binômio solo/água e localização geográfica, há uma nítida diferenciação entre os valores das terras localizadas na Chapada do Apodi e no vale do Açu, regiões que se destacam pelo potencial para o cultivo irrigado. As terras destas regiões representam o eixo onde se concentra a fruticultura irrigada, inclusive como polo de exportação de frutas tropicais que tem como carro-chefe a cultura do melão.

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

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

4.7. Mercado Regional de Terras Caicó – Cerro Corá (MRT Caicó – Cerro Corá /RN)

4.7.1. Abrangência Geográfica

Reunindo 24 (Vinte e quatro) municípios, conforme apresentado na Figura 9, a região que abrange o MRT Caicó – Cerro Corá/RN ocupa uma área de 9.566,31 km², o equivalente a 18,82% do total do território do Estado do Rio Grande do Norte. Em 2020, a população residente nesta região totalizava 310.905 habitantes, representando 8,80% do total da população do Estado. Delimita-se ao norte com o MRT Lajes/RN; a leste com o MRT Santa Cruz; ao sul com a Paraíba e a oeste com a Paraíba. É composta pelos municípios de Acari, Bodó, Caicó, Carnaúba dos Dantas, Cerro Corá, Cruzeta, Currais Novos, Equador, Florânia, Ipueira, Jardim de Piranhas, Jardim do Seridó, Jucurutu, Lagoa Nova, Ouro Branco, Parelhas, Santana do Seridó, São Fernando, São João do Sabugi, São José do Seridó, São Vicente, Serra Negra do Norte, Tenente Laurentino Cruz e Timbaúba dos Batistas.

A concentração populacional, nessa região, é maior no município de Caicó/RN, sendo influenciado pelo município de Currais Novos. Os segmentos mais dinâmicos da economia envolvem as seguintes atividades: Agropecuária (pecuária bovina, caprinos, agricultura de subsistência), pequenas indústrias, construção civil, serviços (comércio atacadista, varejista, supermercados e turismo), e atualmente a região de expansão de empreendimentos de Energia Eólica do Estado, além dos serviços governamentais.

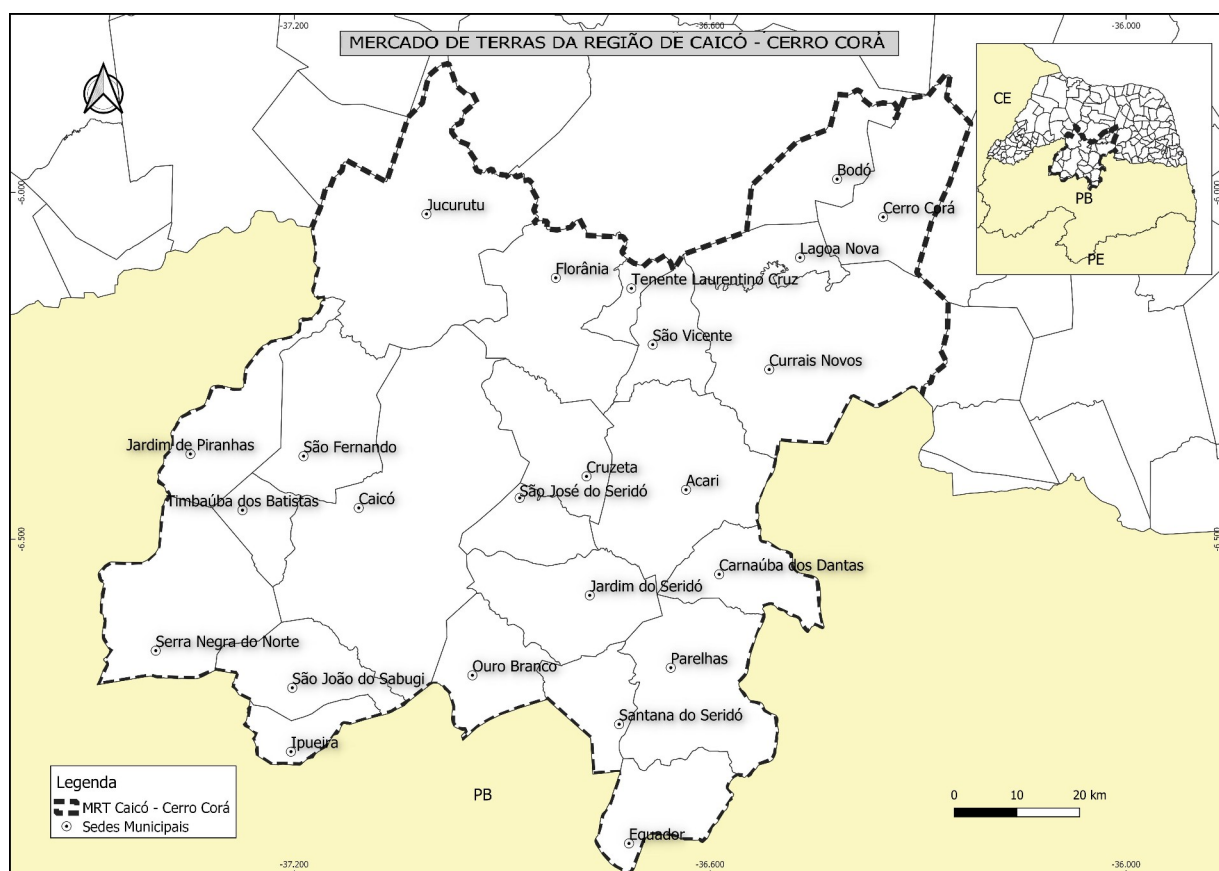


Figura 9: Delimitação Espacial o do MRT Caicó – Cerro Corá/RN.

Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

4.7.2. Descrição Tipológica

Dadas as características encontradas neste mercado, as Tipologias identificadas para o MRT Caicó - Cerro Corá/RN, foram:

A seguir, para melhor compreensão, descreveremos o 1º e 2º Nível Categórico de Exploração, haja vista, tratar-se de características do sistema produtivo em que se encontram inseridos os imóveis e/ou as condições de clima e solo presente nos elementos coletados e tratados estatisticamente.

- **1º Nível Categórico (Uso do Solo)**

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

Agrícola (Serra de Santana) - As terras deste nível destacam-se as atividades essencialmente agrícolas, especificamente, concentram-se na Serra de Santana onde as

características climáticas e natureza dos solos, favorecem à práticas preponderantes do cultivo da fruticultura.

- **2º Nível Categórico (Característica do Sistema Produtivo)**

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

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

- **3º Nível Categórico (localização - Município ou região).**

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

4.7.3. Valor de terras no MRT Caicó - Cerro Corá/RN

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

No que diz respeito às terras com maior valor de mercado, estão localizadas nos municípios situados na Serra de Santana. Tem como 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.

4.7.3.1. Dados da Pesquisa

Os dados de ofertas e negócios realizados foram coletados apenas as áreas superiores à fração mínima de parcelamento (4ha). 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.

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 dele.

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.

4.7.3.2. Valor médio e limite inferior e superior

Quanto aos valores dos imóveis que compõem a amostra, temos os seguintes dados: foram obtidos 165 (cento e sessenta e cinco) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento para Uso Indefinido (abrange todas as tipologias do mercado), restaram 150 elementos, onde foram alcançados os seguintes resultados: Valor médio de VTI/ha R\$ 2.533,25 e Coeficiente de Variação (CV) de 69,09%. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 1.881,44 e um Coeficiente de Variação (CV) de 67,16 %.

Tabela 13: Tipologias identificadas no MRT Caicó – Cerro Corá/RN

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	140	90,32
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	3	1,94
Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana)	12	7,74
Total	155	100

No 2º nível categórico a Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade temos obtemos 149 elementos, dos quais, após o saneamento restaram 140 elementos, onde foram alcançados os valores de VTI/ha R\$2.225,06 média e Coeficiente de Variação (CV) de 60,49 %. Já para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 1.697,85 e um Coeficiente de Variação (CV) de 59,05 %.

No caso da tipologia Agrícola – Fruticulturas diversas médias capacidades - Serra de Santana, obtivemos 12 elementos, dos quais, após o saneamento restaram os mesmos 12 elementos, apresentando valor médio de VTI/ha R\$14.632,42 e Coeficiente de Variação (CV) de 54,26 %. E para o VTN/ha, o valor médio foi de R\$ 13.335,43 e um Coeficiente de Variação (CV) de 47,78 %.

Em relação a tipologia Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade encontramos 04 elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, dos quais, após o saneamento, restaram 03 elementos válidos, chegando ao valor médio de VTI/ha R\$ 21.666,67 e Coeficiente de Variação (CV) de 13,32 %. O VTN/ha médio obtido foi de R\$14.416,67 e um Coeficiente de Variação (CV) de 34,08 %.

No 3º Nível categórico dos 24 municípios que compõem o mercado estudado, apenas 21 formaram o mercado com elementos válidos. Nos municípios de Bodó, Lagoa Nova e Ipueira não encontramos ofertas e negócios realizados. Nos municípios de Cerro-Corá e Ten. Laurentino Cruz a tipologia encontrada foi para Agrícola – Fruticulturas diversas media capacidade, o restante dos municípios Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade. Os valores acima expressos, bem como o VTI/ha, VTN/ha e coeficiente de variação, referentes aos municípios que tiveram mercado definido (3º nível), encontram-se consolidados na PPR abaixo.

4.7.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

No Tabela 14, 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 2022.

Tabela 14. Planilha de Preços Referenciais do Mercado Regional de Terras Caicó – Cerro Corá do Estado do Rio Grande do Norte - PPR/MRT Caicó – Cerro Corá/RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	165	15	150	2.533,25	69,09%	2.153,26	2.913,24	1.881,44	67,16%	1.599,23	2.163,66
1º nível categórico											
Exploração Mista	153	6	147	2.454,24	68,07%	2.086,10	2.822,37	1.796,41	61,78%	1.526,94	2.065,87
Agrícola (Serra de Santana)	12	0	12	14.632,42	54,26%	12.437,56	16.827,28	13.335,43	47,78%	11.335,12	15.335,74
2º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	149	9	140	2.225,06	60,49%	1.891,30	2.558,82	1.697,85	59,05%	1.443,17	1.952,52
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	4	1	3	21.666,67	13,32%	18.416,67	24.916,67	14.416,67	34,08%	12.254,17	16.579,17
Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana)	12	0	12	14.632,42	54,26%	12.437,56	16.827,28	13.335,43	47,78%	11.335,12	15.335,74
3º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Acari)	6	0	6	1.305,68	37,61%	1.109,83	1.501,53	1.144,69	41,77%	972,98	1.316,39
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Caicó)	9	1	8	2.263,92	67,91%	1.924,33	2.603,51	1.679,98	70,28%	1.427,98	1.931,98
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Carnaúba dos Dantas)	3	0	3	3.206,11	54,17%	2.725,20	3.687,03	2.613,33	61,49%	2.221,33	3.005,33
Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana) – Cerro-Corá	3	0	3	26.677,81	4,94%	22.676,14	30.679,48	22.591,05	3,14%	19.202,39	25.979,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Cruzeta)	3	0	3	2.378,76	45,96%	2.021,94	2.735,57	1.544,91	15,11%	1.313,17	1.776,64
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Currais Novos)	14	0	14	1.794,49	62,40%	1.525,32	2.063,66	1.384,45	65,60%	1.176,79	1.592,12
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Equador)	6	0	6	3.021,74	96,34%	2.568,48	3.475,00	1.415,32	72,19%	1.203,02	1.627,62
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Florânia)	8	0	8	2.293,27	66,32%	1.949,28	2.637,26	1.685,27	53,16%	1.432,48	1.938,06
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Jardim de Piranhas)	6	1	5	2.772,81	96,67%	2.356,89	3.188,73	1.913,05	88,93%	1.626,09	2.200,00
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Jardim do Seridó)	6	1	5	1.972,14	37,59%	1.676,32	2.267,96	1.372,18	43,91%	1.166,35	1.578,01

Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Jucurutu)	12	1	11	1.951,89	48,89%	1.659,10	2.244,67	1.545,91	47,63%	1.314,03	1.777,80
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Ouro Branco)	12	1	11	3.076,61	33,14%	2.615,12	3.538,10	2.253,86	30,73%	1.915,78	2.591,94
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Parelhas)	12	0	0	2.424,67	55,51%	2.060,97	2.788,37	1.658,83	53,45%	1.410,00	1.907,65
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Santana do Seridó)	8	0	0	2.794,54	53,31%	2.375,36	3.213,72	2.299,78	46,95%	1.954,81	2.644,75
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Fernando)	7	0	7	2.684,53	54,27%	2.281,85	3.087,21	2.314,33	55,92%	1.967,18	2.661,48
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São João do Sabugi)	7	0	7	1.129,06	41,74%	959,70	1.298,42	1.005,84	36,18%	854,96	1.156,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São José do Seridó)	6	0	6	4.929,68	32,03%	4.190,23	5.669,13	3.192,13	22,94%	2.713,31	3.670,95
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Vicente)	8	0	8	2.597,94	71,61%	2.208,25	2.987,64	1.829,34	79,68%	1.554,94	2.103,74
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Serra Negra do Norte)	6	0	6	1.920,95	60,43%	1.632,81	2.209,10	1.422,24	56,70%	1.208,90	1.635,57
Agrícola – Fruticultura diversa media capacidade (Serra de Santana) – Ten. Laurentino Cruz	4	0	0	10.839,40	39,91%	9.213,49	12.465,31	10.390,40	38,35%	8.831,84	11.948,96
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Timbaúba dos Batistas)	5	1	4	1.175,28	23,56%	998,99	1.351,58	1.071,30	22,61%	910,61	1.232,00
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.7.5. Considerações finais

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: 15/08/22 a 20/08/22, 22/08/22 a 27/08/22, 29/08/22 a 03/09/22, 05/09/22 a 10/09/22.

No MRT de 2022 foi possível obter dados de mercado suficientes para formação do mercado da “Agrícola – Fruticultura diversa média capacidade (Serra de Santana)”, cuja natureza das condições climáticas e pedológicas, e da concentração de minifúndios elevam os preços de terras praticados nesta região. Outro fator que atua no comportamento dos preços é a expansão da energia eólica e da procura por terras para fracioná-las em pequenas instâncias (turismo) ou condomínios de casas de campo.

Percebeu-se que na região dos mercados de terras dos municípios de Jardim de Piranhas, Jucurutu e São Fernando, uma tendência de elevação nos preços de terras, em virtude da expectativa da conclusão das obras de transposição das águas do Rio São Francisco, que fará com que o Rio Piranhas - Açu se torne perenizado, além de abastecer a Barragem de Oiticica (em construção), com capacidade de armazenamento de 592.000.000 m³ de água, beneficiando tais municípios.

A elevação dos preços de terras dos últimos levantamentos para o presente pode ser explicada, em parte, que neste a amostra contemplou elementos com área superior à fração mínima de parcelamento (4 ha), quando antes o parâmetro era de imóveis com área superior a 04 (quatro) módulos fiscais.

Conclui-se assim que, o MRT de Caicó – Cerro Corá/RN é um mercado que vem se mostrando praticamente estável ou com pequenas variações de preços das terras, onde ao final mostrou uma média geral para a tipologia “Uso indefinido” que abrange todos os elementos, os seguintes valores: valor total médio VTI/ha de R\$ 2.533,25, podendo variar entre R\$ 2.153,26 (limite inferior) a R\$ 2.913,24 (limite superior) e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$ 1.881,44, podendo variar entre R\$ 1.599,23 (limite inferior) a R\$ 2.163,66 (limite superior).

4.8. MRT Pau dos Ferros – Campo Grande/RN

4.8.1. Abrangência Geográfica

Reunindo 42 (quarenta e dois) municípios, conforme apresentado na Figura 10, a região de Pau dos Ferros – Campo Grande ocupa uma área de 7.255,3 km², o equivalente a 13,73 % do total do espaço potiguar. Em 2010, a população residente nesta região totalizava 265.635 habitantes representando 8,4 % do total da população do estado. Delimita-se ao norte com o MRT Mossoró - Assú; a oeste com o Estado do Ceará; ao sul com o Estado da Paraíba; a leste com o MRT Caicó – Cerro Corá

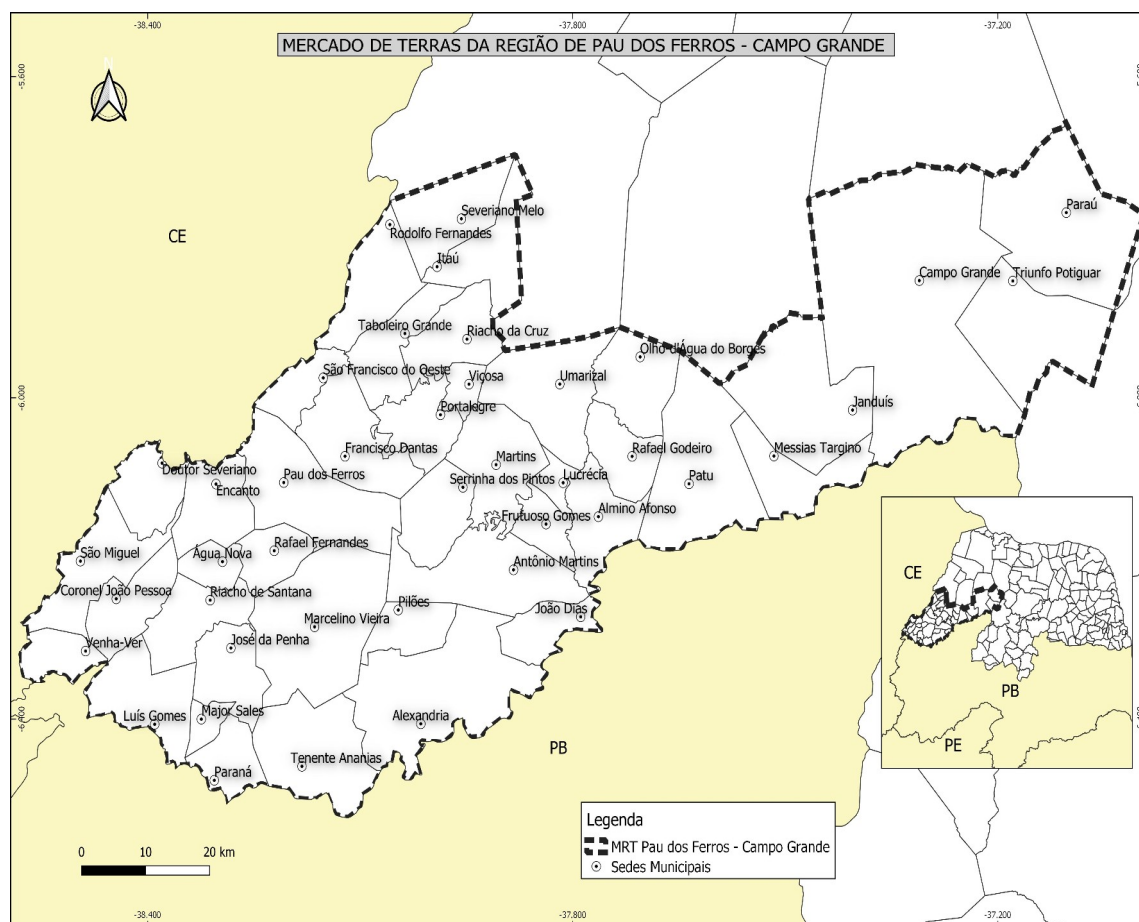


Figura 10: Delimitação Espacial do MRT Pau dos Ferros – Campo Grande.

Fonte: INCRA/SR(RN)2022.

4.8.2. Descrição Tipológica

O mercado de terras de Pau dos Ferros – Campo Grande tem apresentado razoável movimentação de negócios nos últimos anos. O final do longo período de seca climática, no período de 2012 a 2018, contribui para a melhoria destes negócios. Em tempo, o ano de 2021 também foi de chuvas muito abaixo da média. As regiões de maior interesse são àquelas situadas próximas aos centros urbanos, áreas de “baixios” e com fontes hídricas (açudes ou poços).

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

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

vazantes são formadas à medida que as águas dos açudes vão baixando e, também, são utilizadas para culturas de subsistência e capineiras.

A pecuária é praticada em qualquer umas das condições, sobretudo as raças de pequeno porte, o sistema de criação predominante é o extensivo com baixa taxa de lotação e capacidade de suporte limitada. Dadas as características encontradas neste mercado, as tipologias identificadas para o MRT em estudo foram:

- **1º Nível Categórico (Uso do Solo)**

Exploração Mista - As terras deste nível categórico desenvolvem-se as atividades agropecuárias. Além das propriedades físicas e químicas, outros fatores determinantes nos preços dos imóveis ofertados ou negociados foram a localização e acesso deles, 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.

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 suaves ondulados permitindo sua mecanização, com potencialidades para captação de água de superfície ou do aquífero de aluvião.

- **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.

4.8.3. Valor de Terras de Pau dos Ferros – Campo Grande/RN

Na pesquisa de campo, o que se pretendeu foi à coleta de informações para composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis, de acordo com suas tipologias. Foram coletados dados de ofertas e negócios realizados nos municípios que compõem o mercado de terras de Pau dos Ferros - Campo Grande, em 42 municípios, sendo encontrados dados em 38. Apenas os municípios de Frutuoso Gomes, João Dias, Parau e Rafael Fernandes, não encontramos informações.

4.8.3.1. Dados da Pesquisa

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

Após os trabalhos realizados em campo, foram obtidos 230 (duzentos e trinta) elementos com preços de imóveis em oferta e negócios realizados, em condições de compor a amostra geral do Mercado Regional de Terras de Pau dos Ferros – Campo Grande.

Todos os elementos foram enquadrados para a tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”, a exceção de 06 dados, na tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade”.

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

As maiores quantidades de dados foram verificadas para Negócios Realizados de Mercado (NR), com 171 (cento e setenta e um) elementos, correspondendo a 74,34% do total de 230 (duzentos e trinta) elementos, seguido por Ofertas (OF), com 59 (cinquenta e nove) imóveis, correspondente a 25,66% do total dos imóveis rurais pesquisados.

A maior quantidade de elementos foi verificada no município de Umarizal, com 17 elementos, todos na tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”. Na sequência vem o município de Rodolfo Fernandes com 12 elementos para a tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade” e, em terceiro, o município de Patu com 11 imóveis, também, para a tipologia “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”.

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

4.8.3.2. Valor médio e limite inferior e superior

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\$ 2.363,56/ha e um valor total da terra nua médio – VTN/ha de 1.973,26.

As terras de “Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade”, no 2º nível categórico, já retratadas anteriormente, atingiram o preço médio de VTI R\$ 2.356,73/ha e VTN de R\$ 1.966,97/ha. Já as terras de “Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade”, atingiram o preço médio de VTI R\$ 11.025,86/ha e VTN de R\$ 9.262,43/ha, nestas condições, foram encontrados apenas 06 imóveis rurais nos municípios Almino Afonso (02 imóveis), seguido dos municípios de Água Nova, Encanto, Lucrécia e José da Penha, com 01 imóvel em cada município para a mesma tipologia, todos pequenas propriedades rurais inferiores a 40 ha.

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

As terras Agrícola + Pastagem baixa capacidade no município de Riacho da Cruz apresenta o menor VTN (R\$ 742,53/ha) e menor VTI (R\$ 800,87/ha) em todo o MRT. No município de São Miguel estão as terras Agrícola + Pastagem baixa capacidade que apresentaram as maiores médias de VTI (R\$ 6.483,88/ha) e VTN (R\$ 5.541,59/ha) em toda a região estudada.

Tabela 15: Tipologias identificadas no MRT Pau dos ferros – Campo grande/RN

Tipologia	Quantidade	% Tipologia
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	203	97,13
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	6	2,87
Total	209	100

4.8.4. Planilha de Preços Referenciais – PPR

Podemos observar na Tabela 16, a seguir, os dados de 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 2022.

Tabela 16: Planilha de Preços Referenciais do MRT Pau dos ferros – Campo grande /RN (elaborada com dados coletados no ano de 2022).

Tipologia	Saneamento			Valor Total do Imóvel - VTI				Valor da Terra Nua - VTN			
	Nº elem.	outliers	Nº elem. saneados	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior	Média	CV	Mínimo 15 % inferior	Máximo 15 % superior
Uso Indefinido (Média Geral)	230	26	204	2.363,56	52,87%	2.009,02	2.718,09	1.973,26	53,03%	1.677,27	2.269,25
1º nível categórico											
Exploração Mista	230	26	204	2.363,56	52,87%	2.009,02	2.718,09	1.973,26	53,03%	1.677,27	2.269,25
2º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade	224	21	203	2.356,73	52,99%	2.003,22	2.710,23	1.966,97	53,14%	1.671,92	2.262,01
Exploração mista – Agrícola + Pastagem média capacidade	6	0	6	11.025,86	53,78%	9.371,98	12.679,74	9.262,43	43,22%	7.873,07	10.651,80
3º nível categórico											
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Alexandria)	9	0	9	2.091,47	32,38%	1.777,75	2.405,19	1.610,45	46,10%	1.368,88	1.852,02
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Almino Afonso)	4	1	3	1.835,88	8,03%	1.560,50	2.111,26	1.325,01	31,07%	1.126,26	1.523,76
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Antônio Martins)	8	0	8	1.978,01	47,72%	1.681,31	2.274,71	1.836,97	48,38%	1.561,42	2.112,51
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Campo Grande)	5	0	5	1.337,76	37,81%	1.137,10	1.538,43	1.158,88	33,21%	985,04	1.332,71
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Coronel João Pessoa)	4	1	0	3.116,13	35,88%	2.648,71	3.583,55	2.600,36	31,45%	2.210,30	2.990,41
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Doutor Severiano)	7	0	7	5.832,24	81,11%	4.957,40	6.707,07	5.186,03	83,51%	4.408,12	5.963,93
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Encanto)	10	0	10	2.442,23	35,51%	2.075,90	2.808,57	1.932,58	35,96%	1.642,69	2.222,47
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Francisco Dantas)	3	0	3	1.696,35	16,33%	1.441,90	1.950,80	1.289,94	12,64%	1.096,45	1.483,43
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Janduis)	6	1	5	1.295,44	43,08%	1.101,13	1.489,76	1.033,36	45,17%	878,36	1.188,37
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Luis Gomes)	10	0	10	1.081,68	59,49%	919,43	1.243,93	976,85	57,71%	830,32	1.123,38
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Marcelino Vieira)	10	0	10	2.596,60	46,07%	2.207,11	2.986,09	2.199,92	43,95%	1.869,94	2.529,91
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Martins)	6	1	5	2.914,35	37,78%	2.477,20	3.351,50	2.154,87	33,48%	1.831,64	2.478,10
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Messias Targino)	4	0	4	4.331,68	36,56%	3.681,93	4.981,43	3.480,94	46,53%	2.958,80	4.003,08
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Olho D'água dos Borges)	5	2	3	1.533,33	3,77%	1.303,33	1.763,33	1.489,47	1,22%	1.266,05	1.712,89
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Paraná)	3	0	3	3.471,15	3,79%	2.950,48	3.991,83	3.001,37	11,04%	2.551,16	3.451,58
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Patu)	11	0	11	2.425,42	36,17%	2.061,61	2.789,24	2.038,52	29,71%	1.732,74	2.344,30

Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Pau dos Ferros)	7	1	6	3.813,16	44,99%	3.241,19	4.385,14	3.179,02	48,15%	2.702,17	3.655,88
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Pilões)	5	0	5	2.605,07	34,14%	2.214,31	2.995,83	2.426,11	32,05%	2.062,20	2.790,03
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Riacho da Cruz)	5	1	4	800,87	31,44%	680,74	921,00	742,53	28,89%	631,15	853,91
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Riacho de Santana)	8	1	7	4.307,04	43,25%	3.660,99	4.953,10	3.019,11	41,24%	2.566,24	3.471,97
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Rodolfo Fernandes)	12	0	12	2.161,51	54,68%	1.837,29	2.485,74	1.795,87	55,61%	1.526,49	2.065,25
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Francisco do Oeste)	5	1	4	4.170,81	11,20%	3.545,19	4.796,43	2.998,47	15,55%	2.548,70	3.448,24
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (São Miguel)	4	0	4	6.483,88	74,59%	5.511,30	7.456,46	5.541,59	74,20%	4.710,35	6.372,82
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Serrinha dos Pintos)	4	0	4	6.460,18	63,46%	5.491,16	7.429,21	6.332,78	64,39%	5.382,86	7.282,70
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Severiano Melo)	10	0	10	2.514,09	57,46%	2.136,97	2.891,20	2.237,11	57,46%	1.901,55	2.572,68
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Tabuleiro Grande)	5	2	3	1.670,14	5,67%	1.419,62	1.920,67	1.560,58	5,11%	1.326,49	1.794,66
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Tenente Ananias)	9	1	8	2.405,93	34,85%	2.045,04	2.766,82	2.063,03	34,37%	1.753,57	2.372,48
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Triunfo Potiguar)	8	0	8	2.579,58	67,42%	2.192,64	2.966,52	2.196,61	66,13%	1.867,12	2.526,10
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Umarizal)	17	0	17	2.211,44	49,14%	1.879,72	2.543,16	1.714,71	55,79%	1.457,50	1.971,91
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Venha Ver)	3	0	3	2.623,69	32,41%	2.230,13	3.017,24	2.303,69	26,66%	1.958,13	2.649,24
Exploração mista – Agrícola + Pastagem baixa capacidade (Viçosa)	3	0	3	6.462,76	77,15%	5.493,35	7.432,17	3.314,22	62,30%	2.817,09	3.811,36
Obs.: Os dados contidos nesta planilha servem como referência, não se destina a avaliar imóveis rurais.											

4.8.5. Considerações finais

A presente pesquisa de campo ocorreu visando encontrar elementos constituintes da amostra (ofertas e negócios realizados de imóveis rurais) transcorreu durante o período de 16 a 27/05/2022 e 30/05 a 10/06/2022. No mercado de terras de Pau dos Ferros – Campo Grande, se observa que houve uma razoável movimentação na compra/venda e oferta de imóveis rurais e a consequente valorização, correntes, reais e esperados de imóveis rurais dos negócios realizados.

O Mercado Regional de Terras de Pau dos Ferros – Campo Grande apresenta uma dinâmica regular. Os negócios realizados acontecem mais frequentemente em pequenas propriedades rurais (até 04 módulos fiscais) e, em menor escala, nas médias propriedades. Os 230 imóveis pesquisados representam uma área total de 23.021,5500 ha e o tamanho médio destes imóveis é de 100ha, portanto, pequenas propriedades rurais.

Ao final mostrou uma média geral para a tipologia “Uso indefinido” que abrange todos os elementos, os seguintes valores: valor total médio VTI/ha de R\$2.363,56, podendo variar entre R\$ 2.009,02 (limite inferior) a R\$ 2.718,09 (limite superior) e um valor da terra nua médio VTN/ha de R\$1.973,26, podendo variar entre R\$ 1.677,27 (limite inferior) a R\$ 2.269,25 (limite superior). Como há somente uma tipologia para o 1º nível categórico, a tipologia “Exploração Mista” obteve os mesmos valores

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

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

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

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

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

5. Referências Bibliográfica

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

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

ESTATUTO, DA TERRA. Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964. 2014.

FELIPE, José Lacerda Alves; ROCHA, Aristotelina Pereira Barreto; CARVALHO, Edilson Alves de. Atlas Escolar Rio Grande do Norte: Estudo Geo-Histórico e Cultural. João Pessoa, PB: Editora Grafset, 2011.

INCRA. Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais. Módulo V. 2014. 46p. Brasília - DF.

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

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Manual Técnico da Vegetação Brasileira. Manual Técnico em Geociências. N.1. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Manual Técnico da Vegetação Brasileira. Séries Manuais Técnicos em Geociências. N.1. Rio de Janeiro: IBGE, 1992.

Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte (IDEMA). 2002. Secretaria de Estado de Planejamento e das Finanças do Rio Grande do Norte. Perfil do Estado do Rio Grande do Norte. IDEMA, Natal, 210p.

Instituto de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente do Rio Grande do Norte (IDEMA). Anuário Estatístico do Rio Grande do Norte, 2013.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Sistema de Informações de Projetos de Assentamento (SIPRA), 2017.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) , 2018.

JACOMINE, P. K. T. Levantamento exploratório: reconhecimento de solos do Estado do Rio Grande do Norte. SUDENE-DRN, 1971.

JACOMINE, P. K. T. Levantamento exploratório: reconhecimento de solos do estado do Rio Grande do Norte. SUDENE – DRN, 1971.

LATA, Ludwig Einstein Agurto. Mercados de terras no Brasil: gênese, determinação de seus preços e políticas (Tese de Doutorado), Unicamp, fev. 2001.

Plata, L.E A. Mercados de Terras no Brasil: gênese, determinação de seus preços e políticas. Tese de Doutorado. Unicamp. Campinas-SP. 215 pg. 2001.

PLATA, Ludwig Einstein Agurto. Dinâmica do preço da terra rural no Brasil: uma análise de co-integração. Mercados de Terras no Brasil: estrutura e dinâmica. Brasília, NEAD, p. 125-154, 2006.

PLATA, Ludwig Einstein Agurto; REYDON, Bastiaan Philip. Políticas de intervenção no mercado de terras no Governo FHC. REYDON, BP; CORNÉLIO, FNM Mercados de terras no Brasil: estrutura e dinâmica. Brasília: MDA/NEAD, p. 25-52, 2006.

Serviço Geológico do Brasil (CPRM). Geodiversidade do estado do Rio Grande do Norte, 2010.

Serviço Geológico do Brasil (CPRM). Projeto Cadastro de Fontes de Abastecimento por Água Subterrânea, Rio Grande do Norte, 2005.

Sistema Brasileiro de Ciência do Solo (SBCS). Rio de Janeiro – RJ, Embrapa Solos. 2006.

Sociedade Brasileira de Ciência do Solo (SBCS). Boletim Informativo. v. 39, n. 03. Campinas: SBCS, 2014.